

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS  
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM CIDADES: GESTÃO ESTRATÉGICA DO  
TERRITÓRIO URBANO**

**MARCOS DANNENHAUER BRAUN**

**FRAGMENTAÇÃO DO TECIDO SOCIOPOLÍTICO ESPACIAL PELOS  
CONDOMÍNIOS: Uma abordagem do produto produzido no espaço urbano de  
Cachoeirinha/RS**

**São Leopoldo/RS**

**2023**

MARCOS DANNENHAUER BRAUN

**FRAGMENTAÇÃO DO TECIDO SOCIOPOLÍTICO ESPACIAL PELOS  
CONDOMÍNIOS:  
Uma abordagem do produto produzido no espaço urbano de Cachoeirinha/RS**

Trabalho de Conclusão de Curso de Especialização apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Cidades – Gestão Estratégica do Território, pelo Curso de Especialização em Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS

Orientador: Prof. Dr. Marcelo Arioli Heck

São Leopoldo/RS

2023

Dedico este trabalho à minha família e amigos por estarem sempre estimulando minha capacitação profissional, bem como ao serviço público municipal de Cachoeirinha, que me instiga diariamente a refletir e avançar na melhoria do espaço urbano e da qualidade de vida em nossa cidade.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a minha família, aos meus pais, pelo apoio pessoal e financeiro nessa jornada de anos de estudos e capacitação.

Ao meu melhor amigo, pelo incentivo na busca pela formação continuada e apoio emocional.

Ao grupo de professores da Pós-Graduação da Unisinos, pelo conhecimento adquirido e de qualidade, aos colegas da especialização, que compartilharam experiências e contribuíram, cada um de forma especial e colaborativa, nas ideias, dúvidas e anseios durante a especialização.

Aos meus colegas de serviço público municipal, que diariamente fazem deste arquiteto e urbanista, ter muito orgulho de sua atuação e não cessar diante dos desafios da gestão pública.

**“Na rua não há, teoricamente, nem amor, nem consideração, nem respeito, nem amizade.  
É local perigoso [...] Que insegurança nos possui quando um pedaço de nosso sangue e  
de nossa casa vai ao encontro desse oceano de maldade e insegurança que é a rua brasileira”.**  
**(KOWARICK, 2009, P.90)**

## RESUMO

O crescente número de condomínios horizontais fechados ocasionam efeitos urbanos positivos e negativos ao território de Cachoeirinha. O estudo de caso confirma que a inserção do Loteamento Central Park e seus condomínios murados estão associados a fenômenos de segregação urbana, autosegregação e consequente fragmentação sociopolítico-espacial do território. O resultado dos problemas urbanos sintetiza a fragmentação do tecido sociopolítico espacial, onde fragmentação é compreendido como subproduto de uma globalização econômico-financeira e o sociopolítico trata de desigualdades sociais, com consequências socioculturais, sociopolíticas e psicossociais negativas. A inclusão da espacialidade ao termo fragmentação como um agravante da segregação residencial envolve os processos que promovem a formação de enclaves territoriais ilegais até o enclausuramento de parte crescente da classe média e elites, na segregação voluntária, ou também denominada autosegregação. A paisagem urbana diante da imposição espacial dos condomínios fechados, das fachadas cegas (muros) e quarteirões que ultrapassam o tamanho especificado pelo plano diretor municipal tem alteração na lógica de estruturação urbana, quando o empreendedor atua sobre a composição do tecido urbano, adequando rua, lote e quarteirão ao interesse do empreendimento e interferindo nas relações entre espaço público e privado. Acontece que determinadas características físico espaciais do ambiente construído são qualificadoras ou não, a exemplo do uso, da aparência e imagem do espaço urbano, da segurança natural, entre outros. A exemplo da substituição das fachadas tradicionais por barreiras físicas (funcionais e por vezes visuais) contínuas, que reservam o interesse da classe dominante e manipulam o espaço produzido. A dominação por meio do espaço urbano produzido pela classe dominante oculta o processo real de produção de espaço urbano desqualificado, que tem por característica a desigual distribuição das vantagens e desvantagens. A implantação do loteamento Central Park gerou segregação urbana, com reduzida diversidade urbana pela leitura quase monofuncional de atividades e usos e desproporcional aumento de densidade sem acessibilidade, que desencadeou processos de desigualdades sociais absortas na malha urbana, bem como autosegregou um grupo homogeneizado significativo em enclaves fortificados, ou seja, reproduziu os fenômenos urbanos (fragmentação da paisagem e patologias urbanas) que

caracterizam a fragmentação sociopolítico-espacial do território. As diretrizes urbanísticas específicas para os parcelamentos de solo a partir da expertise dos técnicos em gestão do território urbano e atores envolvidos em pesquisa universitária, a revisão e atualização constante do plano diretor, bem como a regulamentação dos instrumentos jurídicos como estudo de impacto de vizinhança devem culminar em um processo de reestruturação das lógicas econômicas fragmentárias a partir da legislação urbana. Estas ações de políticas urbanas demandam participação popular e conhecimento técnico e científico, objetiva condicionar a ação dos construtores dos espaços urbanos e trazer segurança jurídica nas exigências legais de aprovação, avanços nas práticas espaciais contemporâneas com ganhos imediatos a partir do monitoramento urbano e o desenho de critérios formais na produção espacial. Esses critérios articulados entre atores de esfera técnico-científica, normativa e usuários dos espaços para qualificar o espaço público frente ao desafio de sustentabilidade e complexidade dos sistemas urbanos, para cidades vivas e saudáveis.

**Palavras-chave:** Fragmentação. Segregação. Condomínios. Muros. Quarteirão.

## **LISTA DE SIGLAS**

DUE	Diretrizes Urbanísticas Específicas
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
ITDP	Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento
LabCidade	Laboratório Espaço Público e Cidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP
PMC	Prefeitura Municipal de Cachoeirinha
SMPCR	Secretaria Municipal de Planejamento e Captação de Recursos

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 TEMA.....</b>	<b>9</b>
<b>1.2 DELIMITAÇÃO DO TEMA.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3 OBJETIVOS.....</b>	<b>12</b>
1.3.1 Objetivo Geral.....	12
1.3.2 Objetivos Específicos.....	12
<b>1.4 JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>13</b>
<b>2 CONCEITOS DA GEOGRAFIA URBANA E LÓGICAS DE PRODUÇÃO ESPACIAL RELACIONADOS AOS FENÔMENOS URBANOS.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. A FRAGMENTAÇÃO URBANA E SEUS NÍVEIS ANALÍTICOS.....</b>	<b>15</b>
<b>2.2. A SEGREGAÇÃO E A AUTOSSEGREGAÇÃO.....</b>	<b>25</b>
2.2.1 Tipos de Segregação.....	27
<b>2.3 Abordagem sobre o espaço urbano: o que vem sendo produzido em nossas cidades?.....</b>	<b>28</b>
2.3.1 Fenômenos Urbanos do tipo Schelling.....	29
2.3.2 Os atores produtores do espaço.....	30
<b>3 – ÁREAS URBANIZADAS POR CONDOMÍNIOS FECHADOS CONTÍGUOS E A TRANSFORMAÇÃO DA IMAGEM DA CIDADE.....</b>	<b>32</b>
<b>3.1 Condomínios – Caráter Normativo e Competências Legislativas.....</b>	<b>32</b>
<b>3.2 Consequências das escolhas arquitetônicas: microeconomia local, pontos de encontro e vitabilidade urbana.....</b>	<b>34</b>
3.2.1 Os campos sociais frente a Lógicas de Produção e decisões de consumo.....	36
<b>4 O ESTUDO DE CASO DE CACHOEIRINHA: A FRAGMENTAÇÃO SOCIOPOLÍTICO-ESPACIAL DO LOTEAMENTO CENTRAL PARK E SEUS CONDOMÍNIOS MURADOS.....</b>	<b>40</b>
<b>4.1 CONTEXTO HISTÓRICO.....</b>	<b>40</b>
<b>4.2 DA AVALIAÇÃO DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>43</b>
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>69</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>76</b>

## **1 INTRODUÇÃO**

A configuração dos espaços urbanos produzidos em Cachoeirinha e da transformação da paisagem urbana contemporânea decorrentes da proliferação de condomínios horizontais fechados ocasionam efeitos urbanos positivos e negativos ao território. O presente estudo de caso confirma que a inserção do Loteamento Central Park e seus condomínios murados estão associados a fenômenos de segregação urbana, autosegregação e consequente fragmentação sociopolítico-espacial do território.

O enfrentamento dos problemas urbanos necessita da compreensão do maior número de fenômenos da produção do espaço urbano e de seus atores para enriquecimento da análise dos condomínios fechados, de forma a subsidiar tomadas de decisões e critérios mais amplos de produção espacial que possam contribuir via entendimento sistemático para as práticas de parcelamento de solo, políticas urbanas e funcionamento das cidades.

### **1.1 TEMA**

O planejamento territorial urbano em Cachoeirinha enfrenta efeitos urbanos com consequências problemáticas para a apropriação dos espaços públicos frente a modelos de arquitetura urbanística que trazem desempenho e impactos ruins sobre a produção espacial. A análise de efeitos urbanos indesejados pós-ocupação dos condomínios fechados horizontais remete a discussão teórica sobre estudos da geografia urbana e dos conceitos de segregação, autosegregação e fragmentação urbana.

A leitura do território a partir dos fenômenos urbanos do tipo Schelling visa identificar a causa e consequências da aplicação de um modelo fixo de arquitetura urbanística aos sistemas urbanos, e entender se decisões dos atores produtores do espaço urbano podem estar intencionadas ou não a resultar em um plano antiurbanidade.

A percepção do espaço urbano produzido a partir da escala do pedestre procura estabelecer relação de sentidos, comunicação e dimensões da paisagem urbana à experiência de apropriação do espaço urbano produzido, com construção de memórias e identidade do local pelos usuários da cidade

## 1.2 DELIMITAÇÃO DO TEMA

O capítulo 2 abrange a fundamentação teórica frente os problemas do tecido urbano que resultam nos quadros de fragmentação e segregação. Apresenta uma abordagem sobre o espaço público produzido nas cidades e sua apropriação pelos usuários, dos principais conceitos da geografia e espacialidade relacionados à tecitura da urbe, da lógica de consumo e produção imobiliária, da dominação social, dos fenômenos urbanos do tipo Schelling e da atuação dos atores produtores do espaço.

Para o capítulo 2 foi realizado leituras pertinentes aos temas, tais como: Dinâmica do espaço urbano produzido e conceito de Fragmentação sociopolítico-espacial (Souza, 2005), Conceitos e níveis analíticos de fragmentação Urbana: físico material, social e político territorial (Janoschka-Glasze2003), Estudos de segregação urbana e autosegregação (Villaça,2011), Instrumentos urbanísticos (Rolnik,2000), Processos Urbanos de Consequências não intencionais (Netto,2016), Abordagem de segregação por Fenômenos Urbanos do tipo ambiental social, material e ecológico (Schelling,1978), Conceito de propriedades urbanas: acessibilidade, densidade, atividade, centralidade (Netto-Saboya,2013), entre outros.

O Capítulo 3 aborda a temática dos condomínios e seu caráter normativo, com objetivo de instruir as competências legislativas de cada ente federativo sobre a organização territorial. Apresenta outras fontes de estudo para introdução das consequências da fixação de um modelo arquitetônico e das decisões das escolhas arquitetônicas. Enfoca na problemática dos condomínios fechados como lócus da segregação e fragmentação, influenciando no espaço público e na dinâmica de bairros e cidades.

Para o capítulo 3 foi realizado leituras pertinentes aos temas, tais como: Direito civil, Conceito e especificações de Condomínios (Flores, 2022), Espaços de uso comum e Barreiras Físicas dos Condomínios (Becker,2005), Concepção jurídica de condomínios edifícios (Diniz,2015), Condomínios horizontais de lotes (Erpen-Paiva-Mezzarine,2013), Conflitos jurídicos e instituições do Estado e Direito (Restrepo,2012), Esfera dos conflitos (Motta, 2017), Segregação espacial e Escalas de fragmentação (Thibert-Osorio(2013) Configuração urbana e encontros (Netto et al.,2017), Fachadas Cegas, Espaços públicos e Lógica sistêmica Netto-Vargas-Saboya(2015), entre outros. A discussão teórica na temática de condomínio é

centrada no conceito instituído a partir do direito privado e especificidades de classificação pelo Código Civil, em uma abordagem normativa rápida que pretende à instrução e mediação de conflitos frente a uma desigualdade social e que apela à segurança via jurídica, sendo elencadas as competências de cada ente federativo para legislar sobre a organização territorial. Define a esfera pública como campo físico principal das discussões jurídicas de normas técnicas e ordenamento territorial. Relaciona lógica de produção e de consumo imobiliário na forma arquitetônica fixa dos condomínios murados e de poucos encontros à dificuldade na apropriação dos espaços urbanos produzidos, à fragmentação da paisagem urbana e à baixa diversidade de ruas e quadras.

O capítulo 4 visa desenvolver o estudo de caso, contextualizar o objeto de estudo e explicar os motivos da escolha para compor o núcleo deste trabalho. A análise consiste em apresentação prévia da legislação e dos condomínios que fazem parte do empreendimento do Loteamento Central Park. Verifica que os mesmos não atendem à legislação vigente e associa os fenômenos urbanos elencados no Capítulo 2. Faz uma análise da inserção do empreendimento, utiliza do capítulo 3 para subsídio do diagnóstico de fragmentação sociopolítico-espacial do Loteamento Central Park e seus condomínios murados.

Para o estudo de caso, os condomínios foram submetidos a uma análise frente ao cumprimento da normatização vigente: Lei Federal nº 6.766/ 79 e alterações, Lei Estadual 10.116/1994, Plano Diretor (LC nº 11/2007), Código de Obras (Lei nº58/2016) e demais normatizações pertinentes ao tema. As variáveis utilizadas são relacionadas à inserção urbana e qualidade urbanística dos empreendimentos tais como: atendimento à legislação vigente, desenho e integração urbana, oferta de equipamentos, comércio e serviços, transportes e rede de caminhabilidades, por meio de ferramentas de avaliação de inserção urbana, levantamentos e mapas temáticos.

O loteamento Central Park foi escolhido por reunir e disseminar condomínios ao longo da Avenida Frederico Ritter, estar na centralidade do território de Cachoeirinha, com proposta de exclusividade e segurança (*gated communities*). Ao mesmo tempo que impacta aos pedestres com suas barreiras físicas (fachadas cegas), monofuncionalidade do território e densidade sem adequada acessibilidade, estando com frequência em manchetes de sites e jornais manifestando a ocorrência dos fenômenos urbanos de Schelling abordados em teoria neste trabalho. A falta de

quadras curtas e fachadas de comércio no térreo inibem a diversidade de usos e dificultam apropriação do espaço público de um bairro planejado que não está cumprindo com sua função social na integralidade.

Como problema central de pesquisa, destaca-se o enfrentamento dos efeitos indesejados relacionados a fragmentação sociopolítico-espacial após ocupação dos empreendimentos, com manifestação das patologias urbanas e fragmentação da paisagem. A implantação do Loteamento Central Park e seus condomínios murados têm gerado espaços públicos inapropriáveis, deficiências na prestação de serviços comunitários e aumento das desigualdades sociais, ainda que por consequências não necessariamente intencionadas de seus atores mas que necessitam de regulação urbanística pelo poder público municipal para reestruturação das políticas urbanas.

### **1.3 OBJETIVOS**

#### **1.3.1 Objetivo Geral**

Compreender os fenômenos da produção do espaço urbano e de seus atores a partir da análise dos condomínios fechados, analisando a relação destes a partir de práticas de parcelamento de solo, políticas urbanas e funcionamento das cidades.

#### **1.3.2 Objetivos Específicos**

Visa compreender a fragmentação e segmentação urbana, a partir dos processos de produção espacial e dos atores produtores do espaço urbano de Cachoeirinha, que materializou um loteamento de condomínios fechados e lotes urbanizados, em um contexto de infraestrutura pública frágil e carência de regulamentação urbanística à época de aprovação do Loteamento Central Park. Para o raciocínio e construção da abordagem proposta será necessário desenvolver os seguintes objetivos específicos:

- a) Introduzir uma discussão teórica sobre os conceitos de segregação, autosegregação, fragmentação urbana e condomínios.

- b) Desenvolver estudo da abordagem do espaço urbano produzido no território de Cachoeirinha com estudo de caso sobre a área do Loteamento Central Park e dos Condomínios Firenze, Villagio di Venezia, Vilaggio di Vicenza, Villa Ravenna, Villa di Piacenza, Jardim di Napoli e Bella Vita.
- c) Analisar as variáveis de inserção e qualidade urbanística dos empreendimentos tais como: atendimento à legislação vigente, desenho e integração urbana, oferta de equipamentos, comércio e serviços, transportes e rede de caminhabilidades, por meio de ferramentas de avaliação de inserção urbana, levantamentos e mapas temáticos.
- d) Identificar fenômenos urbanos positivos e/ou negativos em saída de campo in loco, para melhor compreensão do processo de condominização e desenvolver olhar crítico na percepção na escala do pedestre para avaliação da apropriação do espaço público construído.
- e) Compreender as consequências dos processos urbanos que geram impactos e patologias sistêmicas para otimizar a regulação urbanística e encontrar ações possíveis à reestruturação da política urbana municipal de Cachoeirinha.

#### **1.4 JUSTIFICATIVA**

A posição estratégica do Município de Cachoeirinha atrelada ao custo acessível do solo em comparação a outras cidades da Região Metropolitana de Porto Alegre, promoveu o crescimento populacional e a procura por moradia, incentivada por programas sociais de financiamento à habitação, atraindo investidores em um processo de condominização do território urbano de Cachoeirinha.

Essa prática do mercado imobiliário e de seus atores produtores do espaço urbanos, em densificar espaços horizontais fechados de exclusividade e segurança geraram consequências coletivas não intencionais de escolhas individuais intencionais. Cabe destacar, voltado para nosso objeto do estudo de caso, o tamanho dos quarteirões e extensas fachadas cegas que foram implantados, que resultaram em fenômenos urbanos indesejados, como patologias urbanas e fragmentação da paisagem urbana. Segundo Jacobs(2000), as quadras precisam

ser curtas para atuarem como elementos geradores de diversidade e vitalidade urbana, e no Central Park ocorre justamente o contrário, enfatizando que a prioridade ali são dos condomínios, sem considerar a repercussão das consequências de escolhas arquitetônicas sobre os outros sistemas, como o ambiental e o social.

A configuração espacial do Loteamento Central Park tem apresentado incapacidade na apropriação dos seus espaços públicos, onde as pessoas rejeitam os ambientes que não se sentem seguros. O aumento da densidade frente a baixa acessibilidade e pouca diversidade de usos somada a precarização dos serviços comunitários, fez desencadear discussões sobre a temática do parcelamento do solo. Estas apontam para a necessidade de regulamentação municipal de seus instrumentos jurídicos, já consolidados pelo Estatuto das Cidades, com destaque ao estudo de impacto de vizinhança(EIV).

Os atores de produção do espaço público, principalmente da esfera pública municipal que aprovam e estão envolvidos diretamente ao parcelamento do solo e recebimento das execuções de infraestruturas e equipamentos comunitários dos condomínios (que são obras públicas), clamam por segurança jurídica, autonomia e legitimidade nos limites de atuação e decisão frente as responsabilidades que assumem diante das complexidades dos sistemas urbanos, agravada pela falta de revisão do Diretor Municipal e demandas frequentes provocadas por atuação do Ministério Público na defesa da ordem urbanística.

## **2 CONCEITOS DA GEOGRAFIA URBANA E LÓGICAS DE PRODUÇÃO ESPACIAL RELACIONADOS AOS FENÔMENOS URBANOS**

### **2.1. A FRAGMENTAÇÃO URBANA E SEUS NÍVEIS ANALÍTICOS**

A população urbana aumenta em proporção e em tamanho absoluto, em diferentes escalas – global, país, regiões metropolitanas – o que volta atenção da população para as cidades e seus problemas. A cidade é vista como um polo de relações capazes de suprir necessidades básicas materiais (moradia, serviços de saúde, compras, relações institucionais e financeiras...) e imateriais (cultura, educação, lazer, *hobby*...), assim como ambiente gerar poluição, congestionamento, estresse, violência e criminalidade, e que é responsável por consumir tempo das pessoas. As cidades são configurações espaciais complexas enquanto produto social e é na sua modelação interna, na organização estrutural da cidade, que ocorrem os processos de socialização dos indivíduos que oxigenam o núcleo urbano e estão envolvidos diretamente na dinâmica do espaço urbano produzido.(SOUZA, 2005).

Duas ou mais grandezas estão associadas às grandes cidades: a pobreza e a segregação residencial. A primeira relaciona-se a espacialidade característica para sobrevivência, e a segunda, como produto da cidade, derivada e retroalimentada por desigualdade, ao condicionar e perpetuar preconceito, intolerância e conflitos, com disparidade na distribuição de renda e poder. A degradação ambiental também interage nos problemas sociais e nos impactos ambientais, agravado quando aqueles que são atingidos por tragédias, injustamente, são os que não tem condições de defesa dos efeitos negativos dos impactos ambientais. Perdas e ganhos com as atividades que ocasionam danos ao meio ambiente sempre estão desigualmente distribuídos no espaço urbano, atingindo em especial os mais pobres, a exemplo de desmoronamentos e deslizamentos em encostas, enchentes e ar poluído.(SOUZA, 2005)

Outro problema urbano é a prioridade dada ao transporte particular e sobre rodas movido a combustível fóssil em detrimento aos trilhos. O transporte coletivo intraurbano que atende a população mais humilde se resume praticamente ao ônibus. Privilegiar o transporte individual traz custo ecológico, econômico e impacta

na mobilidade urbana, afastando ainda mais os espaços segregados, por razão da expansão urbana não acompanha eixos bem definidos, exige alto investimento em infraestrutura para acompanhar a malha viária e não tem adensamento para justificar os custos de outras modalidades de transporte.(SOUZA, 2005)

Cada reação individual à problemática urbana acarreta em condutas distintas conforme classe social e circunstâncias: da migração para outras regiões da cidade, do enclausuramento em condomínios exclusivos (autossegregação), desordem politizada que acarreta violência e afeta aos que tem menores condições de proteção, espaços segregados controlados pelo tráfico com imposição de regras do uso do espaço, entre outros. Atuam ainda, o estado e o capital imobiliário, como promotores de segregação. Cabe ao primeiro, tradicional promotor, evitar atuar como agente repressor, e sim, buscar igualmente aplicar investimentos do segundo, estimulando e consolidando as estratégias do plano diretor, e fazer cumprir o que se prevê no uso e ocupação do solo, da doação de áreas públicas, institucionais, áreas verdes e praças, do sistema viário, da destinação para a produção de habitação de interesse social, contrapartidas, ações mitigadoras e compensatórias. (SOUZA, 2005)

Para Marcelo de Souza Lopes (2005), o resultado dos problemas urbanos sintetiza a fragmentação do tecido sociopolítico espacial, onde o termo fragmentação é compreendido como subproduto de uma globalização econômico-financeira e o sociopolítico trataria de desigualdades sociais, com consequências socioculturais, sociopolíticas e psicossociais negativas. A inclusão da espacialidade ao termo fragmentação como um agravante da segregação residencial envolve os processos que promovem a formação de enclaves territoriais ilegais, por estratégias de sobrevivência criminosa ou evitá-las, até o enclausuramento de parte crescente da classe média e elites, no escapismo social, valendo-se de dispositivos e estratégias de segurança para se protegerem.

Segundo Santos (2013), a fragmentação espacial ainda é um conceito em constituição, sendo que, mirando a realidade do processo de urbanização latino-americana, é mais importante tratar das dinâmicas de fragmentação, entendida como rompimento e descontinuidade. Entre as distintas abordagens dos urbanistas e estudiosos, destacam-se as distintas abordagens terminológicas: “fragmentação do tecido sociopolítico-espacial(SOUZA, 2000); fragmentação espacial (SALGUEIRO, 1998); diversos tipos de fragmentação: físico material, social e

político-territorial (JANOSCHKA; GLASZE, 2003).”(SANTOS, 2013, p. 64). No presente trabalho, a abordagem será estruturada nos níveis analíticos de fragmentação urbana de Janoscka e Glasze(2003) pela relevância dentro da urbanização latino-americana e do modelo proposto por Janoscka(2002), que busca “representar de forma gráfica todos os processos socioeconômicos e consequentes mudanças socioespaciais” (p.24) conforme figura abaixo:

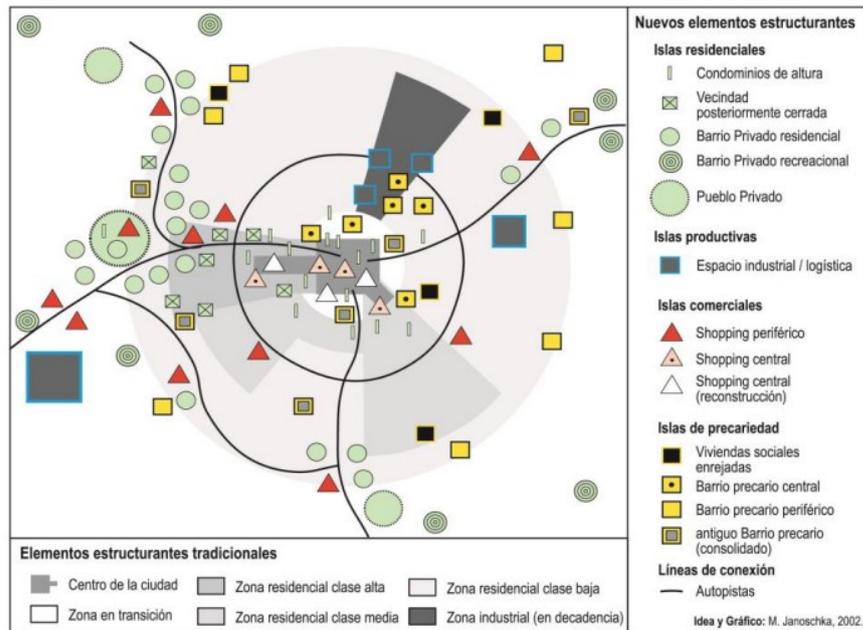


Figura1: modelo de cidade latino-americana. Fonte: Janoschka (2002).

Outros termos associados com a fragmentação, segundo Vasconcellos (2013), são também denominados por balcanização, arquipelização, fratura social e secessão. Balcanização estaria na conjectura política de fragmentação, de uma unidade política para outras menores, por hostilidade entre estados. Já o termo arquipelização estaria relacionado ao isolamento econômico dos “arquipélagos” urbanos, enquanto fratura social ligado a crises geradores de violência no contexto urbano.

O primeiro nível de Fragmentação urbana denomina-se físico territorial pois caracteriza-se pela ruptura espacial da malha urbana, materializada em unidades autônomas, com a inserção e edificações de áreas não disponíveis ao acesso público em geral em partes do tecido urbano, ocasionando desintegração espacial. (JANOSCHKA; GLASZE, 2003)

Complementa Aranha-Silva(2011), o comportamento das cidades ser similar a um mosaico, sendo a fragmentação urbana um produto dos fenômenos de segregação e autosegregação. A autora considera que o território é identidade, de modo que sua divisão resultaria multiplicidades de identificações dentro de uma mesma malha urbana. Disto decorre a reestruturação territorial e hierarquização dos bairros, onde o espaço é tido como propriedade privada e torna-se fragmentado. Com “A atuação do mercado imobiliário, se apropriando do território e gerando a fragmentação”(BARCELLOS; MAMMARELLA,2007, p.05), a cidade perde a capacidade de integração e conduz a segregação dos mais pobres e de outro, a autosegregação (opção pelo isolamento dos mais elitizados e autossuficientes), onde pode-se viver juntos dos iguais, com indiferença aos demais. No caso dos condomínios fechados, a infraestrutura e o espaço urbano qualificado fica contido aos autosegregados e não disponível para quem está fora dos muros e acabam sendo dispersados para mais longe para ter acesso aos mesmos equipamentos comunitários.(NETTO,2016)

Fica mais fácil entender esses fenômenos com analogia do espaço urbano ao funcionamento de um mosaico, onde rupturas e as desacoplidades se equivaleria a supressão de partes do mosaico. Quanto maior o tamanho do quarteirão do condomínio, maior as partes faltantes para as conexões funcionais e visuais (portas e janelas) e apropriação do espaço público pelo fator chave segurança, porque os indivíduos rejeitam ambientes em que não se sentem seguros.(JACOBS, 2000; BECKER 2005).

O Estado, enquanto produtor do espaço urbano, diante da aplicação de instrumentos urbanísticos como o zoneamento, também pode promover a segregação com suas implicações físicas, principalmente pelo conflito de usos e tipologias, quando não se cumprem medidas de mitigação como áreas de transição, para amortecimento dos impactos ou compatibilidade da densidade e atividades. (LEAL JUNIOR, 2014).

O segundo nível, denominada Fragmentação Social é aquela manifestação urbana decorrente da retirada das funções vitais dos espaços públicos dentro da tecitura, ocorrendo uma transformação na perspectiva do usuário da cidade para dentro dos muros, restringindo o convívio com transeuntes que se diferenciam do seu padrão de vida.(JANOSCHKA; GLASZE, 2003)

Complementa Corrêa (1995), que processos sociais criam funções e formas vinculadas ao acúmulo de capital e reprodução social. O autor destaca as formas baseadas na área central e centralização, núcleos secundários e descentralização, coesão e áreas especializadas (localização de atividades denominada também de magnetismo funcional), segregação e áreas sociais (uniformizadas por um conjunto de características como status, urbanização e etnia). Já os autores Thibert e Osório (2013), consideram que estes processos urbanos promovem fenômenos de múltiplas faces, de segregação heterogênea e ao longo de todo território, segregados por usos e funções dentro da cidade, assim como por etnia e/ou por grupos sociais (THIBERT; OSORIO, 2013)

A arquiteta e urbanista, professora, pesquisadora e ativista, renomada pelo trabalho no campo do urbanismo e sua luta pela Reforma Urbana em solo brasileiro nos remete diretamente ao diagnóstico para os que habitam o lado de fora dos muros, dos privilégios e áreas de periurbanização. Na visão de Ermínia Maricato (2013), são muitos os processos sociais que desorganizam núcleos familiares e enfraquecem a autoridades dos pais, constituindo a fórmula das bombas sociológicas e que se desdobram nos processos de fragmentação social. Pode-se destacar do desencadeamento dos processos sociais: aqueles originais da concentração homogênea da pobreza no território, oriundos do ócio e falta de incentivo governamental para as atividades culturais e esportivas, da falta de regulação social e descontrole sobre o meio ambiente, provocando a constante precarização urbanística e da restrição de mobilidade dos espaços mais segregados, aliados ao crescimento do desemprego e perda da renda. (MARICATO, 2013)

Dentre os agentes causadores de rupturas na estrutura socioespacial, considerando a ocupação das cidades, pela necessidade de morar, está a violência e a autosegregação. Ainda de acordo com Souza (2008 *apud* SANTOS; FRANÇA; GOMES, 2013, p. 6), “fragmentação relaciona-se com fração de um todo que não se conectam mais, ou não possuem a mesma relação de anteriormente. (...) além de algo absoluto, (...) vai além da segregação.” Para quanto mais segmentações haver no território e com fronteiras invisíveis que promovam a exclusão dos mais pobres, maior o medo, crônico segundo Souza, o que descaracteriza união social por disparidade.

Uma das evidências da fragmentação pode ser encontrada na forma como o território urbano vem sendo apropriado, por intermediação do mercado imobiliário, pela opção crescente dos ricos e de parcelas de camadas medias pela residência em bairros cada vez mais elitizados e autossuficientes, especialmente no formato de “condomínios fechados”, promovendo um isolamento em relação ao resto da população. (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007, p. 5)

O terceiro nível, denominado Fragmentação político territorial é aquela imposta pela massa urbana intransponível, com supressão da vitalidade do passeio público, que ocorre quando se ocupam extensas frentes da quadra e por vezes todo o quarteirão, ocasionando transtornos aos serviços comunitários e aos meios de transporte(JANOSCHKA; GLASZE, 2003).



Figura 2: Exemplo de fachada cega e extensa frente de quadra no Condomínio Jardim di Napolli em Cachoeirinha/RS, Bairro Central Park.

Fonte: O Autor(2023).

Segundo Leal Junior, “a globalização conduz a um processo de dualização da sociedade que se caracteriza pela crescente polarização econômica entre diferentes classes”, desdobrando que a polarização econômica enriquece uma minoria, aumenta as desigualdade sociais e diante da desregulamentação política, gera uma característica latina a um processo global, a ascensão de condomínios fechados e a suburbanização das elites.(LEAL JUNIOR, 2014, p: 51)

Um dos componentes que fragmenta o território em torno do político-espacial é o fomento da autossegregação com a proliferação de condomínios com foco na exclusividade, dotados de um habitat nucleado e murado, por questões de segurança. Remete ao conceito de *gated community*.(SANTOS, 2013, p. 10)



Figura 3 – Condomínio de casas com infraestrutura de clube de lazer e todo murado com frente somente para a Av. Frederico Ritter em Cachoeirinha

Anúncio disponível em <https://www.villaggioblu.com.br/>. Acesso em 19 de dezembro de 2022.

Fonte: Construtora Vasco.

Para Souza(2008), este tipo de aprisionamento voluntário reforça preconceitos, retroalimenta a intolerância e intensifica o medo, de maneira que ameaçam valores de civilidade e comprometem a socialização, oferecendo precária vivência do que é a cidade, reduzindo a interação e experiência entre os usuários do espaço urbano. Aliena-se a feição de que este tipo de empreendimento oferece qualidade de vida e estilo, vivenciando a falsa sensação de total segurança. Porém há aceitação desse ideário pelo público, dentro do esperado como se vivesse décadas atrás, e não comunalmente, são entendidos e chanceladas como progresso

e prosperidade pelo poder público, ou seja, propõe a experiência de viver o amanhã com a tranquilidade do ontem.(SANTOS; FRANÇA; GOMES, 2013)

Os condomínios que se caracterizam por loteamentos fechados são uma alternativa apropriada pelo mercado à lei 6.766/1979 (escapando do atendimento às exigências do parcelamento do solo), uma vez que o loteamento não pode ter suas vias internas fechadas ao acesso público.(FLORES, 2022)

Segundo Caldeira(2000, p. 259):

Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão cada vez mais marcadas por suspeita e restrição.

A forma arquitetônica pode incitar o caráter segregador e a rejeição ao convívio com os demais usuários do espaço público, gerando distanciamentos da cidade aberta e fomentado pelo conceito de cidades dentro de cidades.

O que se percebe na paisagem urbana diante da imposição espacial dos condomínios fechados é que estes alteram a lógica de estruturação urbana, quando o empreendedor atua sobre a composição do tecido urbano, adequando rua, lote e quarteirão ao interesse do empreendimento e interferindo nas relações entre espaço público e privado. Acontece que determinadas características físico espaciais do ambiente construído são qualificadoras ou não, a exemplo de seu uso, da aparência e imagem do espaço urbano, da segurança natural, entre outros.(BECKER, 2005) A exemplo da substituição das fachadas tradicionais por barreiras físicas (funcionais e por vezes visuais) contínuas, que reservam o interesse da classe dominante e manipulam o espaço produzido. A dominação por meio do espaço urbano produzido pela classe dominante oculta o processo real de produção de espaço urbano desqualificado, que tem por característica a desigual distribuição das vantagens e desvantagens. Segundo Villaça(2011), na abordagem da segregação por região urbana, é mais fácil articular e compreender as relações de identidade do habitante com a cidade e encaminhar para a naturalização dos processos sociais, que pode ser observado na segregação dos locais de emprego e dos tempos gastos nos deslocamentos espaciais dos usuários do espaço urbano.

No que se trata do impacto físico espacial, Becker(2015) aborda que a tipologia do empreendimento traz amplitude de impactos, variando de menor escala (um bairro) a maior escala(cidade e/ou uma região), podendo ser agravado pela extensão de ocupação e a independência da cidade por disposição de comércio e serviços em seu interior, no caso de mega condomínios, fechados de uso misto e horizontais. Alerta ainda, que face à multiplicação dessa tipologia e facilidade com que isso ocorre em nossas cidades, se um condomínio é capaz de mudar a imagem de um bairro, vários condomínios seriam capazes de mudar a imagem de uma cidade.(BECKER, 2005)

A associação ou conjunto das manifestações para processos socioeconômicos e mudanças socioespaciais, descritas em níveis analíticos até então, relacionam-se aos efeitos urbanos do processo de fragmentação sociopolítico-espacial.

Nas palavras de Souza(2003), a fragmentação do tecido sociopolítico-espacial é 'um processo que abrange tanto a formação de enclaves territoriais ilegais, controlados por grupos de criminosos, até o "enclausuramento" de uma parte crescente da classe média e das elites'(SOUZA, 2003, p. 90). Neste entendimento de Souza(2003 *apud* LEAL JUNIOR, 2003, p. 90), "haveria um esfacelamento da cidade tanto ao nível do espaço físico, quanto das relações sociais e da divisão de poder".

Chetry(2014) chama a atenção para a abrangência e imprecisão do vocábulo fragmentação. O autor diz ser importante diferenciar segregação urbana e fragmentação urbana. O primeiro seria um processo de construção histórica em que se concentram pessoas de mesma classe social, configurando bairros formando um conjunto dentro da urbe. Posterior, surgiriam polos de concentração de unidades de classes sociais distintas e que não interagem entre si. Assim, Chetry(2014) diferencia os termos ao referenciar que a fragmentação se associa ao espaço rompido e irreversível, ocasionando perda de qualidade das funções integradoras da cidade, ao passo que na segregação, as desigualdades sociais existem mas absorvas pela manha urbana.

Do ponto de vista socioeconômico, para o desenvolvimento econômico acontecer dentro das cidades, deve ser considerado os custos sociais e ambientais, de caráter seletivo, social e espacial; e a sua contextualização mais ampla (nas escalas regional, nacional, internacional), de tais melhoramentos."(SOUZA, 2005, p.

95). Nessa abordagem do espaço econômico ou de simples projeção da dimensão econômica no espaço, os processos de substrato espacial (formas espaciais concretas e materiais) atenderem parcela mais ampla do ponto de vista social e evitarem a fragmentação do tecido sociopolítico-espacial, o desenvolvimento exclusivamente econômico não resolve, mas sim o socioespacial, pois não há garantias de que o primeiro (em sua essência, combinação de crescimento da economia e modernização da tecnologia) será acompanhado de uma melhoria nos indicadores sociais. Segundo Souza, é necessário o reconhecimento de que “o sistema político, valores e padrões culturais, acrescentados da organização espacial, devem ser adequadamente considerados em conjunto do aumento de produção e disponibilidade tecnológica para geração de bem-estar e justiça social”. (SOUZA, 2005, p. 97)

“O espaço social age concomitantemente como um produto das relações sociais e um condicionador dessas mesmas relações”(SOUZA, 2005, p. 99). O autor refere-se ao processo de transformação das relações sociais e do espaço social, diante da interação entre análise das problemáticas e de fórmulas estratégicas para a superação dos problemas, numa leitura que considera as várias dimensões que compõem as relações sociais e sua concretude no espaço.(SOUZA, 2005)

Mas... não é só o espaço em seu sentido material que condiciona as relações sociais! Também as relações de poder projetadas no espaço (espaço enquanto território) e os valores e símbolos culturais inscritos no espaço (espaço como espaço vivido e sentido, dotado de significado pelos que nele vivem), tudo isso serve de referência para as relações sociais: barreiras e fronteiras físicas ou imaginárias, espaços naturais ou construídos que, por razões econômicas, políticas e culturais, resistem ao tempo e às investidas modernizantes, imagens positivas ou negativas associadas a certos locais.(SOUZA, 2005, p. 100)

Segundo Motta, “Assim como a segregação, a fragmentação também pode ser considerada um conceito polissêmico e um fenômeno multidimensional: sua aceção vai depender do contexto em que for utilizada e de quais aspectos (causas, consequências, dimensões) estiverem sendo enfatizados”(MOTTA, 2017, p.4). São necessárias argumentações teóricas para esclarecer e locupletar o sentido conceitual, e hoje é balizado como termo útil, contraposto ao processo de globalização para detalhamento da diversidade em cidades de países emergentes. (MOTTA, 2017)

## 2.2. A SEGREGAÇÃO E A AUTOSSEGREGAÇÃO

A elitização do espaço urbano em nossas cidades, metrópoles ou regiões urbanizadas, cujo processo remete à exclusão e discriminação, até mesmo o preconceito, tem construção sócio-histórica. O êxodo rural para as áreas urbanas desestruturadas, urbanização desorganizada, higienismo social e expulsão dos mais pobres são alguns dos fatores que intensificam a histórica exclusão do espaço urbano. A Segmentação socioespacial é originária das migrações, especulação imobiliária e diferenciação de classes econômica que contribuem com a segregação de bairros distintos dentro da própria urbe.(SANTOS; FRANÇA; GOMES, 2013, p. 3)

As desigualdades sociais presentes na sociedade encontram materialidade e se concretizam no espaço físico da cidade ocasionando a segregação sócio territorial. Pessoas mais ricas ou mais pobres constituem bairros com hábitos sociais distintos, o que já resulta em uma natural separação espacial.

A concepção avançada dentro do campo da ciência da geografia traz que o espaço urbano é aquele socialmente produzido pelo trabalho humano. Inicialmente a concepção primária percebia-se emoldurada a uma simples descrição do espaço, e a partir deste avanço, é possível acrescer à lógica do materialismo histórico, da dominação e do conflito de classes.”(VILLAÇA, 2011, p.37)

A sociedade brasileira tem problemas de causa histórica e origem de ordem econômica e política, marcada pela enorme desigualdade de recursos e de poder. A pobreza de uma nação associada à desigualdade e injustiça, dentro do ambiente urbano, resultou em uma expressão de grande relevância que predomina em metrópoles brasileiras: a segregação. É um fenômeno que fala da perda de contato entre grupos sociais dentro do território urbano, por vezes excluindo ou dificultando o acesso de alguns destes até mesmo no cotidiano a serviços, atividades e espaços. Outra característica de contraste é “o enorme desnível entre o espaço urbano dos ricos e mais pobres”.(VILLAÇA, 2011, p.37)

Segundo Villaça(2001), os estudos sobre o espaço segregado se debruçam sobre a articulação explícita entre desigualdade e dominação, e o autor relaciona avanços no sentido da forma clássica, historicidade, relações das demais estruturas sociais e urbanas, do papel do espaço urbano, da área de abrangência e no próprio significado. O processo de estudo por região da cidade, focado na produção do

espaço urbano como um todo, visa capacitar o entendimento das segregações e não somente denunciá-las, descrevê-las ou medi-las.

Hoje os estudos de segregação moderna são caracterizados pela predominância da forma dos condomínios fechados, que remete ao conceito da autosegregação pois parte de um processo de escolha, do autoisolamento. Estes se distinguem das formas tradicionais, apesar de Villaça questionar se são significativamente novos, pois pouco ultrapassam as relações com interesses imobiliários ou por segurança – medo da violência e proteção intramuros ou por grades. A segregação é vista por esses estudos sob óptica da justiça e da razão, segundo autor e citando Engels na crítica ao capitalismo com base na ética, seria moralmente condenável, prevalecendo a posição do injustiçado.(VILLAÇA, 2011)

A segregação urbana como processo social é manifestação explicativa de transformações sociais, ou seja, produção da desigualdade e da dominação social, que pode decorrer em exclusão social e de dominação em uma dimensão espacial. Cita-se o caso de determinação com componentes espaciais e facilmente nos retrata a uma sociedade colonizada e escravocrata. Explicar qualquer processo social é articulá-lo à totalidade social, que envolve os aspectos econômicos, político e ideológicos da sociedade e seus movimentos. O espaço urbano se integra à desigualdade socioeconômica e o seu papel na dominação social”(VILLAÇA, 2011, p. 56)

Seja a análise feita por região ou segregação residencial, mas também decorrente dos empregos, do comércio e de dos serviços, observa-se que dominação por meio do espaço urbano se dá pela desigual distribuição das vantagens e desvantagens do espaço produzido. O tempo gastos nos deslocamentos cotidianos dos habitantes da cidade é um bom exemplo disso, onde o estudo das classes sociais contribui ao poder explicativo da segregação. Pelo lado social seriam duas: mais ricos ou “camadas de alta renda”, e mais pobres ou os “de baixa renda”. Não podendo controlar o tempo, a classe dominante utiliza do espaço urbano como mecanismo de controle social, cujo, ônus se volta aos mais pobres, em maior demanda de tempo e recursos financeiros, eficiência e qualidade do transporte.(VILLAÇA, 2011).

Com processos ideológicos, a classe dominante produz e difunde ideias que visam esconder os reais processos de produção do espaço urbano desigual, e não segue a forma histórica centro *versus* periferia.

Aspectos políticos e econômicos influenciam na distribuição espacial das classes: a elite migrou do tradicional centro e deixa seus restos para as camadas mais populares. A legislação urbanística estadual atua especialmente sobre a produção do sistema de transportes, privilegiando as localizações dos aparelhos do estado. A atividade imobiliária nas metrópoles brasileiras reúne-se nas áreas de concentração das camadas de mais alta renda e elevam o preço das terras de forma que inibem os mais pobres de residir próximo de seus empregos.(VILLAÇA, 2011)

Por isso, Rolnik e Cymabalista (2000) defendem instrumentos urbanísticos contra a exclusão social e propostas integradas de política urbana, de pactos reais como orçamento participativo à criação de um novo modelo de marco legal para a regulamentação da terra urbana de uma forma global, onde processo de regulação urbanística deve ser encarado como transformação social por seus agentes, indiferente da troca de chefias e discursos técnicos adversos.(ROLNIK; CYMBALISTA, 2000)

### 2.2.1 Tipos de Segregação

Em estudo geográfico da dinâmica das cidades e a produção de seus espaços, estão veiculados no artigo três tipos de segregação: a ecológica, voluntária e involuntária. No entanto, a abordagem divulgada pelo II Simpósio de Estudos Urbanos (SEURB), em 19, 20 e 21 de agosto de 2013, no Paraná, não secciona o conceito em tipologias, pois a dialética dos processos tem influências diretas entre inclusão e exclusão social, que afetam a estrutura do espaço das cidades. Segundo os autores do artigo, o espaço urbano é dividido de acordo com interesse do mercado imobiliário e da sua ocupação. Assim os modos de ocupação de determinado lugar da cidade promovem mudanças causadoras de segregação através de períodos técnico-científicos e o modo de produção encontrada em cada urbe.(SANTOS; FRANÇA; GOMES, 2013, p. 4)

A segregação ecológica seria a concentração de grupos sociais, reunidos pelas mesmas características, concentrando uma população por suas características físicas e culturais. A segregação voluntária, por sua vez, é resultado de vontade própria, é a busca por uma semelhante característica de classe social para convivência em agrupamento. E por último, Villaça(2001) considera a segregação involuntária ou também denominada gentrificação, aquela advinda de benefícios

para uma determinada área que faz a expulsão do indivíduo no seu local de origem, onde dá-se o processo de exclusão social, jogando para áreas periféricas urbanas os que não carregam mais as características de subsistência do novo agrupamento. (VILLAÇA, 2001).

### **2.3 ABORDAGEM SOBRE O ESPAÇO URBANO: O QUE VEM SENDO PRODUZIDO EM NOSSAS CIDADES?**

Segundo Netto(2016), os desafios do planejamento urbano brasileiro que percebemos das condições ou decisões sobre a produção espacial como infraestrutura frágil e produção de habitação segregada, podem na verdade, surgir dos problemas menos visíveis. Nenhuma consequência é provocada e causada pela intenção exclusiva em fazer algo do nosso dia a dia, mas que seriam fenômenos decorrentes daquelas ações que desconhecemos quando nos apropriamos do espaço de sua produção.

Sobre os problemas da produção espacial, Netto(2016) narra desconsiderar fatores intencionais dos seus atores e enfatizar nos efeitos silenciosos das ações produzidas sem precisão de grau ou arranjos das consequências indelévels para o coletivo e seu contexto. O autor aborda as consequências de fixar um modelo de arquitetura para a cidade e a vida na cidade e o entendimento sistemáticos dos efeitos supracitados, entre esferas técnico-científica, normativa e econômica. Ações e preferências individuais podem culminar em interações coletivas não intencionais, bem como o comportamento de cada pessoa em responder e influenciar o comportamento aos demais indivíduos. A ambientação dos comportamentos resultantes configura uma dimensão social.

Baseado na abordagem vanguardista do economista Thomas Schelling (1978), que reconhece padrões de comportamento contingente (dependente de outros autores e circunstâncias), Netto(2016) conclui que o padrão coletivo pode tomar direção não previsível e indesejada, e que não há garantia de que um processo auto-organizado gere melhores resultados, sendo necessário o reconhecimento destas em larga escala, resultando para a continuidade do sistema urbano e social como um todo. As interações entre indivíduos e ambientes geram fenômenos coletivos tal qual a segregação urbana, mesmo que estes não os

queiram, pois os próprios autores desconhecem toda a extensão das consequências de seus atos e decisões.(NETTO, 2016)

### 2.3.1 Fenômenos Urbanos do tipo Schelling

Entre os processos urbanos de consequências não intencionais, ou seja, livre de agenda ou de iniciativa de planejamento, alguns fenômenos impactam significativamente o ambiente social, material e ecológico nos quais estão inseridos. Entre eles, o autor destaca no livro *The Social Fabric of Cities*(NETTO, 2016): a segregação territorial, sistema viário fragmentado, congestionamentos e a dispersão urbana.

Schelling(1968) consolidou a abordagem da segregação nas ciências sociais. Baseado num modelo espacial de segregação de proximidade e vizinhança, percebeu que o arranjo na acomodação de desejos locacionais, em interatividade com o de outras pessoas, acaba por promover a segregação territorial, ou seja, uma consequência de convivência junto dos similares. No contexto brasileiro, um agravante: a força segregadora causada pelo medo da violência, status ou preconceito de raça e classe, que promove adoção de recursos espaciais (condomínios com muros fechados, acesso controlado) e técnicos (monitoramento por câmeras, ambiente controlado por segurança privada), num esforço de restringir o contato entre os socialmente diferentes.



Fig. 4-Relações de correspondência no triângulo de propriedades urbanas: acessibilidade tende a impactar atividade e densidade, gerando centralidade.

Fonte: [www.academia.edu/5281400/](http://www.academia.edu/5281400/) - Planejamento & Urbanismo na Atualidade Brasileira – Livro Coletânea de Gonzales, Francisconi e Paviani, 2013]

Medeiros(2013), cidades brasileiras sofrem com o espaço urbano produzido, que deixa de urbanizar as glebas com atenção sistêmica, gerando redes de ruas denominadas fragmentadas e com baixa acessibilidade. Apelidado de colcha de retalhos, sem visão de conjunto, oferecem desempenho limitado e descontínuo. Nesse sentido, colaboram Netto e Saboya(2013), com a sobrecarga de um frágil esqueleto de acessibilidade, por muitas atividades urbanas, alto fluxo em poucas vias e necessidade de conectar áreas longínquas, objeto de decisão individual de áreas a serem urbanizadas.

Sobre a dispersão urbana, os fatores identificados para sua origem defendidos por Netto e Saboya(2013) estão na expansão descontrolada de área não urbana em urbanas e adição de novas áreas urbanizáveis gerando vazios intersticiais, da flexibilidade legislativa e institucional das novas áreas urbanizáveis com enfoque econômico, e na ausência de códigos centradas na forma e desempenho urbanos, com padrões de reduzida compacidade e densidade. Essa característica rarefeita custa caro aos cofres públicos pela extensão de infraestrutura e obras necessárias. Colaboram Vivan e Saboya(2012) que essa ocupação espalhada pode levar a uma escassez artificial de solo, quando se mantém vazios urbanos para valorização imobiliária, que acabam por elevar ainda mais o custo da terra. Padrões segregados não se tornam facilmente homogêneos, segundo Schelling(1978), a cidade tem processos urbanos que se mantêm e congelam o território, baseados na materialidade, acabam por causar impactos por toda sua operação, necessitando que seus espaços sejam produzidos e apropriados com responsabilidade.

### 2.3.2 Os atores produtores do espaço

Segundo Côrrea(1995), os agentes sociais responsáveis pela produção do espaço urbano seriam os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, proprietários fundiários, os promotores dos empreendimentos imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Complementa Netto(2016), que não seria intencional para estes promover a discórdia ou acometer ao caos urbano, eliminando pedestres das ruas, desprestigiando o comércio dos bairros ou até estimulando o uso do transporte particular gerando aumento de emissão de carbono. Porém, há desígnios sobre o projeto de um edifício e sobre o desenho da legislação

para promoção destes fenômenos urbanos, que operam como garantia destes efeitos não intencionais, na consolidação de um padrão de urbanização e das tendências construtivas, que tornam a arquitetura isolada como produto predominante na produção imobiliária.

Quanto ao poder público, o estado perde sua função em promover a garantia de direitos e realimenta a busca por soluções individualizadas. Políticas públicas pontuais e desarticuladas não são suficientes para os problemas urbanos, que são reivindicados quando deixam de se apropriar do espaço coletivo e excluem o indivíduo do direito à cidade.(BORDIEU, 2007)

Essas desigualdades injustas seriam derivadas do exercício de poder para a exploração ou opressão de uma pessoa ou grupo, resultando na distribuição desigual de bens, serviços, riqueza e renda. Políticas públicas só seriam eficazes para redistribuir renda e riqueza, continuando as causas do problema sem serem atacadas. As desigualdades injustas requerem uma radicalização política que está além das possibilidades da democracia.(MARCUSE, 2016)

As resultantes urbanísticas decorrentes da apropriação do espaço urbano por ações não intencionais de Netto e Saboya(2015) e Medeiros(2013), e que interferem a relação de acessibilidade, atividade e densidade de Gonzales, Francisconi e Paviani(2013), acirrado pelas formas apresentadas da construção de quarteirões murados abordado por Janoscka e Glasze(2003) e Santos(2013) tem sido significativos para a segregação, retratando a diferenciação socioespacial do ponto de vista econômico de Souza(2005) e habitacional de Villaça(2011). Denota que os atuais empreendimentos retratam as diferenças da infraestrutura urbana disponível para o entorno dos mesmos e os impactos físico espaciais de Becker(2005), gerando pontos com melhores infraestruturas em detrimento de outros. Quando identificamos os fenômenos urbanos do tipo Schelling em nossas cidades, legíveis pela segregação territorial dos condomínios e o autoisolamento, por sistema viário fragmentado das áreas que escapam das normativas de parcelamento do solo, pelos congestionamentos por densidade de polos geradores de tráfego aliados a baixa acessibilidade da flexibilização e a dispersão urbana por espraiamento dos vazios descontínuos, é possível entender a origem de parte das desigualdades sociais que são absorvas na malha urbana e correlacionar aos atores sociais cobrando por suas responsabilidades legais para evitar a fragmentação do tecido

sociopolítico-espacial e obter melhorias na infraestrutura e espaço urbano produzido. (NETTO, 2016)

### **3 – ÁREAS URBANIZADAS POR CONDOMÍNIOS FECHADOS CONTÍGUOS E A TRANSFORMAÇÃO DA IMAGEM DA CIDADE**

#### **3.1 CONDOMÍNIOS – CARÁTER NORMATIVO E COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS**

Os condomínios surgiram por interesse dos agentes modeladores do espaço urbano: construtores, imobiliárias, proprietários fundiários e com grande apoio do Estado. Visava cumprir função social da moradia, com construções de casas de médio e alto status, marcadas pela horizontalidade.

[...] onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002, os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com a despesa da participação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para entrada é dada pelos proprietários.(RODRIGUES, 2006, p.02-03).

O conceito de condomínio é um instituto de direito privado previsto no Código Civil, que versa do direito das coisas, regido conforme artigos 1.314 a 1.330 e 1.339 a 1.358-A, nos capítulos VI-Condomínio em Geral e VII- Capítulo VII-Condomínio edilício.(FLORES, 2022)

É, por lei, um espaço caracterizado por uso restrito e privativo de seus condôminos, onde cada condômino na condição de proprietário faz jus à proporção do bem em frações ideais dentro da área de uso comum(BECKER, 2005)

[...]dá-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de coproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha, e disciplinando-se os respectivos comportamentos bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto.(PEREIRA,1992, p.130)

As especificidades de condomínio têm classificação conforme Código Civil, que trata das regras gerais e de aplicação obrigatória, sendo o condomínio em geral

(dividido entre voluntário e necessário) e do condomínio edilício. O voluntário ou convencional, segundo Diniz(2015), é instituído por resultado de acordo de vontade dos consortes (duas ou mais pessoas), oriundo de negociação jurídica de um bem em comum para uso e gozo. Sobre o necessário (também denominado legal ou forçado), refere-se à impossibilidade de estado de indivisão da coisa, ou seja, uma imposição legal de comunhão forçada, a exemplo de paredes ou muros. Já o condomínio incidental ou eventual está relacionado a causa alheia à vontade de condôminos, decorrido de processo não volitivo dos consortes(DINIZ, 2015, p. 236-237)

Tentando explicar a concepção jurídica entre proprietários de um condomínio edilício, a teoria mais acertada, segundo Diniz(2015), é a leitura da mistura de propriedade individual e de condomínio, caracterizada pela justaposição das propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício, por força comum.(DINIZ, 2015, p. 253)

Aos condomínios edilícios é de respeito obrigatório o disposto Código Civil (artigo 1.331 a 1.358-A), a lei nacional nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a lei estadual nº 10.116, de março de 1994. Podem ser categorizados em condomínio edilício horizontal, “composto por casas térreas ou assobradadas”, vertical, “composto por edifícios de dois ou mais pavimentos” e de lotes, “em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.(FLORES, 2022, p. 15; BRASIL, 2017). O condomínio horizontal de lotes, não tem construção prévia da casa, com correspondência da unidade autônoma ao próprio lote condominial, cabendo ao proprietário erguer a casa conforme lhe convir, atendendo ao plano diretor municipal e o próprio instituidor do condomínio.(ERPEN; PAIVA; MEZZARINE, 2003)

As leis são elaboradas com o pressuposto de mediar os conflitos inerentes a uma sociedade desigual e que não consegue resolver suas questões por vias diretas, sem apelação à segurança via jurídica. Porém, as ciências jurídicas também objetivam despolitizar o conflito. O entendimento democrático é consolidado por leis ditas imparciais e neutras, que distorcem e camuflam os conflitos intrínsecos aos grupos sociais, gerando conflitos inevitáveis a estes, onde a dissensão vem instaurar a igualdade como princípio da política e provocar alterações de uma lógica natural e consensual instaurada democraticamente. Desta forma, Estado e Direito, instituições modernas que tem no povo seu fundamento ontológico de legitimidade,só

conseguem funcionar em condições impositivas de impotência absoluta do povo e ocultando sua voz.(RESTREPO,2012).

Portanto, não é ausência de leis, nem por falta de planos e tampouco de conhecimento técnico que as cidades apresentam quadros e sintomas da autossegregação. A contradição entre avanços teórico, precariedade e desigualdades no cotidiano são flagrantes. O embate dos problemas urbanos e de seus atores se dão especialmente na esfera política e presentes no serviço público municipal, por competência para legislar sobre a organização territorial (MOTTA, 2017). Isso porque as normas de direito urbanístico são competência legislativa concorrente para a União, Estados e Distrito Federal, sobre normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, e cabe aos Municípios complementá-las, por seu interesse. Portanto, o assunto condomínio é originário “do direito privado e outro do direito urbanístico, que por sua vez tem viés de direito público”(FLORES, 2022. p.7), devendo os municípios compatibilizarem seus regramentos às disposições nacionais e estaduais sobre matéria urbanística, bem como normas nacionais e estaduais sobre condomínios.

### **3.2 CONSEQUÊNCIAS DAS ESCOLHAS ARQUITETÔNICAS: MICROECONOMIA LOCAL, PONTOS DE ENCONTRO E VITABILIDADE URBANA**

Segundo Netto (2016), para entendimento da expressão arquitetônica de uma economia local, deve ser observada a interatividade de fornecedores e consumidores finais mediada pela arquitetura, condicionada a presença de morfologias urbanas que garantam acessibilidade às pessoas no dia a dia. Ao desenvolver o estudo de densidade versus tipologia, por categorias básicas de atividades urbanas de consumo final (residência, comércio, serviço ou institucional), tanto para térreo quanto piso superior, considerando a movimentação e presença do pedestre, diversidade comercial e forças do contexto, o autor aponta para a conjectura de que a vitalidade urbana transcorre pela forma arquitetônica. A tipologia arquitetônica é importante dentro da relação espaço e forma, estando arraigadas ao uso do espaço urbano.

Segundo o estudo supracitado, existe um significativo potencial de contato informal em espaços públicos, a partir do encontro da co-presença (condição material) e microeconomia alicerçada nos eixos de acessibilidade, pois trata-se

aumento da interatividade material. Assim, reconhece o uso do espaço urbano de nossas cidades, segundo Bettencourt(2013), como variável flutuante entre a conectividade e a densidade de pessoas.

Destarte, a arquitetura do tipo isolada no lote, com fechamento em muros e baixa diversidade, mostrou-se restritiva, com poucas ofertas de atividades na área, sem comércio e serviços, aumento das distâncias e com total dependências do veículo particular, com implicações em cadeia, em escala maiores, da quadra para o bairro, e conseguinte, a toda cidade. Edificações contínuas apresentaram desempenho superior, ou seja, quarteirões compactos tiveram impactos positivos pela densidade horizontalizada, com maior diversidade (uso misto) e menores distâncias, portanto, atrai mais o pedestre e sua movimentação no espaço de uso público.

Segundo Netto et al.,(2017), em artigo que trata as cidades como sistema de interação, a chance matemática de encontro está imbuído de espacialidade, em atuação ativa com a configuração urbana potencializando a convergência (cíclica) e a co-presença de grupos sociais, ou seja, a probabilidade de encontrar uma pessoa específica está partilhada em consonância com a estrutura de espaço e tempo de cada ação urbana. A probabilidade de encontro seria formulada partindo da renda, pela distribuição de atividades ao longo das ruas como canais de acessibilidade, e pelos diferentes caminhos das pessoas. Essas ideias começam elucidar o mapa dos encontros em uma urbe, conformando uma tecitura intercalada pela segregação em tempo real, expressas em trajetórias diárias.

A redução de encontros ocasionada pela morfologia e baixa acessibilidade deve ser evitada para manter a vitalidade urbana. As causalidades ativas e imprevisibilidades são um problema de trajetória urbana, assim como suas implicações em cadeia, que demandam entendimento da presença de seus atores no espaço público, da força de movimentação das atividades econômicas e contexto – este contingencial – dependente de circunstâncias e comportamento de outros atores – o incerto.(NETTO, 2016).

### 3.2.1 Os campos sociais frente a Lógicas de Produção e decisões de consumo

Segundo Netto (2016), os produtores do espaço urbano fixam a produção de um modelo arquitetônico e suas consequências em larga escala a partir de duas lógicas: a da produção imobiliária e a do mercado imobiliário.

Os critérios que pautam as escolhas arquitetônicas sob Lógica da Produção imobiliária: verticalização, padronização de tamanhos, materiais e equipamentos, replicação dos projetos similares em lotes com dimensionamento suficiente e imposição de aspectos de implantação de conjuntos.

Já o mercado e seus interesses de público consumidor final, envolvem valores que servem de vetores de padronização, onde os produtores atendem a Lógica do Consumo Imobiliário assim caracterizados: sensação de medo e busca por segurança, busca por status e facilidades exclusivas acessadas por socialmente similares, tipificação dos gostos por público-alvo e busca pela proximidade aos socialmente similares.

Concomitantemente, os consumidores também provocam reações em série, quando “decisões de consumo afetam novas decisões” e se padronizam novas soluções arquitetônicas e urbanísticas.(NETTO, 2016, p. 122) O autor pondera que, dimensões sistêmicas e desempenho operam com variáveis distintos e nem sempre convergentes, logo a solução de formas urbanas com eficiência e economia não devem levar ao melhor desempenho urbano. Aliás, ruídos ou efeitos não desejados de contexto da urbanização, entre condições sistêmicas ou não do território perduram por toda vida útil da edificação, nem sempre acompanhando as demandas interativas da vida urbana. Segundo o autor, não significa que o modelo do processo de urbanização forme espaços contra a sociedade, pois trata-se de códigos que geram tendências urbanas, a partir do que é aceito como produto construído, e estar aceito neste contexto de microsegregação não significa que está de acordo com ou satisfazendo o consumidor. Por falta de oferta ou conhecimento do produto, o consumidor, e inclusive, arquitetos e planejadores desconhecem as implicações que esses códigos acarretam outras dimensões e desencadeando patologias.(NETTO, 2016)

Dentre as implicações em cadeia que o autor Vinícius Netto(2016) aborda para os processos de urbanização, onde a padronização é resultado de concentração de possibilidades da forma, destaca-se a fragmentação da paisagem

urbana e as patologias urbanas. Na paisagem urbana fragmentada prevalece a lógica caracterizada como “pulverizada dos atores, centrada na individualidade das suas decisões e ações desconectadas e despreocupadas com suas consequências sistêmicas quando materializadas”(NETTO, 2016, p.124), onde a produção e venda georreferenciada dá moldes: aos projetos inconscientes nas pranchetas dos arquitetos e dos engenheiros, do ordenamento jurídico e da própria cidade. E para descrever as patologias urbanas, o enfoque é nas consequências não intencionais de um tipo de arquitetura, quando a resignação dos problemas urbanos por escolhas se dá num reconhecimento futuro e já materializado, causando transtornos aos sistemas e colapso urbano, tornando objetos isolados em verdadeiros vetores de impacto ao tecido das cidades e até dos ecossistemas.

Para concluir, o autor esclarece que consequências negativas dos processos de urbanização surgiriam sem qualquer deliberação de seus atores, e justamente por essa aleatoriedade em suas ações, objetos e retornos, torna as consequências problemáticas mais difíceis de solucionar. Isso porque exigem novas ações para revertê-las e evitar repeti-las parte da conscientização daqueles que o cometeram, de que suas ações individuais desencadearam emaranhados de implicações em uma determinada parcela de tempo e território. Afasta também a hipótese de que um único ator ciente da problemática, a exemplo do estado (governo local), conseguiria desarticular as tramas de processos estocásticos. A alternativa seria “a mudanças nas ações individuais e a ruptura com o foco no objeto arquitetônico isoladamente” (NETTO, 2016 p.126).

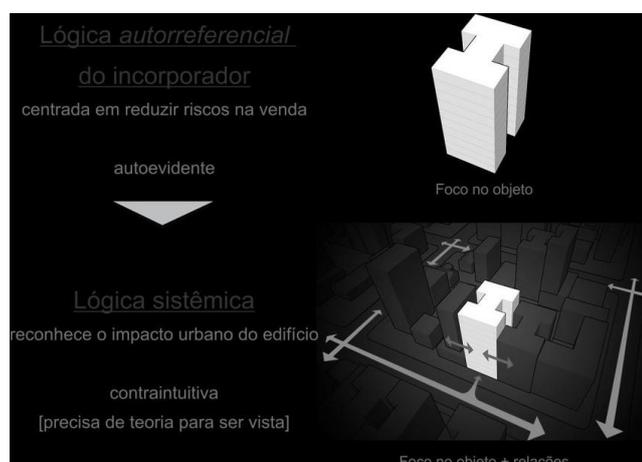


Figura 4 – Rompendo com o foco exclusivo no edifício

Fonte: Netto; Vargas; Saboya (2016).

Os atores, normas técnicas e ordenamento jurídico disputam sua hegemonia uns sobre os outros nos campos sociais arrolados da produção e apropriação do espaço. Há uma lógica que preserva tendências de autodefesa e afirmação por parte dos seus discursos técnicos, onde cada campo social especializado preza e versa sobre sua autonomia e legitimidade. Esse confronto normalmente se dá na esfera pública, pois ali limites de atuação e decisão são adjudicados. (NETTO, 2016)

### 3.2.2 Problemática Dos Condomínios: Locus da Segregação e Fragmentação.

Segundo Villaça(2011), no momento atual, o estudo da segregação que mais recebe atenção são manifestações sob o formato de condomínios fechados. Esses estudos, descontextualizados e desarticulados da estrutura urbana, além de desconsiderar na sua totalidade as articulações entre segregações e as esferas econômicas, ideológicas e políticas da sociedade, estariam limitados ao fenômeno da segurança, violência urbana, do interesse do mercado, da cultura e dos valores criados e divulgados para esses fins. Considera-se que a ciência urbanística, sob óptica da justiça e da razão, moralmente condenável, destaca a injustiça, pois quando ressaltam a opressão ou dominação, fazem-no sob esse olhar e despontam da razão, na ideia da maldade, ganância e mesquinharia humana, pois oprimidos ou dominantes, a figura dominante é o posicionado pelo lado injusto.

Para o autor, a segregação urbana pelas ciências sociais, como processo social, permite ser melhor entendida quando abordada por região da cidade e não por bairros, ou seja, com um olhar para “a estrutura urbana como um todo e de suas articulações com os processos fundamentais e do próprio processo de segregação”. (VILLAÇA, 2011, p. 39-40).

O crescimento dos condomínios fechados ocorre predominantemente em zonas periféricas e corriqueiramente estão próximos a comunidades da baixa renda. Esta proximidade leva urbanistas a discutir se isso promove interação social entre diferentes classes ou se existe, de fato, segregação espacial neste formato de urbanização. Para Thibert e Osorio(2013) é afirmação do desdobro de políticas neoliberais que desde o início da urbanização na América Latina reitera o jogo de forças centrífugas, mas que uma vez e outra acaba por promover uma colcha de

retalhos, movendo segmentos pobres e ricos para áreas não urbanizadas. (THIBERT; OSORIO, 2013).

Ainda que teóricos não tenham consenso sobre a polarização de renda e a segregação espacial, bem como do aumento da insegurança pública que paira sobre o cotidiano urbano, fato é, que “sempre que há uma aproximação entre a classe social e baixa e a alta, a última ergue barreiras físicas.”(VILLAÇA, 1998 *apud* LEAL JUNIOR, 2014, p. 54).

Segundo Thibert e Osório(2013), a procura por condomínios fechados parte da qualidade inerente aos empreendimentos e pode ser resumida em “exclusividade, segurança, status e estilo de vida”. A localização, normalmente situada à periferia e de infraestrutura limitada, que se via destinada a camadas mais pobres, se vê permeada pelos condomínios, e promove o “encontro entre classes distintas, classe média alta, dentro dos muros, e classe média baixa, fora deles. O que os autores alertam com esse choque de realidade é a leitura de que a tessitura urbana das cidades latino-americanas se veem mais sócio diversificadas na escala do bairro, mas fragmentadas ao longo da rua e do quarteirão.(THIBERT;OSORIO, 2013 *apud* LEAL JUNIOR, 2014, p. 54).

### 3.2.3 Influência dos Condomínios na apropriação do espaço público e na dinâmica de bairros e cidades

A arquitetura importa: ela expressa as forças da acessibilidade, da atividade, da demanda por densificação, ela estimula (ou não) a presença do pedestre. Precisamos romper com o foco exclusivo no objeto para ver mais implicações do edifício na vida e funcionamento das cidades quando consideramos o conjunto de relações em jogo.(NETTO; VARGAS; SABOYA, 2015, p. 4)

A arquitetura de condomínios é caracterizada por barreiras impostas na paisagem urbana, com afastamentos e muros, em implantação rarefeita que muitas vezes negligencia ou intimida relações com a rua, e por consequência, dilui as atividades que ali ocorreriam. Desta forma, o espaço público se preenche apenas de longos panos vazios e fachadas cegas, não promovem a trajetória do encontro, se tornam áreas sem caminhabilidade e vencidas somente pelo automóvel, que passa rápido porque se torna inseguro e longínquo ao pedestre.(NETTO; VARGAS; SABOYA, 2015)

Quem faz a apropriação do espaço público e suporta a atividade econômica local acaba por adotar outro destino, levando essas fachadas a todos efeitos negativos indesejados. A continuidade das fachadas é forte estímulo para explorar densidades, gerando movimentação de pedestres, demanda por comércio e serviços e aumento da diversidade urbana.(NETTO; VARGAS; SABOYA, 2015)

A substituição de um modelo de tecido urbano - explorado por séculos e bem-sucedido - focado em relações do edifício ou empreendimento com o entorno, dentro da lógica sistêmica e do desenvolvimento sustentável, por um modelo centrado no objeto, de olho no mercado e nos lucros do empreendedor e do mero crescimento, com predomínio de torres e condomínios fechados têm sido agravante fragmentador das paisagens urbanas e de patologias como espaços públicos esvaziados, ruas congestionadas e remediação do sistema viário com sinaleiras e redutores de velocidade, queda da caminhabilidade e aumento do sedentarismo, diluição da diversidade, da segurança natural e da necessidade de mais patrulhamento, vandalização e depredação de equipamentos urbanos, resultando em um prejuízo à nossa urbanidade.(NETTO; VARGAS; SABOYA, 2015)

## **4 O ESTUDO DE CASO DE CACHOEIRINHA: A FRAGMENTAÇÃO SOCIOPOLÍTICO-ESPACIAL DO LOTEAMENTO CENTRAL PARK E SEUS CONDOMÍNIOS MURADOS**

### **4.1 CONTEXTO HISTÓRICO**

Analisando a densidade demográfica de Cachoeirinha, segundo dados do IBGE, houve um aumento expressivo no número de habitantes no território, que corresponderia a um incremento populacional de mais quatro vezes o seu tamanho. Em meados de 1970 eram 31.002 (trinta e um mil e dois) habitantes, passando a 88.195 (oitenta e oito mil cento e noventa e cinco) habitantes em 1991, e duas décadas depois estimado em 132.144 (cento e trinta e dois mil, cento e quarenta e quatro) habitantes (IBGE, 2010).

Entende-se a posição estratégica que Cachoeirinha ocupa dentro da Região Metropolitana de Porto Alegre. De proporções territoriais enxutas, o município tem importantes conexões viárias com Porto Alegre, Canoas, Esteio, Sapucaia do Sul,

Gravataí e Alvorada. Por isso, o plano diretor de Cachoeirinha busca estimular atividades industriais e de logística, que estrategicamente promoveriam renda e impostos aos cofres municipais. Entretanto, o que se viu em demasia foi a introdução de condomínios residenciais, lócus da segregação, que podem ter gerado o crescimento da malha urbana e do espaço urbanizado mas não necessariamente o desenvolvimento do município.

Desde a emancipação do município de Gravataí ainda se percebe as características típicas de uma cidade-dormitório, marcado por movimentos pendulares de casa-trabalho-casa. O centro de Cachoeirinha é marcado por linearidade e não uma centralidade, ou seja, a cidade cresceu numa determinada direção (conexão entre Porto Alegre e Gravataí, com a Avenida General Flores da Cunha).

Cachoeirinha tem a presença de grandes vazios urbanos, principalmente ao longo da Avenida Frederico Ritter. Esses vazios urbanos permaneceram por bastante tempo à espera de valorização, para que aumentassem o lucro de seus proprietários e para que o território recebesse os devidos investimentos em infraestrutura. Segundo certidões de matrículas públicas disponíveis para consulta no Registro de Imóveis de Cachoeirinha, ocorrem práticas de parcelamento do solo ilegal (clandestino), ou seja, sem aprovação do município, que está sendo irregularmente fracionado e vendido com cessões de direito para ocupação. Diante da letargia do município em aplicar regularização fundiária sobre estas áreas e na omissão frente a aprovação de desmembramentos, sem atender ao especificado no artigo 4º da Lei federal nº 6.766/79 e Lei Estadual nº 10.116/94, há crescente procura pela usucapião em frações destas glebas, sendo que deveria incidir o loteamento e a consequente doação de áreas institucionais, de espaços de lazer e sistema viário, bem como a incidência do imposto de transmissão de bens e imóveis (ITBI), que na prática da usucapião não se aplica.

Hoje a porção noroeste do território atrai grandes especuladores de terra, que beneficiados pela ausência de constrangimentos sociais, políticos e jurídicos, parcelam o solo sem qualquer infraestrutura, possibilitando o barateamento do preço da terra. Essa oferta de habitação, caracterizada por predominância de casas térreas e assobradas, em tipologia de fita, atrai trabalhadores de baixo poder aquisitivo, que passam a ser fatores determinantes nos investimentos de capital na área, regulando o mercado pela oferta e procura por um padrão popular e

subsidiado pelos programas habitacionais do governo brasileiro. Assim, reproduz-se ‘o “*círculo vicioso*” da segregação socioespacial a partir das relações entre divisão territorial do trabalho, renda da terra e a segregação’(PAPI, 2010, p. 26). A espera pela valorização retroalimenta o mercado, porque serve de estímulo à especulação imobiliária. Por isso, se encontra facilmente vazios urbanos no entorno dos condomínios existentes, a exemplo do entorno da gleba das Conservas Ritter e Região do Arroio Águas Mortas. E é sobre parte desta porção em crescimento que aplicaremos o estudo de caso, para identificar se os condomínios em loteamento aprovado, objeto do estudo de caso, promoveram a segregação territorial, bem como a autosegregação dos moradores gerando ou não a fragmentação sociopolítico-espacial da tecitura urbana.

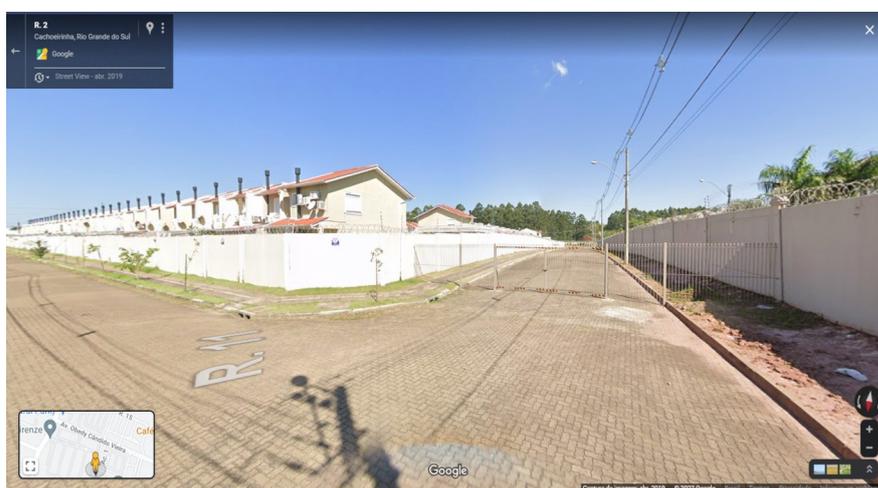


Figura 6 – Exemplo de espaço urbano que não pode ser apropriado no bairro Central Park.

Fonte: Google Maps. Acesso em 19 e dezembro de 2022.

O loteamento Central Park foi escolhido por reunir e disseminar condomínios ao longo da Avenida Frederico Ritter, estar na centralidade do território, com proposta de exclusividade e segurança. Ao mesmo tempo que impacta aos pedestres com suas barreiras físicas, monofuncionalidade do território e densidade sem adequada acessibilidade, estando frequência em manchetes de sites e jornais manifestando a ocorrência dos fenômenos urbanos de tipo Schelling abordados em teoria neste trabalho e a exemplo da ocorrência da figura 6 que retrata que teve rua cercada para inibir assaltos e estupros.

## 4.2 DA AVALIAÇÃO DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS

É parte integrante das estratégias de funcionalização do solo previstas em lei municipal no artigo 7º, título II, alínea “g”, a regulamentação de condomínios por unidades autônomas, onde a lei traz equiparação às normas de parcelamento a constituição de condomínio por unidades autônomas compostas por casas térreas ou assobradadas.(Lei Complementar nº11/2007, artigo 65) O Plano Diretor Municipal de Cachoeirinha rege que os Condomínios por Unidades Autônomas que se Constituírem em Casas Térreas ou Assobradadas a serem instituídos deverão ter “discriminadas a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades”(Lei Federal nº4.591/1964, artigo 8º, alínea “a”).

Não é permitida a constituição de condomínio por unidades autônomas abrangendo mais de um quarteirão conforme artigo 106 e a viabilidade deverá observar ao artigo 103:

“Art. 103. A instituição de condomínios por unidades autônomas têm:

I - viabilidade preferencial para os terrenos localizados:

- a) em glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento que tenham originado áreas e equipamentos públicos;
- b) em zonas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender as necessidades da população existente e daquela a ser acrescida, mesmo quando esse terreno não tenha origem em gleba previamente parcelada;

II - viabilidade condicionada a exame, caso a caso, para os terrenos:

- a) com dimensões, áreas e divisas superiores aos módulos estabelecidos pela legislação municipal;
- b)- localizados nas Áreas de Transição Urbano-Ambiental (ATA).”(CACHOEIRINHA, 2007, p.24)

Entretanto, o artigo 104 observa os seguintes índices construtivos:

“ Art. 104. Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000m (trinta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 200m (duzentos metros).”(CACHOEIRINHA, 2007, p. 24)

Essa viabilidade excepcional, em terrenos em áreas de transição urbano ambiental (onde o terreno deve ser maior e a ocupação rarefeita) e naqueles cujas dimensões, áreas e divisas superem aos módulos estabelecidos pela legislação

municipal, permite interpretar que a área do condomínio possa ultrapassar o tamanho do quarteirão estipulado pelo artigo 126:

“Art. 126. Os quarteirões, situados em zonas residenciais ou mistas, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - comprimento máximo de 200m (duzentos metros);

II - largura máxima de 80m (oitenta metros).

Parágrafo Único. Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente em áreas especiais previstas pela presente Lei, em loteamentos industriais.”(CACHOEIRINHA, 2007, p.25)

Considerando que a área tolerável do quarteirão seja, ao máximo, dezesseis mil metros quadrados, denota-se um conflito de índices permitidos no tamanho dos condomínios residenciais e mistos. O artigo 104 define um excedente de área dos 16.000 (dezesseis mil) metros quadrados do quarteirão para os 30.000 (trinta mil) metros quadrados do condomínio. Poderia a exceção ser aplicada em glebas de formato irregular ou atingidos por declividade, extremidades do território, servidões administrativas, situações de interesse da administração, como ponderado em outros casos da lei mas não é o caso na instituição de condomínios por unidades autônomas.(CACHOEIRINHA, 2007) Nesta situação, poderia se ultrapassar o tamanho do quarteirão a depender da profundidade da gleba, numa situação de flexibilização da lei, por exemplo, para regularização fundiária e habitação de interesse social ou ainda em uma extremidade irregular do território.

Outra previsão legal é a reserva de áreas livres de uso comum (dos condôminos) não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba, salvo ter sido objeto de loteamento anterior e dele não ter resultado prévia doação de área pública, devendo neste caso ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público e na exceção pelo tamanho da gleba inferior a 4.000,00 (quatro mil) metros quadrados.(CACHOEIRINHA, 2007, artigo 135, p.24)

Pelo empreendedor é “obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das águas de uso comum”, cuja manutenção da área condominial é de exclusiva responsabilidade dos condôminos.(Lei Complementar nº 11/2007, artigo 108) Exigência legal para o empreendimento que se repete em parte e complementa no Código de Edificações: “As vias condominiais deverão ter obrigatoriamente redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de

iluminação condominial, de drenagem pluvial e de esgotamento sanitário, pavimentação e tratamento paisagístico nas áreas abertas de uso comum.(Lei Complementar Nº 58/2016, artigo 130)

Pelo Código de Edificações do Município de Cachoeirinha, o condomínio por unidades autônomas só receberá da municipalidade o respectivo habite-se quando concluídas as obras de urbanização exigidas e disciplinas pela Lei do parcelamento do solo urbano.(Lei Complementar Nº 58/2016, artigo 22, §4º)

Quanto ao regimento de muros, os fechamentos devem ter altura máxima de (dois metros e dez centímetros), não computados os muros de arrimo, e permite que condomínios residenciais fechados e nas zonas não residenciais, possam ter alturas maiores, a critério do ente público.(Lei Complementar Nº 58/2016, artigo 61)

Estabelece ainda, conforme artigo 129, que edificações multifamiliares, em condomínio, deverão ter:

“I - testada mínima de 3,30m (três metros e trinta centímetros) para cada unidade habitacional;  
 II - as vias condominiais deverão ter largura mínima de 7,60m (sete metros e sessenta centímetros), sendo para pista de 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e passeio de 1,00m (um metro), com definição distinta, entendendo-se como vias os acessos com mais de 30m (trinta metros) de extensão;  
 III - as vias condominiais sem saída com mais de 100m (cem metros) deverão ter recuo de manobra com diâmetro mínimo de 10,00m (dez metros);  
 IV - deverão ser destinados, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do terreno para áreas de uso comum, garantindo no mínimo metade desta fração para áreas de lazer e recreação, sendo que estas informações deverão estar claramente definidas no quadro de áreas e no projeto;  
 V - os condomínios poderão ter 1 (um) ou mais acessos sendo que o principal deverá conter lixeira para coleta conjunta e seletiva, quadro de distribuição de energia elétrica e caixa coletora de correspondência, ambos" nos padrões exigidos pelo órgão competente, e, quando o condomínio possuir mais 50 (cinquenta) economias, guarita.  
 VI - garantir, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional, inserida na área privativa da unidade;”(CACHOEIRINHA, 2016, p. 23-24)

Quanto ao zoneamento para o objeto estudo de caso, a gleba do Loteamento Central Park tem uma faixa de 65 (sessenta e cinco) metros ao longo da Avenida Frederico Ritter para corredor misto não residencial e o restante da área em ZPR-4 Centro-Norte (zona predominantemente residencial em área não urbanizada), com exceção da Avenida Obedy Cândido de Vieira, que foi adicionada no parcelamento do solo como diretriz viária e hoje tem faixa de miscigenação classificada como corredor misto em ZPR. O artigo 24 trata dos corredores mistos:



219.965,99 (Duzentos e dezenove mil, novecentos e sessenta e cinco vírgula nove nove ) metros quadrados, totalizando 23,44% (vinte e três vírgula quarenta e quatro por cento) da área.

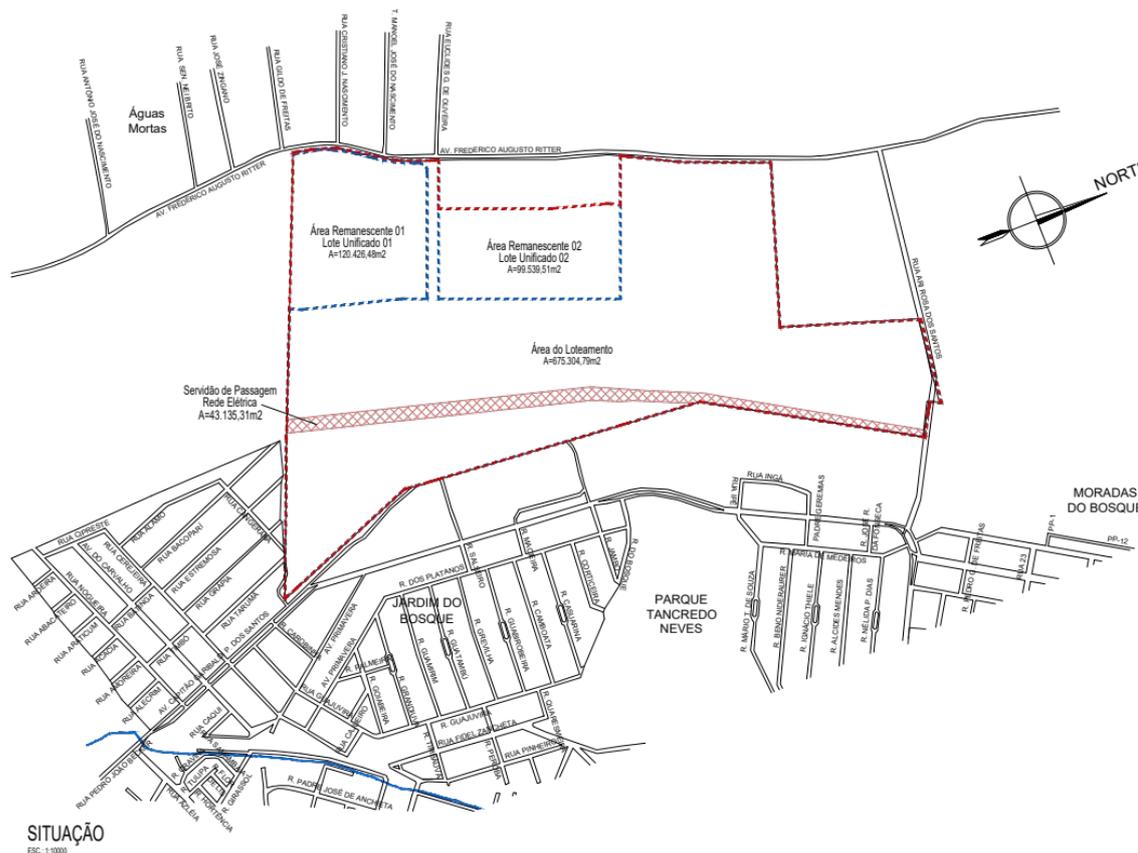


Figura 8. Planta de situação. Projeto Urbanístico do Loteamento Central Park. Revisão 14. Fonte: Bolognesi Empreendimentos Imobiliários Ltda., 2021. Acervo disponível na PMC/SMPCR

Nestes lotes urbanizados de área remanescente da gleba II constituiu-se cada qual um condomínio autônomo em seu quarteirão, conhecidos como Villa Firenze (Av. Frederico Ritter, nº3585, Lote Unificado 01 com 120.426,48 (cento e vinte mil, quatrocentos e vinte e seis vírgula quarenta e oito) metros quadrados) e Villaggio di Venezia (Av. Obedy Cândido de Oliveira, nº901, Lote Unificado 02 com 99.539,51 (noventa e nove mil quinhentos e trinta e nove vírgula cinquenta e um), cuja aprovação e licenciamento é datado de 2005. O empreendimento Villaggio de Venezia recebeu 627 (seiscentos e vinte e sete) unidades habitacionais (tipologia de casas térreas em fita) e 11 (onze) edificações de lazer, enquanto o Firenze, recebeu 166 (cento e sessenta e seis) lotes urbanizados de aproximados 420,00 (quatrocentos e vinte) metros quadrados, prospectando clientes de alto padrão, algo

inédito no ramo imobiliário do Município de Cachoeirinha em sua época de lançamento.



Figura 9. Figura com vista aérea do empreendimento Firenze, o primeiro condomínio residencial alto padrão de Cachoeirinha. Fonte: Bolognesi. Disponível em: <https://www.bolognesi.com.br/empreendimento/central-park-cachoeirinha>. Acesso em 30 dez. 2022.

Cabe ressaltar, que hoje pelo zoneamento do plano diretor de Cachoeirinha, para a fachada da Avenida Frederico Ritter em corredor misto não residencial conforme artigo 36, não seria permitido a construção das unidades habitacionais do Condomínio de lotes Firenze e do Condomínio Vicenza de casas assobradadas, devendo ser destinada a comércio e serviços. Hoje, empreendedores tem a prática de colocar as áreas condominiais de apoio e serviços nesta faixa de 65 (sessenta e cinco) metros (a exemplo do que ocorreu na figura 9), ou ainda, desmembrar o terreno nesta faixa do restante do condomínio para destinação a comércio e serviços de bairro.

“Art. 36. Nos Corredores Mistos Não-Residenciais (CMNR) são admitidos os seguintes usos:

I - comércio e serviços diversificados;

II - comércio e serviços com impacto ambiental;

III - comércio e serviços de apoio à indústria e ao trabalhador;

IV - indústria de baixo potencial poluidor; institucional, desde que semelhantes em grau de impacto e porte aos usos permitidos e compatíveis com as características e condições da infraestrutura da zona, e mediante Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando necessário.

V - institucional, [...]

§ 1º. É vedado nos CMNR o uso residencial. [...]” (CACHOEIRINHA, 2007, p.10)

Paralelo a aprovação destes dois condomínios ocorreu aprovação de um terceiro em lote adjacente, denominado Condomínio di Vicenza (Av. Frederico Ritter, nº3601, lote A1 da Gleba II). A gleba continha 46.949,58 (quarenta e seis mil novecentos e quarenta e nove vírgula cinquenta e oito) metros quadrados e recebeu 203 (duzentos e três) unidades privativas, atingindo 64,38 (sessenta e quatro vírgula trinta e oito por cento da área, constituindo-se de casas assobradadas com três estilos de fachada e duas opções de recuo de jardim para a via interna. Acabou resultando na conformação de dois condomínios justapostos (Di Venezia e Di Vicenza), configurando um único quarteirão retangular de 150.720,31 (cento e cinquenta mil, setecentos e vinte vírgula trinta e um) metros quadrados, cujas testadas principais medem 444,13 (quatrocentos e quarenta e quatro metros vírgula treze) metros e 346,06 (trezentos e quarenta e seis vírgula zero seis) metros resultando em perímetro de 1,5 (um vírgula cinco) quilômetros, abrigando em sua totalidade 830 (oitocentos e trinta) unidades habitacionais e uma unidade de comércio (Supermercado Asun, ocupando os 4.231,22 (quatro mil, duzentos e trinta e um vírgula vinte e dois) metros quadrados do lote A2 da Gleba II).



Figura 10. Figura do quarteirão com condomínios Di Venezia e Di Vicenza e medidas das testadas principais. Fonte: O Autor(2023).

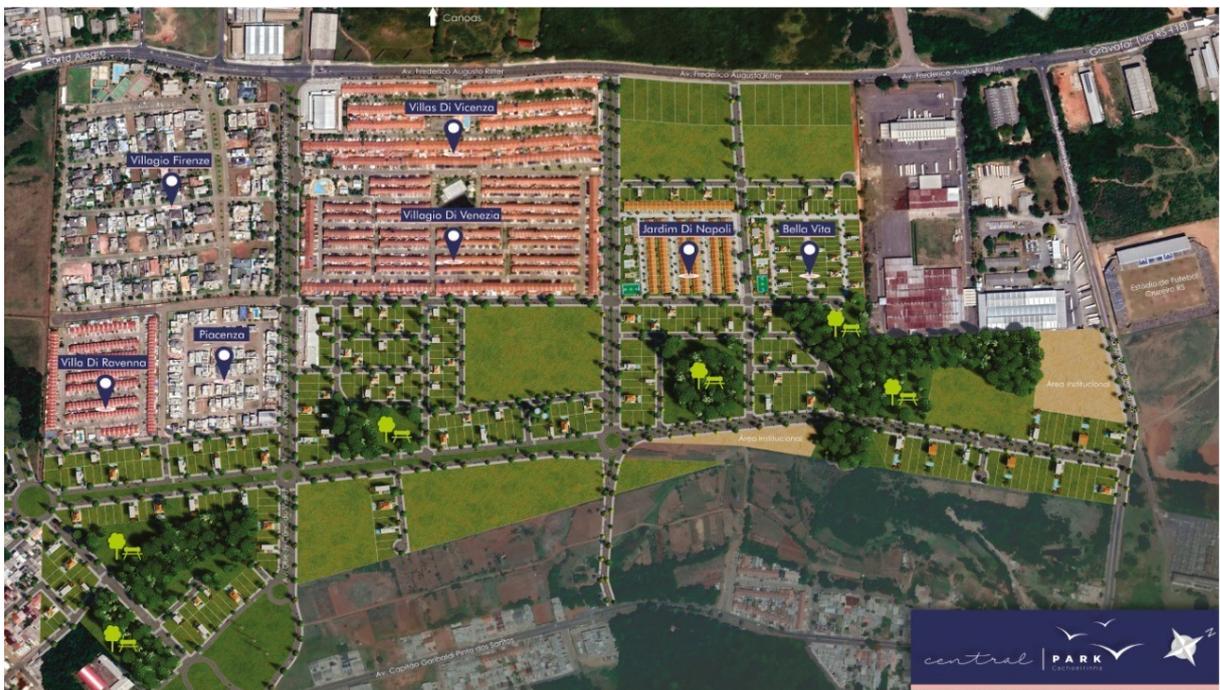


Figura 11. Implantação do Loteamento Central Park, com identificação dos condomínios já instituídos nos quarteirões, sistema viário e dos lotes urbanizados. Disponível em: <https://www.bolognesi.com.br/empreendimento/central-park-cachoeirinha> Acesso em 28 dez. 2022.



O projeto urbanístico do Loteamento Central Park teve que ser reprovado pelo Município de Cachoeirinha e pela FEPAM/RS, em função das áreas de preservação permanente, por exigência do Ministério Público, a partir de denúncia acerca de possíveis nascentes em dois hectares do empreendimento, após supressão inicial da vegetação. O empreendedor precisou apresentar um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas, inclusive recuperação de impactos causados na implantação da Avenida Olga Becker Ritter (Av. B), diminuindo o gabarito viário que atingia pontos de afloramento de nascente, que passaram a exigir consequente raio de preservação de cinquenta metros. Ver APP-05 e APP-06 em figura 12, no canto esquerdo inferior. (PROMOTORIA CIVIL DE CACHOEIRINHA, 2006) Considerando essas alterações de projeto para preservação das áreas de preservação permanente em sua integralidade, conforme figura 13, consolidou-se o quadro de áreas com a respectiva composição de áreas públicas:

#### QUADRO DE ÁREAS DO LOTEAMENTO

DENOMINAÇÃO		ÁREA	%
ÁREA PÚBLICA	PRAÇAS	35358,27m <sup>2</sup>	5,24%
	INSTITUCIONAL	33778,53m <sup>2</sup>	5,00%
	SISTEMA VIÁRIO	142043,97m <sup>2</sup>	21,03%
	APP	64261,29m <sup>2</sup>	9,52%
ÁREA PRIVADA - LOTES E QUADRAS		399862,73m <sup>2</sup>	59,21%
TOTAL		675304,79m <sup>2</sup>	100%

Figura 13. Quadro de áreas do projeto urbanístico do empreendimento Loteamento Central Park.

Revisão 14. Fonte: Bolognesi Empreendimentos Imobiliários Ltda., 2021. Acervo disponível na PMC/SMPCR.

Considerando o plano diretor e suas alterações, os números informados pelo quadro de áreas do projeto urbanístico indicam atendimento parcial à legislação municipal e estadual, no que está previsto para percentagem mínima de áreas destinadas ao sistema viário e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários (institucional), com ressalvas aos demais. Primeiro, o atendimento aos 5% (cinco por cento) de área destinada para habitação de interesse social que passou a vigorar em 2017 e um ajuste de índice de espaços de lazer (praças) que foi destinado em áreas de preservação permanente, principalmente nascentes e cursos d'água que não haviam sido observadas na primeira aprovação e licenciamento ambiental. Segundo, no que diz respeito à legislação estadual, da

proporcionalidade quanto a densidades populacionais previstas para a gleba em lei que poderia ser aferida em um Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento e que no caso desta aprovação não ocorreu por falta de regulamentação do instrumento urbanístico. Abaixo, a legislação municipal define percentual complementar frente a regulamentação estadual em função do inciso IV do artigo 131:

“Art. 131. Nos loteamentos deverão ser previstas:  
I - áreas para uso institucional que corresponde a no mínimo 5% (cinco por cento) de gleba total;  
II - área de praça construída, equipada e arborizada, correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total; e  
III - para o sistema viário 20% (vinte por cento) da área total da gleba.  
IV - área destinada a projetos de habitação de interesse social, igual ou correspondente a 5% (cinco por cento) dos lotes urbanizados, [...]”  
(CACHOEIRINHA, 2007, p.26)

Uma alteração na lei em 2017, no artigo 132, aumentou a porcentagem de áreas públicas de 35% (trinta e cinco por cento) para 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada. (CACHOEIRINHA, 2017, p.3)

Foram aprovados também os Condomínios Villas Di Ravenna, que recebeu 201 (duzentos e um) unidades habitacionais (tipologia de casas assobradadas) e 3 (três) edificações de lazer em uma área de quarteirão com 30.546,54 (trinta mil, quinhentos e quarenta e seis vírgula cinquenta e quatro) metros quadrados, e o Condomínio Villagio Di Piacenza, com 97 (noventa e sete) lotes urbanizados e 2 (dois) edificações de lazer com área de quarteirão de 29.961,07 (vinte e nove mil e novecentos e sessenta e um vírgula zero sete) metros quadrados.

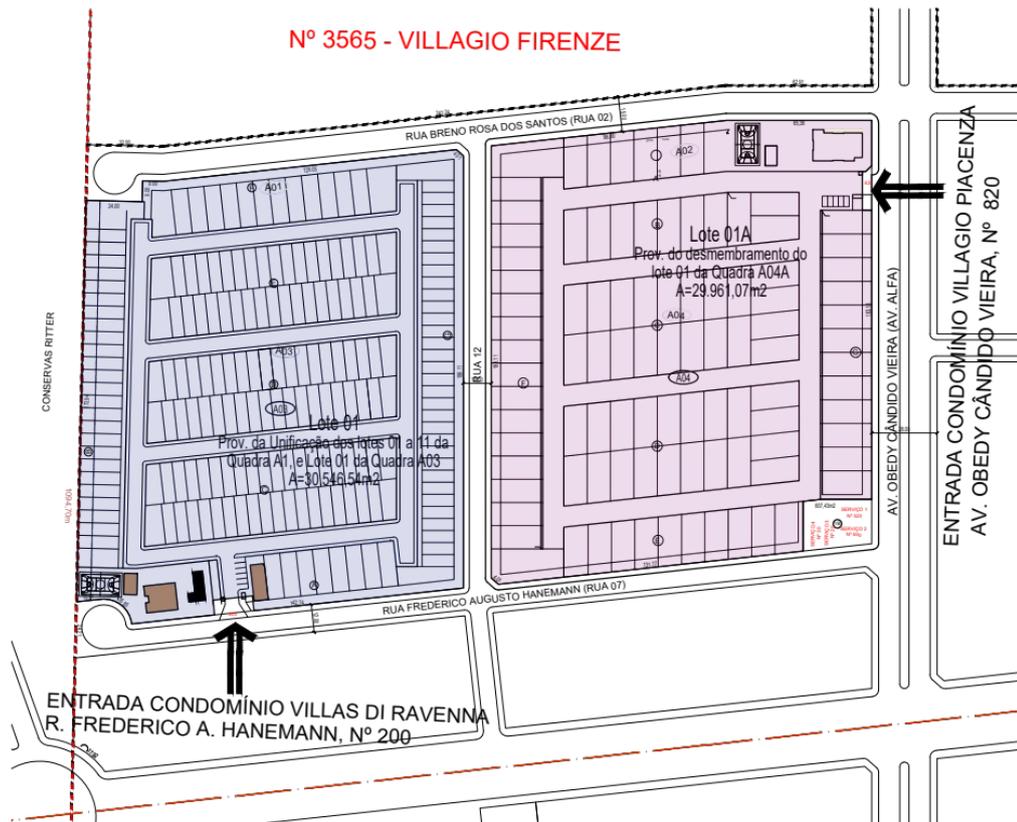


Figura 14. Figura do quarteirão com condomínios Villas di Ravenna e Villaggio Piacenza. Fonte: O autor(2023).



Figura 15. Figura da tipologia de casas assobradas do Villas di Ravenna. Fonte: BOLOGNESI, 2022. Disponível em: <https://www.bolognesi.com.br/empreendimento/villa-di-ravenna>. Acesso em 30 dez. 2022.

Por último, foram aprovados os Condomínios Jardim di Napoli, que recebeu 126 (cento e vinte e seis) unidades habitacionais (tipologia de casas térreas em fita) e 3 (três) edificações de lazer em uma área de lote condominial com 26.219,44 (vinte e seis mil, duzentos e dezenove vírgula quarenta e quatro) metros quadrados dentro do quarteirão com 29.633,24 (vinte e nove mil, seiscentos e trinta e três vírgula vinte e quatro) metros quadrados, e o Condomínio Bella Vita, com 89 (oitenta e nove) lotes urbanizados de 172 (cento e setenta e dois) metros quadrados a 227 (duzentos e vinte e sete) metros quadrados e 3 (três) edificações de lazer com área de lote condominial de 24.360,41 (vinte e quatro mil, trezentos e sessenta vírgula quarenta e um) metros quadrados dentro do quarteirão com 27.618,24 (vinte e sete mil, seiscentos e dezoito vírgula vinte e quatro) metros quadrados. Nestes dois quarteirões, já houve inclusão de lotes urbanizados individualizados em uma das fachadas de cada quarteirão, com acesso direto para a Rua 01 (lotes da quadra C03 e C04), que representa uma ruptura no padrão dos fechamentos com muros (fachadas cegas) voltados para a via pública, conforme figura 17, sendo a prática espacial adotada nas diretrizes urbanísticas específicas para os novos empreendimentos.

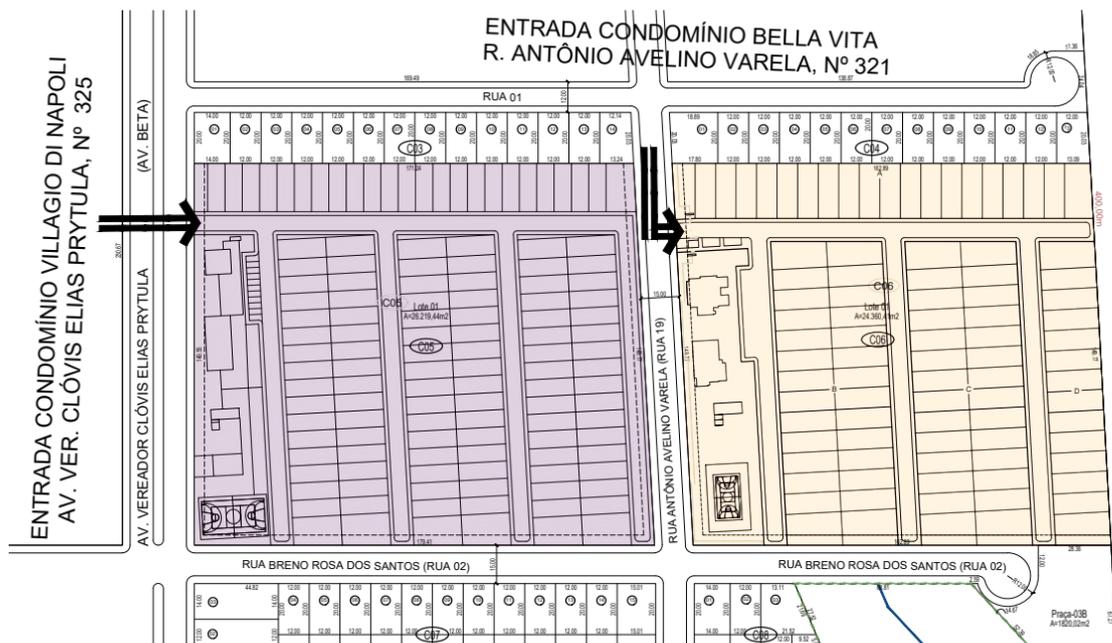


Figura 16. Figura do quarteirão com condomínios Jardim di Napoli e Bella Vita.  
Fonte: O Autor, 2023.



Figura 17. Figura da tipologia de casas térreas em fita do Jardim di Napoli e alteração no padrão de configuração do quarteirão com lotes urbanizados individuais em uma das fachadas. Fonte: BOLOGNESI, 2022. Disponível em: <https://www.bolognesi.com.br/empreendimento/bella-vita> Acesso em 30 dez. 2022.

Em relação ao tamanho das quadras (desenho urbano), o que se observou na aprovação e licenciamento dos condomínios (lotes com até 30.000 (trinta mil) metros quadrados) por viabilidade condicionada é que a exceção virou regra e que os condomínios, apesar das quadras internas atenderem ao tamanho estabelecido no plano diretor na maior parte dos empreendimentos, não o observam para o quarteirão (conformado pelo limite dos muros), que acaba por desequilibrar a relação de correspondência entre densidade, acessibilidade e atividades, influenciando na produção de centralidades como síntese e costuras urbanas, afetando a vitalidade urbana do bairro e a caminhabilidade dentro do próprio bairro. (NETTO; SABOYA, 2013)

O impacto negativo das barreiras físicas e visuais, segundo Becker(2005), pode ser intensificado com o porte do condomínio, em relação ao tamanho e tipo de barreira que o delimita. Aqui nos casos de todos os condomínios do loteamento Central Park implantando até este estudo de caso, optou-se pelo fechamento com lotes murados com altura de 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros acima do nível do solo e placas de concreto de 3,00 (três) metros, compondo “estruturas compositivas

desinteressantes e monótonas, repercutindo negativamente na aparência dos espaços públicos abertos que o conformam”.(BECKER, 2005, p. 246).

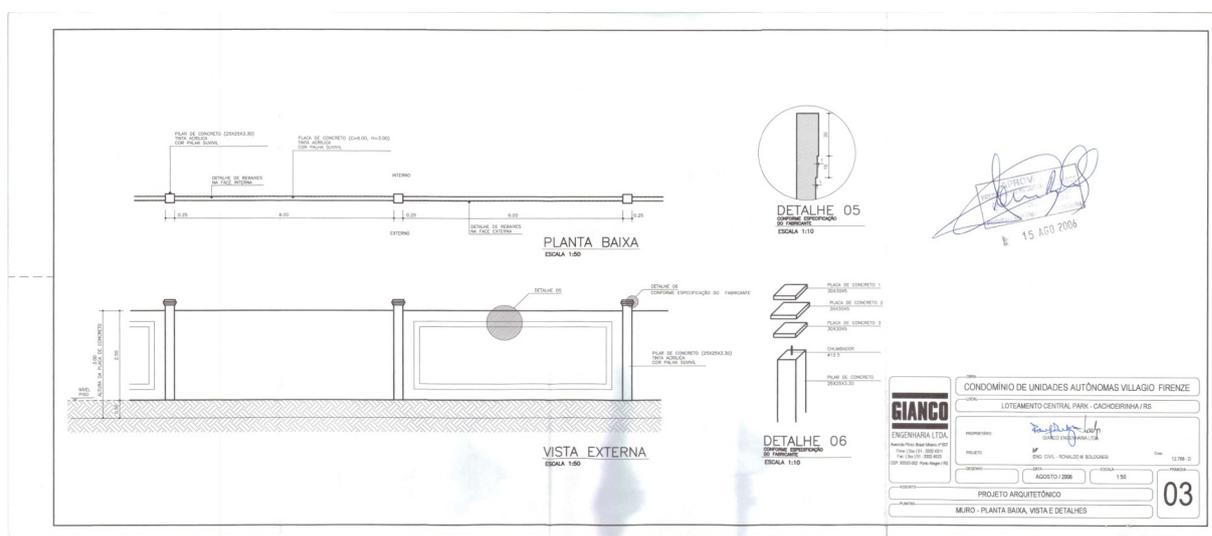


Figura 18. Prancha de aprovação do muro do Condomínio Villagio Firenze, com altura aprovada superior a 2,10 (dois vírgula dez) metros conforme critério do órgão competente. Fonte: GIANCO ENGENHARIA LTDA., 2006. Acervo disponível na PMC/SMPCR.

Conforme levantamento realizado no local na data de 31 de dezembro de 2022, representa-se na figura 19 que há predomínio de fachadas cegas justamente nos quarteirões mais avantajados, ou seja, as barreiras físicas e visuais comprometem a relação entre espaço público e privado produzidas no espaço urbano. Quanto a abertura para espaços públicos, os empreendimentos também apresentam entrada e saída única para todos os empreendimentos, gerando monotonia e insegurança para os pedestres, que demonstra deficiências na integração urbana na inserção dos condomínios e o surgimento de patologias urbanas. Consequentemente são observados os fenômenos de Schelling(1978): segregação territorial de usos gerando fragmentação do território, sistema viário fragmentado por falta de conexões com as vias adjacentes existentes e de glebas ainda por parcelar o solo, congestionamentos nos entroncamentos com a Avenida Frederico Ritter e a dispersão urbana por infraestrutura viária.

Ocorreu também proximidade indesejada entre condomínios residencial e logístico, gerando incompatibilidade de usos vizinhos entre a divisa norte do loteamento (fundos do condomínio Bella Vita) com o empreendimento do Condomínio Logístico da Unetral (terras da Conesul), onde atividades de logística que são permitidas 24 (vinte e quatro) horas, podendo gerar insatisfação por partes

dos moradores do condomínio habitacional, pela inexistência de via ou faixa de transição no zoneamento com barreira vegetal que viesse a isolar o ruído e poluição dos caminhões.

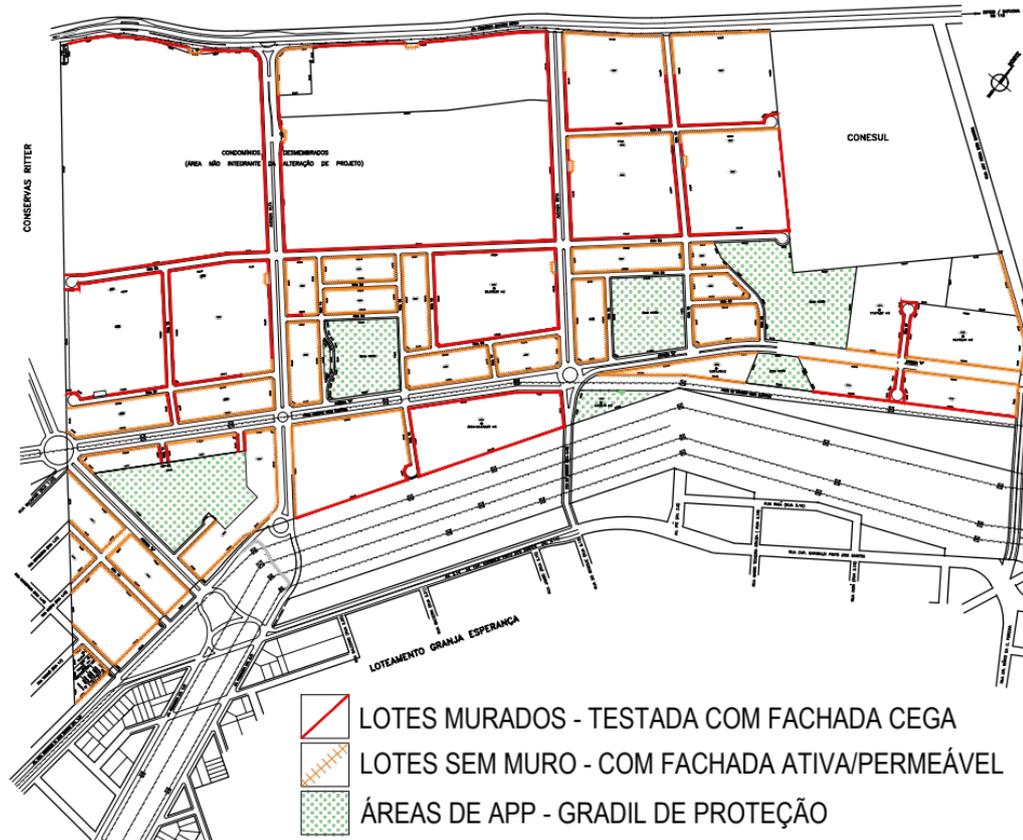


Figura 19. Levantamento de testadas com muros com fachadas cegas, lotes sem muros e das áreas de preservação permanente. Fonte: O Autor(2023).

O ambiente murado dos condomínios horizontais não contribuirá para o uso dos espaços públicos abertos do loteamento (quando estes forem entregues em sua totalidade), reduzindo a interação social dos moradores dos condomínios em relação aos moradores das adjacências. Desta forma, a murada com fachadas cegas promove a segregação territorial com o exterior, infligindo insegurança e vulnerabilidade. E ainda que na apropriação dos espaços intramuros se estimule a integração social nos espaços semiprivados de uso coletivo, isso acaba por tornar os espaços públicos abertos típicos ambientes de passagem, menos atrativos que os ambientes internos e fomentando a autosegregação “em fragmentos urbanos onde residem seus iguais”.(SANTOS, 2002, p. 57)

O papel da legislação é demandar e garantir qualidade para os sistemas urbanos, ou seja, fazer cumprir a responsabilidade do projeto urbanístico frente aos

espaços públicos, limitar muros, subsidiar a microeconomia local com comércio e serviços nos térreos, permitir que as pessoas resolvam suas demandas locais dentro do bairro em que escolheram residir. Neste caso, os arquitetos e construtores poderiam ter evitado as fachadas cegas em todas as testadas dos condomínios e previsto maior oferta de equipamentos de comércio e serviços no loteamento, não só para os usos cotidianos, mas também aos eventuais e até esporádicos, que estão relacionados diretamente a qualidade de integração do bairro com a cidade de Cachoeirinha (NETTO,2016; ROLNIK, 2014)

Em levantamento no local dos empreendimentos de condomínio fechado, observou-se predominância de áreas do loteamento com monofuncionalidade de uso do solo, voltado para uso o habitacional frente aos demais usos possíveis, aplicada ao território do Loteamento Central Park, conforme figura 20. Característica que foi majorada pelos vazios urbanos dos terrenos não edificadas, áreas institucionais e obras de infraestrutura pública ainda não entregues, e que futuramente, devem influenciar na relação acessibilidade versus atividade e densidade, segundo figura 4 da coletânea de Gonzales, Francisconi e Paviani (2013) gerando centralidade.

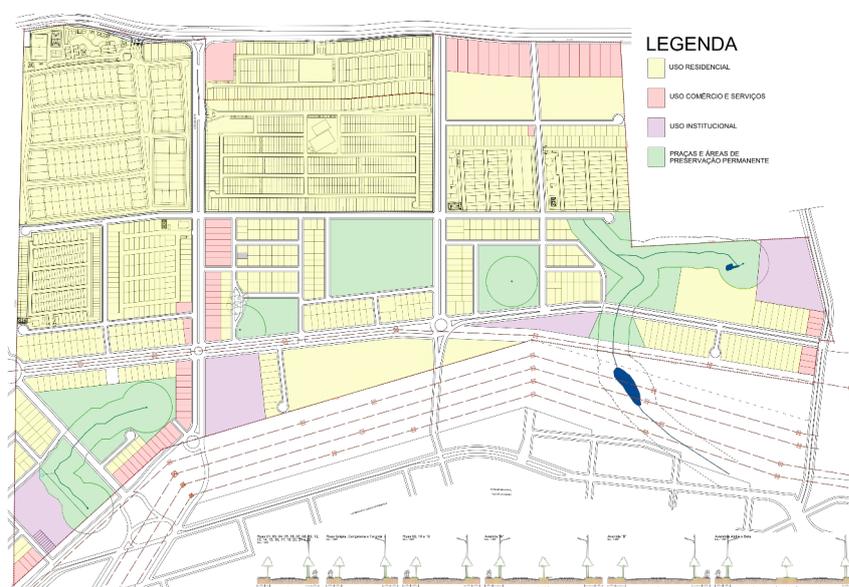


Figura 20. Levantamento de ofertas de equipamentos, comércio e serviços do loteamento por usos. Fonte: O autor(2023).



Figura 21. Mapeamento de comércios e serviços disponíveis no loteamento Central Park.

Fonte: O autor(2023).

A figura 21 identifica principais ofertas de equipamentos, comércio e serviços ao longo da Avenida Obedy Cândido de Vieira, que retratam a transformação da paisagem urbana do quarteirão de condomínios fechados por diversidade de usos do solo. Assim, a avenida atua como eixo estruturador do loteamento e configura uma centralidade linear de comércio e serviços em função do corredor misto dentro do loteamento Central Park, porém não forma continuidade das testadas de acesso público no térreo, que segundo Netto e Saboya(2015) é necessário para aumento da movimentação de pedestres e diversidade urbana, ocasionado em função de fachadas cegas dos condomínios e vazios urbanos de lotes não edificadas.

Nas novas diretrizes urbanísticas específicas (DUE) elaboradas pela SMPCR para a reaprovação em 2020 não foram mais permitidos lotes com fundos para APPs, áreas verdes, faixas de drenagem e faixas de servidão de torres de transmissão. Por se tratar de projeto antigo onde estas diretrizes não existiam e as mudanças terem sido solicitações do Ministério Público de Cachoeirinha, foi aberta exceção mediante apresentação de solução arquitetônica visando minimizar os efeitos negativos que esta configuração ocasionaria ao território. Foi solicitado também alteração das áreas institucionais, áreas de servidão de torres de transmissão e praças (áreas verdes) que continham reserva legal das áreas de preservação permanente. Igualmente não permitidos fechamentos com muros

(fachadas cegas) voltados para a via pública e restrita a prática para que novas vias projetadas do loteamento sejam modelo de *cul de sac*.

Essas proposições ao ordenamento dos lotes remete a definição de controle urbano frente a complexidade do bairro e dinâmicas simultâneas para uma ordenação de espacialidade socioeconômica. Assim, o poder público definiu (e enfim assume sua competência legal sobre o ordenamento jurídico) frente aos instrumentos de controle (diretrizes urbanísticas) para adequar os modelos espaciais da forma e usos urbanos a serem aprovados:

“[...]Baseado no expertise de técnicos em gestão do território urbano, objetivando restringir áreas de ocupação, densificação e atividade de modos diferentes em espaços diferentes, bem como controlar seus impactos sobre estrutura e infraestrutura, e sobre outros atores.”(NETTO; SABOYA, 2013, p.12-13).

Ainda que não tenha havido um atendimento integral pelo direcionamento proposto pelo órgão competente, retrata o axioma do planejamento argumentado por Netto e Saboya sobre descaminhos possíveis, a exemplo do percentual de doação de áreas públicas e manutenção de parte das fachadas cegas, onde devemos enxergar a diversidade desse loteamento não como produto de caos indesejado mas entendendo a “complexidade inevitável em sistemas socioespaciais”.(NETTO; SABOYA, 2013, p.13)

A forma urbana resulta da relação “entre forças de transformação urbana, as prescrições de densidades homogeneizantes e a ausência de guias de desenho urbanístico sensíveis aos padrões complexos da cidade”(NETTO; SABOYA, 2013, p. 5) e traz sutis melhorias para a inserção urbana e relação do Loteamento Central Park, que oferece pouca extrospecção com o espaço público aberto, principalmente das esquinas e dos pontos de encontros, o que reduz a sensação de segurança e não fomenta boa percepção do espaço público e interação social, tão necessária ao público para criar identidade e memória do local que habita ou frequenta.

Para essa constatação foi feito uma visita ao loteamento para a percepção da escala do pedestre, por amostragem, com trajeto a pé ao longo dos condomínios, na tentativa de legibilidade da rede de caminhabilidade e construção de memória sobre a experiência de circular pelos passeios públicos, que foi descontínua, monótona e sem interatividade social, e por vezes, intimidadora e aprisionante.

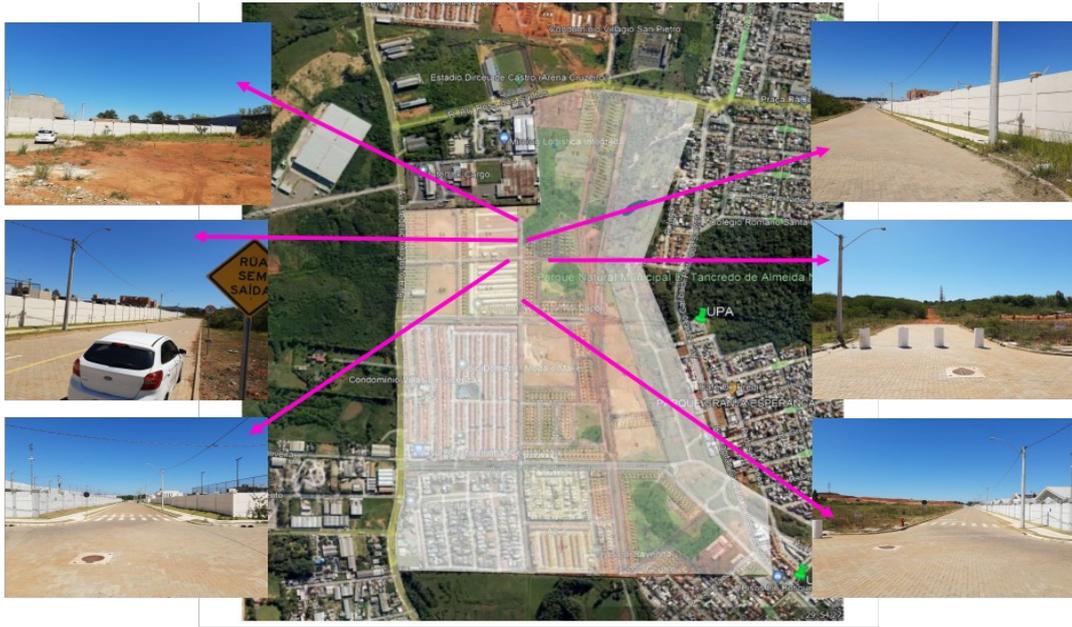


Figura 22. Mapeamento da paisagem urbana do entorno Bella Vitta e Villaggio Di Napoli.

Fonte: O autor(2023).

Na figura 22, a percepção do espaço urbano a partir da escala do pedestre no entorno dos Condomínios Bella Vitta e Villaggio Di Napoli é marcada por decisões individuais de urbanização sem dar importância aos sistemas urbanos e ao papel das fachadas.(MEDEIROS, 2013; NETTO, 2014) Destaca-se o conflito de usos e tipologias (pavilhões de logística industrial), quando não se cumprem medidas de mitigação como áreas de transição, para amortecimento dos impactos (ruídos e poluição) ou compatibilidade da densidade e atividades vizinhas. (LEAL JUNIOR, 2014).

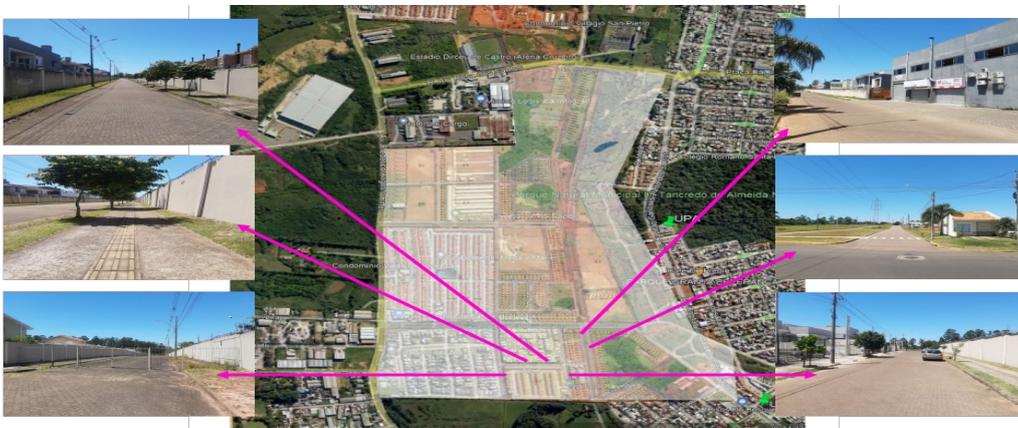


Figura 23. Mapeamento da paisagem urbana do entorno dos Condomínios Di Ravenna e Di Piacenza.

Fonte: O autor(2023).

Na figura 23, a percepção do espaço urbano a partir da escala do pedestre no entorno dos Condomínios Di Ravenna e Piacenza, onde a configuração urbana apresenta patologias urbanas como a queda da caminhabilidade, o esvaziamento do espaço público, necessidade de cercamento em rua pública, a diluição da diversidade urbana, da segurança natural e urbanidade (NETTO; VARGAS; SABOYA, 2015). Os passeios atendem ao dimensionamento mínimo previsto no plano diretor conforme perfil viário de 15 (quinze) metros, com leito carroçável de 7 (sete) metros e passeios com 2,50 (dois vírgula cinco) metros e estão dotados de acessibilidade universal. A maior falta que se sente é a presença de pedestres e podemos relacionar a baixa atratividade por falta de quadras curtas, térreos permeáveis e ativos, predominando fachadas com barreiras e muros.

Existe importante relação entre fachadas contínuas dos quarteirões e o que ocorre no espaço público e em seus térreos, pois a continuidade tem poder de encurtar o percurso, a fricção do movimento e atrair o pedestre. (NETTO, 2014) A comparação entre as fotos da figura 21 e figura 22 e 23 demonstra que os trechos de fachadas contínuas com comércio no térreo apresentam maior movimentação de pedestres e vitalidade urbana, pois tem condições arquitetônicas para a diversidade de usos que envolvem o consumo local e desenvolvimento de microeconomias. Segundo Netto, a morfologia precisa ser capaz de dar fácil acesso às pessoas no cotidiano, sendo a tipologia arquitetônica parte-chave da vitabilidade urbana pela interação com o uso do espaço urbano. (NETTO, 2016) Os critérios urbanísticos da ferramenta de avaliação de inserção urbana para os empreendimentos de faixa I do programa Minha Casa Minha Vida, desenvolvido pela parceria entre LabCidade e ITDP Brasil, na temática de redes de transporte, qualifica o loteamento Central Park ao indicador “BOM” para o tema de Transportes, por dispor de 4 (quatro) ou mais itinerários diferentes de transporte público. A frequência seria insuficiente para alguns itinerários, que operam menos de 17 (dezessete) horas e com frequência superior a 20 (vinte) minutos, nos entropicos em dias úteis. (ROLNIK, 2014)

Há paradas de ônibus pela Av. Frederico Augusto Ritter, pela Avenida Obedy Cândido Vieira e pela Avenida Capitão Garibaldi Pinto Dos Santos, algumas inclusive posicionadas em frente aos condomínios, demonstrando boa conectividade pela localização centralizada do empreendimento no território de Cachoeirinha em relação ao itinerário já existente dos demais bairros. A exceção do Bella Vita e Villa di Ravenna, que em algumas situações, tem a distância percorrida entre a entrada



condomínio, que dispõe de um único acesso, e que no caso, eleva o trajeto acima de 1 (um) quilômetro.

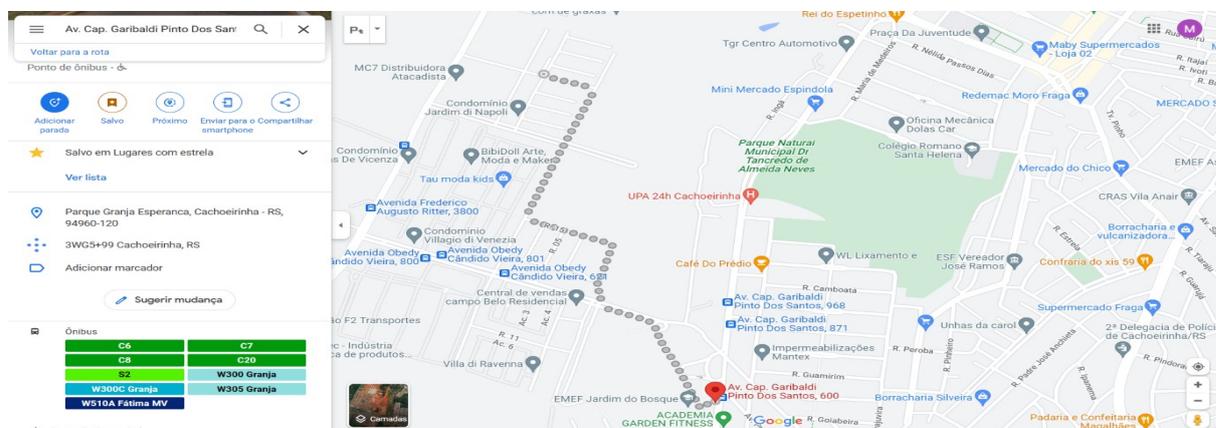


Figura 25. Mapa do percurso para embarque em transporte coletivo e/ou acesso a serviços de saúde e educação. Fonte: O autor (2023).

A figura 25 exibe o trajeto necessário ao pedestre para deslocar-se do Condomínio Bella Vitta até o transporte coletivo com destino para Porto Alegre (e também simula acessar serviços próximos como a unidade básica de Saúde do Jardim Bosque e Escola de Ensino Infantil Beija Flor do Bosque). A parada do ônibus está situada em frente ao número 600 da Avenida Capitão Garibaldi, totalizando 1,6 (novecentos e cinquenta) metros estimado em 119 (dezenove) minutos), obtido pelo Google Maps. A medida não inclui as distâncias que o pedestre precisará fazer pelas vias internas do condomínio, que dispõe de um único acesso, e que no caso, pode elevar o trajeto acima de 2 (dois) quilômetros.

Neste cenário provocado pela facilidade de mobilidade por aplicativos de deslocamento particular a preços competitivos, do modal único de transportes coletivos ser ônibus que não transitam em faixas exclusivas (maior tempo de viagem) e de integração intermunicipal limitadas (somente Porto Alegre e Gravataí tem viagens diretas a partir do Central Park), acaba predominando no sistema de mobilidade o uso do automóvel particular no loteamento Central Park, assim como nas demais regiões do município. Ainda assim, o Município fomenta o transporte coletivo e subsidia parte da passagem do coletivo, além de dotar tecnologias ao sistema como localização e acompanhamento da rota dos ônibus por GPS, beneficiando média de 8 (oito) mil usuários mensais, sendo que 20% (vinte por cento) destes são isentos de tarifa. Entretanto os números do transporte público do

transporte coletivo em Cachoeirinha são pouco expressivos se considerarmos a densidade populacional que somente estes condomínios podem gerar.

Assim como em outros loteamentos da região metropolitana com ocupação por condomínios que geram ilhas no território, se percebe mais a presença de carros do que pessoas nos espaços públicos. O dimensionamento tímido dos passeios e a falta de atratividade para os percursos, com extensas fachadas cegas, provoca maior desinteresse no deslocamento a pé. Em visita ao local do empreendimento pelas 11 (onze) horas da manhã do dia 30 de dezembro de 2022, havia diferenças significativas da paisagem urbana das avenidas do loteamento Central Park em relação à Avenida Capitão Garibaldi Pinto Dos Santos, próxima ao empreendimento, por exemplo, considerando-se o fluxo de pessoas e pontos de encontro em função das atividades comerciais e de serviços, ainda que ambas sejam corredor misto e conformem uma centralidade no território. Isso se justifica pela concentração de ofertas de equipamentos, comércio e serviços do Jardim do Bosque, que facilmente atende a demanda dos condomínios pelas distâncias em relação ao empreendimento e os meios disponíveis em acessá-los. Usos cotidianos como creche pública, escola de educação infantil e posto de saúde estão localizados nos bairros adjacentes Jardim do Bosque e Granja Esperança, conforme mapa de oferta de equipamento, comércio e serviços (Figura 26).

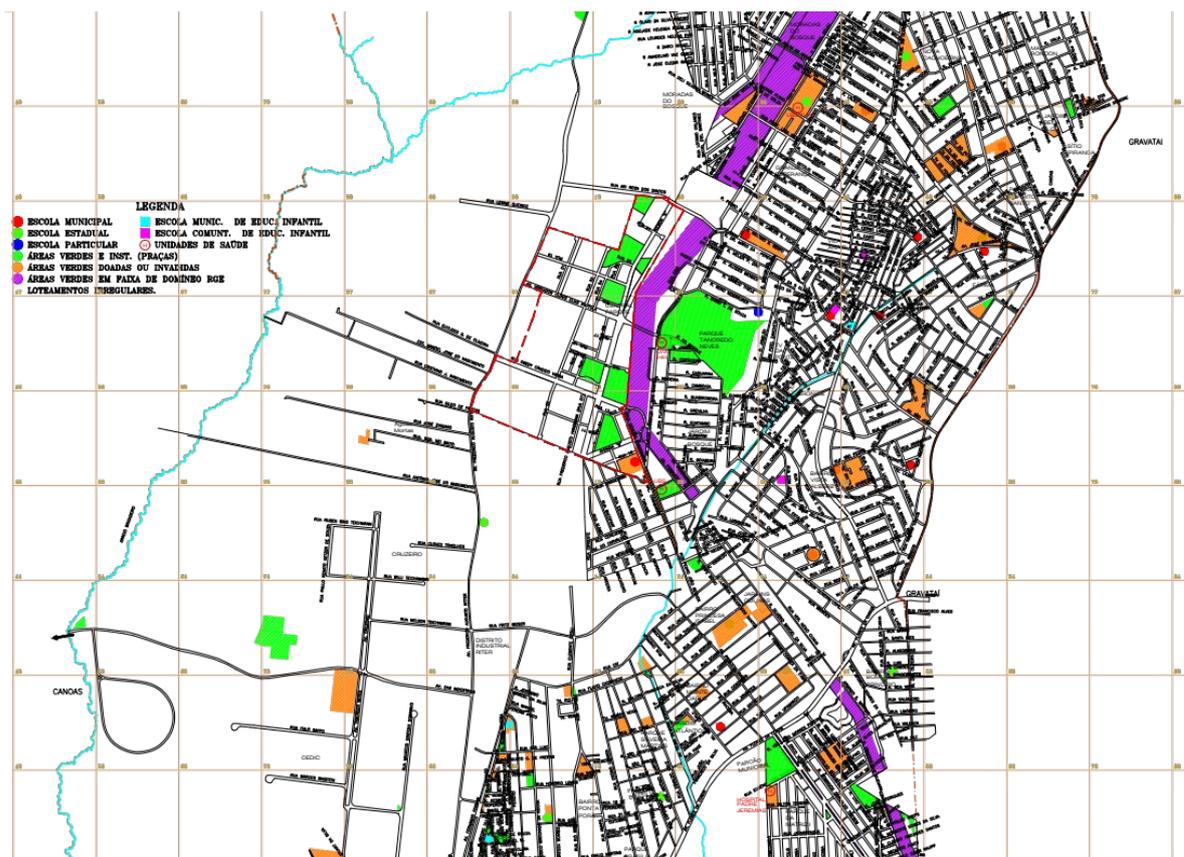


Figura 26. Mapa de equipamentos urbanos e comunitários para o entorno do Loteamento Central Park. Fonte: O Autor.(2023)

O predomínio de usos cotidianos no Loteamento Central Park ainda é oferta de usos complementares, de pequeno porte, como farmácia, salão de beleza, academia, restaurantes e farmácia e não dispõe de oferta de equipamentos, comércio e serviços cujos usos sejam esporádicos e não essenciais, e que também importam para a qualidade da inserção urbana dos condomínios, a exemplo de hospital, centro administrativo ou instituições de ensino superior, tão pouco os existentes no entorno se mostram capazes de absorver a nova demanda gerada pelo aumento populacional. A contribuição mais representativa do loteamento Central Park se dará em suas praças e entornos de área de preservação permanente, que quando entregues devem atrair fluxo de pessoas e gerar encontros, estimulando a apropriação do espaço público, ofertando lazer e cultura para a população cachoeirense.

Neste quesito, a ferramenta de avaliação do ITDP qualifica como insuficiente quando não há oferta de equipamentos, comércio e serviços para todos os usos obrigatórios, considerando aumento de demanda e tempo de deslocamento, ou de

pelo menos 3 (três) usos complementares em até 1 (uma) hora de viagem com uso de transporte público. O Loteamento Central Park não introduziu novos serviços para a comunidade, deixou de dar contrapartidas importantes para o território nos equipamentos de saúde e educação, sendo assim, acabou por aumentar a demanda da infraestrutura de serviços públicos existente no Município de Cachoeirinha. (ROLNIK, 2014)



Figura 27. Barreiras físicas que não geram pontos de encontros e fachadas cegas ao longo de todo quarteirão. Condomínio Jardim di Napoli.. Fonte: O Autor(2023).

A insuficiência destes na inserção dos condomínios geram fragmentação político-territorial, que diante do congelamento de índices construtivos no território condominial e agravada na imposição por barreiras físicas que ocupam extensas fachadas, por vezes todo o quarteirão, não permitem reestruturação de atividades e usos dentro do próprio bairro, ocasionando transtorno aos usuários dos demais serviços comunitários e aumento de deslocamentos e consequente ampliação e manutenção da estrutura viária pelo espraiamento funcional da cidade.

## 5 CONCLUSÃO

A compreensão de fenômenos da produção do espaço urbano e de seus atores a partir da análise dos condomínios fechados promoveu a geração de conhecimento e práticas espaciais capazes de fazer uma leitura mais precisa do cenário real da fragmentação sociopolítico-espacial do território. O conhecimento é instrumento capaz de antecipar e prevenir ruídos, efeitos e problemas que por vezes deixam mazelas estruturais em nossas cidades.

O ordenamento territorial, que é competência constitucional dos municípios, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano tem por condição básica a regulamentação jurídica para legitimidade dos atos praticados pela gestão municipal.

A discussão teórica necessita da aproximação de esferas técnico-científico, normativa e econômica, tendo em vista a complexidade de fatores sociais e ambientais envolvidos, e o uso de pesquisas como este estudo de caso, objetivou qualificar o debate de enfrentamentos aos problemas urbanos.

O campo especializado da gestão estratégica do território urbano representa em sua diversidade o aumento de variáveis a pautar normas e decisão de produção do espaço das cidades. Quanto mais atores e interações de outros campos (usuários dos espaços públicos, arquitetos e urbanistas, biólogos, geógrafos...) engajarem na produção de critérios mais amplos de produção e reconhecendo outros interesses e os sistemas da cidade como um todo, mais próximos de se libertar da lógica de consumo e dos produtores imobiliários. As práticas de monitoramento urbano e integração do desenho por atores das esferas técnico-científico e da esfera normativa tem potencial de subsidiar as tomadas de decisões e aproximar da complexidade real das interações pela arquitetura, tendo como objetivo coletivo a reversão de processos dos fenômenos urbanas, tais como fragmentação do tecido, segregação residencial, queda da diversidade e vitalidade, entre outros.

Por isso, se propôs a análise do estudo de caso de Cachoeirinha. Trouxe o Loteamento Central Park, bairro com condomínios murados para compreensão dos seus fenômenos urbanos, que acumulou patologias e consequências para a cidade de Cachoeirinha como um todo, onde os atores não estão conscientes ou preocupados com as implicações em cadeia de suas ações e decisões individuais.

Segundo Souza(2005), o resultado dos efeitos urbanos sintetiza a

fragmentação do tecido sociopolítico-espacial, onde o enclausuramento condominial valendo-se dispositivos e estratégias de segurança, tem por essência afastar a criminalidade e a obsolência dos centros históricos como ideário de qualidade cotidiana, tendo sua dinâmica espacial entendida como rompimento e descontinuidade dos contextos em que o empreendimento está inserido. Isso vem de encontro à leitura em campo das fachadas dos condomínios Bella Vitta, Jardim di Napoli, Di Ravenna e Piacenza, que retratam os enclaves fortificados, com forte aparato tecnológico para a segurança interna condominial. Tal decisão dos atores demonstra que a segurança pública do território de Cachoeirinha e outros efeitos urbanos positivos na implantação destes não são suficientes, pois há também um problema social (NETTO, 2016), e aqui a configuração espacial contígua dos condomínios agravam a sensação de insegurança, com imposições de barreiras físicas e lotes impermeáveis para os logradouros justamente os tornando mais perigosos, uma vez que ali não há supervisão dos residentes nem comerciantes ou vizinhos para a supervisão e controle da rua (BECKER, 2005).

A citação destes condomínios se dá em virtude de que eles estão situados em ruas de áreas de recente urbanização e que precisam ser apropriadas pelos usuários do espaço público, diferente dos Condomínios Firenze, di Venezia e di Vicenza que já tinham vitalidade urbana em seus entornos. A configuração urbana não dispõe de continuidade de quarteirão compactos com interface franca com espaço público, redução das distâncias entre atividades, suporte à apropriação do pedestres e à atividade econômica local. Até mesmo a edificação, com tipologia de casas térreas ou assobradas em fitas não dispõem de janelas para as ruas. Aqui, a decisão do loteador foi, segundo Netto (2016), uma tendência de aumento da presença de muros: quanto mais novas as áreas, mais muradas elas tendem ser. Sendo assim, nas palavras de Medeiros (2013), deixou o empreendedor de urbanizar a gleba com atenção sistêmica, gerando ruas fragmentadas e com baixa acessibilidade. Contrapondo a prática da produção imobiliária, Cachoeirinha dispõe núcleos urbanos irregulares consolidados, de miscigenadas classes sociais, que passam ao pedestre, mesmo sem planejamento e urbanização adequados, satisfatória experiência em frequentá-los, visto à ampla apropriação do espaço público e controle social feito pelos próprios moradores, que tem no histórico de sua ocupação forte identidade com o território.

Quanto a análise de variáveis de inserção e qualidade urbanística, se o loteamento e os condomínios contíguos tivessem sido aprovados com atenção integral às especificações vigentes do plano diretor, o Loteamento Central Park certamente teria resultado em um modelo de urbanismo com espaços públicos mais atrativos e quarteirões menos cativos. A percepção da escala do pedestre, pautada na relação de sentidos, comunicação e dimensões, é desagradável e intimidadora, traz as sensações de aprisionar quem está fora dos muros e não convidar quem está dentro a sair; faz o olhar estar constantemente a procura de uma saída ou refúgio. Fomenta a dependência extrema do veículo, por oferecer ruas tão inseguras ao ponto de ser cercadas, ocasiona rarefação da vida pública e de microeconomias locais. Assim, a confluência dos condomínios intensificou elementos como monotonia da paisagem urbana, insegurança social, precarização urbanística e restrição de mobilidade. Estes efeitos urbanos aliado a poucas opções de emprego e renda, na visão de Maricato(2013), desencadeia em processos sociais que se desdobram nos processos de fragmentação social. Somado ao alerta de Becker(2005) para os impactos físico espaciais, vários condomínios em um bairro são capazes de mudar a imagem da cidade, portanto, consolida a imagem de Cachoeirinha, a partir da implantação do bairro Central Park, ao nível das demais cidades brasileiras caracterizadas por uma cidade de muros com contrastes sociais, remetendo a imagem clássica da segregação social para cidade de São Paulo pelas lentes do fotógrafo Tuca Vieira.

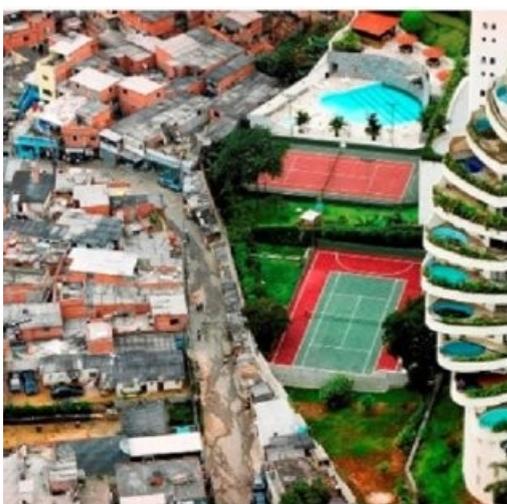


Figura 28. Foto de 2004 de Tuca Vieira que mostra Paraisópolis e prédio de luxo do Morumbi.

Fonte: VIEIRA(2019)

Ainda que Netto (2016) argumente a decisão inconsciente dos produtores do espaço urbano em gerar tais impactos e patologias sistêmicas provenientes dos condomínios, houve reflexos nos espaços físicos do loteamento a partir do desenho urbano e integração urbana, com efeitos acumulados no sistema urbano, que resultam em consequências problemáticas que afetam a cidade como um todo, a exemplo do tamanho dos quarteirões de até 30 (trinta) mil metros quadrados. Os fenômenos urbanos do tipo Schelling observados no loteamento Central Park mostram efeitos fortes de perturbação social, material e ecológica, com espacialidade segregada baseada em proximidade e vizinhança de grupos homogêneos (destaca o potencial explosivo da diferenciação social do brasileiro para a segregação territorial), as redes de ruas fragmentadas e baixa acessibilidade (colagem de trechos urbanizados sem olhar para o todo) e dos congestionamentos nos entroncamentos da Avenida Frederico Ritter por preferir o uso do veículo.

O estudo de caso verificou a fragmentação da paisagem e suas implicações na forma de patologias urbanas como reação em cadeia e constatou a perda da qualidade de integração com a cidade. Resultou na identificação de mais efeitos negativos porque a posição do observador se situa no lado segregado, sem respaldo à função social que o espaço público deve cumprir que é agregar pessoas e suportar o mais básico ao apoio residencial que é algumas atividades econômicas locais. Não que se negue qualidades às ações e decisões dos atores envolvidos no processo de condonização do Central Park, como ruas bem estruturadas e hierarquizadas, com lotes urbanizados individualizados harmonizados com a topografia local e praças com áreas de preservação permanente protegidas. Porém o intuito foi expor efeitos silenciosos que se combinaram e geraram consequências para a coletividade e contexto, como argumentou Netto(2016), que só são percebidos quando estas já estão fixadas e a sociedade resigna-se a idéia de quem podem (e estão) ali pra ficar. A exemplo da configuração urbana que exclue pontos de encontro nas esquinas e extingue com a vitalidade urbana (NETTO et al.,2017) e da implantação de um empreendimento residencial contíguo a atividade logística que afeta diretamente a saúde da população residente.(LEAL JÚNIOR,2014)

Todos os níveis analíticos de fragmentação urbana, segundo Janoschka e Glasze(2003) estão presentes no objeto do estudo de caso. Da fragmentação físico territorial, com desintegração espacial do corpo urbano construído em unidades interdependentes de acesso restrito, da fragmentação social por distinção de estilo

de vida e ausência de encontros, bem como da fragmentação político territorial por fachadas tão extensas que comprometem serviços comunitários e prejudicam meios de transporte. O comprometimento da apropriação dos espaços públicos, de relações sociais e divisão de poder, segundo Souza(2003), leva a fragmentação do tecido sociopolítico-espacial.

As consequências das escolhas arquitetônicas não definem só a habitação, coisa que os condomínios até aferem bons resultados internos de satisfação e interação social com espaços semiprivativos, elas de fato negligenciam a construção de um sistema: um sistema urbano.

A falta da regulação do estudo de impacto de vizinhança é grave limitação político-administrativa em Cachoeirinha, que permite ao mercado de produção imobiliária, sem diagnóstico urbanístico do entorno do empreendimento, fixar um tipo de arquitetura com desempenho e impactos negativos, sem propiciar desenvolvimento socioeconômico para a população cachoeirense e concentrado no benefício de curto prazo do crescimento por valorização do metro quadrado do território.

As atividades comerciais de parcelamento de solo não podem gerar custo aos cofres municipais e oferecer equipamentos públicos (educação, saúde, cultura e lazer), bem como espaços públicos que promovam sociabilidade, circulação confortável de pedestres e acesso pleno ao transporte público. Raquel Rolnik(2000) já apontava para uma situação de exclusão territorial que é agente da reprodução de desigualdades, a partir da oposição de uma minoria qualificada frente a uma maioria com condições urbanísticas ruins, tal como se percebe nos assentamentos precários do município (onde se tem menor renda e maior demanda de serviços públicos). Toda infraestrutura dos condomínios e loteamentos fechados não está disponível à população pobre, que tem pouco acesso a oportunidades de cultura e lazer no município, sendo assim, não configura um espaço urbano que possa ser apropriado por todos e que agregue qualidade de vida para a parte mais populosa dos cachoeirenses.

Atores públicos envolvidos na aprovação dos parcelamentos do solo devem evitar que as demandas por espaços fechados proposta pelo mercado imobiliário transformem as cidades apenas em espaços da diferença e exclusividade, ocasionando no espaço das indiferenças e exclusão social. Igualmente trabalhar pela recuperação da legitimidade por territorialidade no espaço urbano, quando o

estado deixou se tornar coadjuvante frente ao espaço privado, com congelamento da gestão sobre o território. Não adianta mudar os regimes urbanísticos sobre o uso do solo, uma vez que o território atingido por condomínios já está congelado pelas regras do direito que o constituíram, pela copropriedade e interesse privados.

Com visão multidisciplinar sobre o espaço urbano produzido sobre a área de estudo de caso, o presente trabalho confirma que a implantação do loteamento Central Park gerou segregação urbana, com reduzida diversidade urbana pela leitura quase monofuncional de atividades e usos e desproporcional aumento de densidade sem acessibilidade, que desencadeou processos de desigualdades sociais absorvas na malha urbana, bem como autossegregou um grupo homogeneizado significativo em enclaves fortificados, ou seja, reproduziu os fenômenos urbanos (fragmentação da paisagem e patologias urbanas) que caracterizam a fragmentação sociopolítico-espacial do território. Segundo Villaça (2011), a segregação é um fenômeno que atua diretamente na perda de contato entre grupos sociais dentro do território urbano, que exclui ou dificulta o acesso de alguns destes até mesmo no cotidiano a serviços, atividades e espaços. Enquanto a autossegregação entendida como opção pelo isolamento de um grupo, seja por dos mais elitizados e autossuficientes, onde pode-se viver juntos dos iguais, com indiferença aos demais, em habitat focado no ideário de exclusividade, segurança e status.(NETTO,2016; SANTOS, 2013).

As diretrizes urbanísticas específicas para os parcelamentos de solo a partir da expertise dos técnicos em gestão do território urbano e atores envolvidos em pesquisa universitária, a revisão e atualização constante do plano diretor, bem como a regulamentação dos instrumentos jurídicos como estudo de impacto de vizinhança devem culminar em um processo de reestruturação das lógicas econômicas fragmentárias a partir da legislação urbana. Estas ações de políticas urbanas demandam participação popular e conhecimento técnico e científico que tem por objetivo condicionar a ação dos construtores dos espaços urbanos e trazer segurança jurídica nas exigências legais de aprovação(FLORES, 2022), e permitir avançar nas práticas espaciais contemporâneas com ganhos imediatos a partir do monitoramento urbano e o desenho de critérios formais na produção espacial(NETTO, 2016). Esses critérios desenhados em conjunto por atores de esfera técnico-científica, normativa e usuários dos espaços para torná-los mais atraentes do lado de fora dos muros, estimulando a convivência e promoção de

encontros nas esquinas, adoção de fachadas ativas e térreos com comércio de bairro, melhor dimensionamento e qualidade do passeio público para redes de caminhabilidade frente ao desafio de sustentabilidade e complexidade dos sistemas urbanos, para cidades vivas e saudáveis.

## REFERÊNCIAS

BARCELLOS, T. M. de; MAMMARELLA, R. **O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial das metrópoles**. Secretaria de Planejamento e Gestão. Porto Alegre (RS), 2007.

BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano**. Porto Alegre: UFRGS, 2005. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, UFRGS, 2005. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/7150> Acesso em 09 dez. 2022.

BETTENCOURT, L. M. **The origins of scaling in cities**. Science, n. 340, p. 1348-1441, 2013

BOURDIEU, P. **A Distinção: Crítica Social do Julgamento**. 1ª ed São Paulo, Edusp, 2007.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm). Acesso em 15 dez. 2022.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406htm) Acesso em 15 dez. 2022.

CACHOEIRINHA. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº11 de 18 de dezembro de 2007**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cachoeirinha. Disponível em: <https://cachoeirinha.atende.net/ConsultaLegislacaoMunicipal> Acesso em 28 dez. 2022.

CACHOEIRINHA. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº58 de 27 de julho de 2016**. Institui o Código de Edificações do Município de Cachoeirinha.

CACHOEIRINHA. Prefeitura Municipal. **Lei Complementar nº 72 de 31 de outubro de 2017**. Inclusão do inciso IV do artigo 131 e alteração do artigo 132.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995. p. 1-13.

CHETRY, Michaël. **Os conceitos das metrópole latinoamericana contemporânea**: o exemplo da fragmentação socioespacial. e-metropolis: Revista eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais. Rio de Janeiro, v. 16, p. 61-67, 2014. Disponível em: <https://pesquisadores.uff.br/academic-production/os-conceitos-da-met%C3%B3pole-latinoamericana-contempor%C3%A2nea-o-exemplo-da>. Acesso em: 04 jan. 2022.

ERPEN, Décio Antônio. PAIVA, João Pedro Lamana. MEZZARI, Mauro Pazutti. **Condomínio Horizontal de Lotes – Edificação de Livre Escolha do Condômino**. Disponível em: <https://www.1ripoa.com.br/condominio-horizontal-de-lotes>. Acesso em 09 dez. 2022.

FLORES, Vivian Lítia. **Condomínio: Geral, Edifício, de Lotes e em Multipropriedade**. Curso EAD. DPM Educação. Porto Alegre/RS, 2022.

IBGE. Censo Demográfico, 2010. **População estimada**:IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Estimativas da população residente com data de referência 1o de julho de 2020 Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/cachoeirinha.html>. Acesso em: 09 dez 2022.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JANOSCHKA, Michael. (2002). **El Nuevo Modelo de la Ciudad Latinoamericana: Fragmentación y Privatización**. Eure-revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales - EURE. 28. 10.4067/S0250-71612002008500002. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/250371407\\_El\\_NuevoModelo\\_de\\_la\\_Ciudad\\_Latinoamericana\\_Fragmentacion\\_y\\_Privatizacion](https://www.researchgate.net/publication/250371407_El_NuevoModelo_de_la_Ciudad_Latinoamericana_Fragmentacion_y_Privatizacion). Acesso em 26 dez. 2022.

JANOSCHKA, M.; GLASZE, G. **Urbanizaciones cerradas: um modelo analítico**. In: CIUDADES 59, Red Nacional de Investigación urbana, Puebla. México, jul.-set. 2003.

KOWARICK, L. **Viver em risco**: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2009.

LEAL JUNIOR, José Hamilton. **Expansão Urbana, planos urbanísticos e segregação urbana: O caso de Teresina – PI**. Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Florianópolis, SC, 2014.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. 6.ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MEDEIROS, V. **Urbis Brasiliae**: o labirinto das cidades brasileiras. Brasília: Editora da UnB, 2013.

MOTTA, Eduardo Marchetti Pereira Leão da. **Desigualdade socioespacial e o efeito-vizinhança em favelas de Belo Horizonte** [manuscrito] / Eduardo Marchetti Pereira Leão da Motta. - 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/MMMD-AU8R7Upacial> e o efeito-vizinhança em favelas de Belo Horizonte Acesso em 06 dez. 2022.

NETTO, V. M. **Cidade & Sociedade**: As tramas da prática e seus espaços. Porto Alegre: Editora Sulina, 2014

NETTO, V. de M. et al. Uma geografia temporal do encontro. **Revista de Morfologia Urbana**, [S. l.], v. 5, n. 2, p. 85–101, 2017. DOI: 10.47235/rmu.v5i2.2. Disponível em: <http://revistademorfologiaurbana.org/index.php/rmu/article/view/2>. Acesso em: 3 dez. 2022.

NETTO, V.M.; VARGAS, C.V. SABOYA, R.T. A arquitetura importa para a cidade? **Publicação digital sobre o urbanismo**. Caos Planejado. 2015 Disponível em: A arquitetura importa para a cidade? | Caos Planejado . Acesso em 4 dez. 2022.

NETTO, V.M.; SABOYA, R.T. A urgência do planejamento. In: GONZALES S.; FRANCISCONI J.; PAVIANI A. (Org.) **Planejamento & Urbanismo na atualidade brasileira**: objeto, teoria, prática. São Paulo: Livre Expressão, 2013. Disponível em:

[https://www.academia.edu/5281400/A\\_urg%C3%Aancia\\_do\\_planejamento](https://www.academia.edu/5281400/A_urg%C3%Aancia_do_planejamento). Acesso em 8. dez. 2022.

NETTO, Vinícius M. **Cidade e movimento: mobilidades e interações no desenvolvimento urbano**. Brasília, Ipea; ITPD, 2016. Capítulo 5: A Cidade como resultado : consequências de escolhas arquitetônicas. Disponível em: Repositórios. Acesso em 27 nov. 2022.

PAPI, William da Silva **Segregação sócio-espacial e problemas urbanos em municípios metropolitanos** : o caso de Alvorada na região metropolitana de Porto Alegre (RS). / William da Silva Papi. - Porto Alegre : UFRGS/PPGEA, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do Direito Civil**. Rio de Janeiro, Forense, 1992.

PROMOTORIA CIVIL DE CACHOEIRINHA. **Inquérito Civil 01127.00026/2006**. Ministério Público. 2006 Disponível em: <https://www.mprs.mp.br/atendimento/consulta-processo/> Acesso em 08 dez. 2022.

RESTREPO, Ricardo Sanín. **Cinco Tesis desde el Pueblo Oculto**. Oxímora Revista Internacional de Ética y Política, n. 1, p. 10-39, 2012. Disponível em: [https://www.academia.edu/11979927/Cinco\\_tesis\\_desde\\_el\\_pueblo\\_oculto](https://www.academia.edu/11979927/Cinco_tesis_desde_el_pueblo_oculto). Acesso em 27 dez. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei nº 10.116, de 23 de março de 1994**. Institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios e dá outras providências. Disponível em: <https://www.mprs.mp.br/legislacao/leis/1918/>. Acesso em 23 dez. 2022

RODRIGUES, Silvia. **Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto**. Campinas, 2006. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas -PUCCAMP, 2006.

ROLNIK, Raquel (coord.). **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV**. LabCidade (Laboratório Espaço Público e Cidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP) e ITDP Brasil (Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento), e produto da pesquisa “Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV”. 2014. Disponível em: [www.labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2014\\_Pesquisa\\_MCMV\\_Ferramenta\\_d\\_e\\_Avaliacao.pdf](http://www.labcidade.fau.usp.br/download/PDF/2014_Pesquisa_MCMV_Ferramenta_d_e_Avaliacao.pdf) . Acesso em 25 dez. 2022.

ROLNIK, Raquel. Instrumentos urbanísticos: concepção e gestão. *Oculum Ensaio*; **Revista de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, nº 1 ,p.5-12, dez. 2000. Disponível em: [https://www.academia.edu/27508622/Instrumentos\\_urban%C3%Adsticos\\_concep%C3%A7%C3%A3o\\_e\\_gest%C3%A3o](https://www.academia.edu/27508622/Instrumentos_urban%C3%Adsticos_concep%C3%A7%C3%A3o_e_gest%C3%A3o). Acesso em 27 dez. 2022.

ROLNIK, R.; CYMBALISTA, R. Regulação Urbanística no Brasil. **Anais...** Seminário Internacional: Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social, PUCCAMP, 2000. Disponível em: <https://www.yumpu.com/pt/document/view/41979132/regulacao-urbanistica-no-brasil-blog-da-raquel-rolnik/18>. Acesso em 27 dez. 2022.

SILVA, E. A.; FRANQUELINO, A. R. Dinâmica territorial das moradias populares em três lagoas: segregação e políticas habitacionais. **Anais...** III Seminário de Estudos Fronteiriços XIX Encontro Sul-mato-grossense de Geógrafos Fronteiras em Foco, 2011, Corumbá, MS - Brasil. Corumbá, MS: UFMS, 2011. v. 1. p. 1-12.

SANTOS, Denise Mônaco dos. **Atrás dos Muros: Unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. São Carlos: USP, 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Escola de Engenharia, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, USP, 2002.

SANTOS, Elizete. **Segregação ou fragmentação socioespacial ? Novos padrões de estruturação das metrópoles.** GeoTextos, v.9, n.1, 2013, p.41–70. Disponível em: Revista\_Geotextos9\_n1.indb (semanticscholar.org). Acesso em 03 de dezembro de 2022.

SANTOS, Thiago Rocco dos. RIBEIRO, Júlio César. **A Condominização do território: Muros e Grades em chão três-lagoense.** Bol. geogr. , Maringá, v.31, n.3, p. 67-80. set.-dez.,2013. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/download/20214/12619/> Acesso em 26 dez. 2022.

SCHELLING, T. C. **Models of segregation.** American Economic Review, p. 488-493, 1969. (Papers and Proceedings n. 59).

SCHELLING, T. C.. **Micromotives and Macrobehavior.** Norton: New York, 1978.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento urbano - 2ª ed.** Rio de Janeiro: Bertand Brasil, 2005.

THIBERT, J.; OSORIO, G. A. Urban Segregation and Metropolitics in Latin America : The Case of Bogotá , **Colombia. International Journal of Urban and Regional Research**, 25, 2013. doi:10.1111/1468-2427.12021

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2013. p. 17-37.

VIEIRA, Tuca. **'Quem a polícia defende? De que lado está?'**, questiona autor de foto símbolo da desigualdade no Brasil. 2019. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/bbc/2019/12/04/triste-saber-que-ela-continuara-atual-diz-autor-de-foto-simbolo-de-paraisopolis-que-volta-a-viralizar-apos-mortes.htm>. Acesso em 05 jan. 2022.

VILLAÇA, Flávio. **São Paulo: segregação urbana e desigualdade**. Estudos Avançados, [S. l.], v. 25, n. 71, p. 37-58, 2011. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10597>. Acesso em: 23 out. 2022.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP: Lincoln Insititute, 2001.

VIVAN, M.; SABOYA, R.T. Arquitetura, espaço urbano e criminalidade: relações entre espaço construído e segurança com foco na visibilidade. *In*: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO,2., 2012, Natal. **Anais...** Natal, UFRN, 2012.