

Configurações do Espaço Urbano e Dinâmica Imobiliária

Estudos dos Condomínios Fechados em Santa Cruz do Sul

Aluna: Maira Simões Rodrigues¹

Orientação: Prof.^a Dr.^a Heleniza Ávila Campos²

1. Graduanda do curso de Arquitetura e Urbanismo - UFRGS; mairafacul@gmail.com

2. Arquiteta e Urbanista; Doutora em Ciências Geográficas, UFRJ/RJ; pesquisadora do PROPUR (UFRGS); professora do departamento de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - UFRGS

INTRODUÇÃO

O presente trabalho apresenta os resultados alcançados durante o ano de 2012, período de participação na pesquisa intitulada "Valorização do solo e reestruturação urbana: Estudo de Novos Produtos Imobiliários na região dos Vales do Rio Grande do Sul".

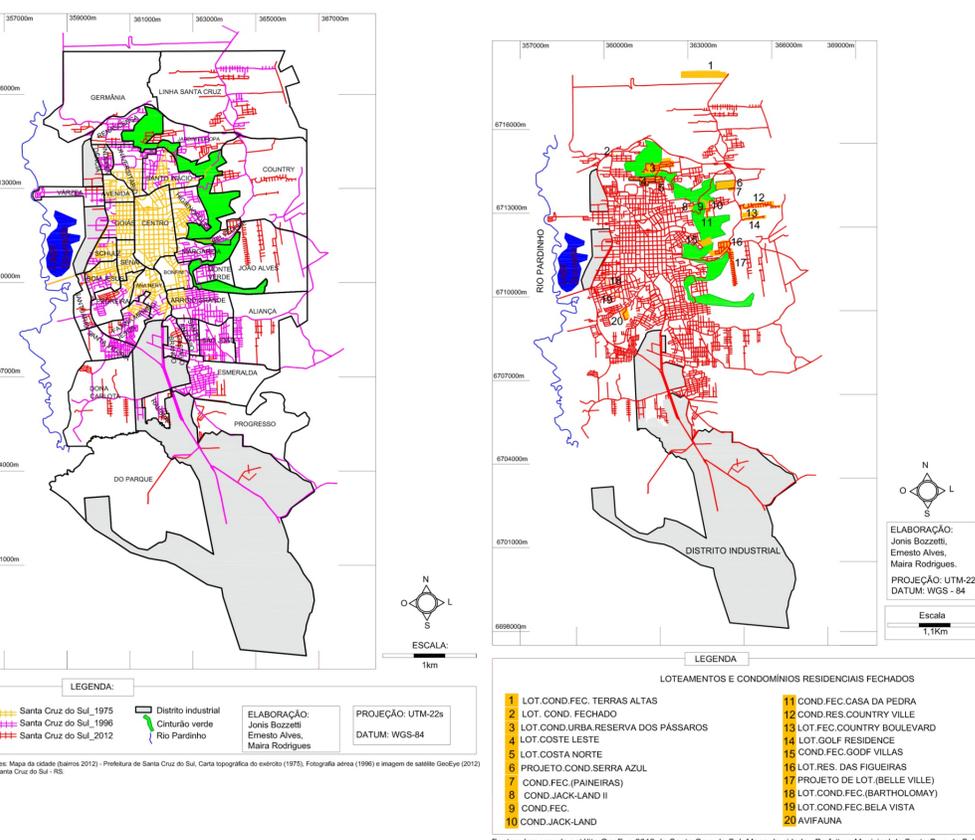
Este trabalho busca apresentar reflexões acerca da distribuição socioespacial do capital imobiliário através dos novos produtos imobiliários, em particular os loteamentos e condomínios fechados, nas cidades médias gaúchas, abordando sua articulação com o Estado, através do poder público municipal. Tomou-se como estudo de caso a cidade de Santa Cruz do Sul, na região do Vale do Rio Pardo (RS), no planalto meridional rio-grandense.



METODOLOGIA

Realizou-se a elaboração gráfica de mapas de Santa Cruz do Sul, considerando, primeiramente, sua expansão, utilizando o software Autocad (2012); em seguida, georreferenciamento com o software GeoEye (2012), combinado com o software de SIG AutoCAD Map 3D 2013, utilizando como metodologia a projeção UTM (Unidade Transversa de Mercator) - zona 22 Sul. O Datum de referência é o WGS - 84, cuja origem é geocêntrica, e dentre os Sistemas Globais de Navegação por Satélite utilizou-se o sistema norte-americano GPS (Sistema de Posicionamento Global).

Posteriormente, foi executado o mapeamento da localização e caracterização tipológica dos empreendimentos, bem como dos elementos naturais existentes e centralidades – por meio de pesquisa de campo -, a fim de verificar quais as áreas da cidade estão sendo ocupadas e quais as potencialidades elas revelam para o capital imobiliário.



MAPA 1 - EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA SANTA CRUZ DO SUL

MAPA 2 - MAPEAMENTO-CONDOMÍNIOS FECHADOS - SANTA CRUZ DO SUL

OBJETIVOS

A pesquisa teve como objetivo principal **compreender o processo de interação direta do capital imobiliário com planejamento urbano e a gestão urbana.**

Explicitar a forma com que o **capital imobiliário participa e se apropria** da estruturação urbana de Santa Cruz do Sul. Além de destacar e analisar a distribuição espacial dos novos empreendimentos denominados condomínios ou loteamentos fechados na área de urbana de Santa Cruz do Sul – por meio da verificação de vantagens locais, quanto à proximidade de centralidades, valor do solo e a constituição de uma convenção urbana baseada na tipologia de enclave urbano.

RESULTADOS

Em uma abordagem socioespacial, verifica-se a **fragmentação** suscitada pela tipologia dos condomínios promovida pela **tendência de espacialização do capital imobiliário** na produção do espaço urbano em Santa Cruz do Sul, resultando em uma nova configuração espacial do meio urbano e dispersão para regiões até então consideradas de interesse ambiental e/ou de baixa densidade urbana, para fins de moradia.

As análises demonstram que até meados da década de 90, não era verificada a existência de condomínios e loteamento fechados na área do **"Cinturão Verde"** de Santa Cruz do Sul, que além de não constituir uma zona residencial, também compunha um "limite" urbano, sendo a região além dele considerada "fora" da cidade consolidada.

Considerando-se as interações socioeconômicas, é possível observar o **enfraquecimento do papel do Estado**, representado pelo poder público, mediante ao capital imobiliário, justificado pela localização concentrada dos condomínios ou loteamentos fechados em áreas de preservação ambiental, ou ainda a escassez de regimentos e aportes jurídicos (instrumentos urbanos como leis e normas urbanísticas) para a aprovação desse tipo de empreendimento.



Fig. 1. Placa afixada em Condomínio Moradas - SCS
Fig. 2. Ampliação da região do «Cinturão Verde»

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em síntese, a sistematização do uso da tipologia que consiste em condomínios e loteamentos fechados acarreta diversas problemáticas que modificam, não somente a espacialidade da cidade, evidenciada em **segregação socioespacial**, mas também resulta em uma **negação da sociedade ao espaço público e ao convívio**, dando preferência ao distanciamento social e urbano. A expansão de Santa Cruz do Sul, nos últimos 15 anos demonstra verdadeira propagação desses empreendimentos de maneira dispersa em relação ao centro da cidade, caracterizando o chamado "Cinturão Verde" (APP - área de preservação permanente), como um **novo eixo de expansão urbana**, contudo não parecem estar sendo devidamente avaliados os prejuízos relacionados à **atuação do capital imobiliário em detrimento ao sistema urbano da cidade.**

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, I. B. de. O prazer da produção científica. Piracicaba: Editora Unimep, SP 1995.
BAUER, M. W.; GASKELL, G. Pesquisa qualitativa com texto, imagem e som: um manual prático. Petrópolis: Ed. Vozes, RJ, 2003.
CALDEIRA, T. P. do R. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2. ed. São Paulo: Ed. 34, 2003.
CORRÊA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ed. Ática, 1990.
GOLDENBERG, M. A arte de pesquisar. Rio de Janeiro: Ed. Record, 2001.
GOTTDIENER, Mark. A produção social do espaço urbano. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 1997.
HARVEY, D. A produção capitalista do espaço. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.
MARTINELLI, M. Curso de cartografia. São Paulo: Ed. Contexto, SP, 1991.
SANTOS, M. A natureza do espaço. São Paulo: Ed. Hucitec, SP 1996.
SILVEIRA, R. L. L. da, PEREIRA, P. C. X., e UEDA, V. (Orgs.). Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.
SMOLKA, M. O. Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos – dinâmica imobiliária e (re) estruturação interna na cidade do Rio de Janeiro. In: Revista Brasileira de Estudos de População, vol. 9, nº 1, jan/jun 1992.
SPOSITO, M. E. B. Loteamento Fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In:
SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Org.). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006.