



XVI SEUR

Condomínios urbanísticos de lotes e a fragmentação urbana: uma análise da expansão imobiliária para a região administrativa do Laranjal do Município de Pelotas/RS

Gerson da Rocha Correa

Universidade Federal de Pelotas

gerson.r.correa@hotmail.com

Tiaraju Salini Duarte

Universidade Federal de Pelotas

tiaraju.ufpel@gmail.com

RESUMO

O espaço urbano tem passado por significativas mudanças nos últimos anos, destacando-se entre estes processos a fragmentação espacial ocasionada pela formação de condomínios residenciais fechados, o qual tem contribuído para reprodução do capital imobiliário. A partir disso, este trabalho visa analisar a reestruturação urbana que ocorreu na região Administrativa do Laranjal, localizada no município de Pelotas/RS derivada principalmente da forte influência do capital imobiliário relacionado aos condomínios horizontais de lotes. Como metodologia do estudo em questão se fundamenta em uma revisão de literatura e levantamento de dados por meio de fontes oficiais. Como resultados podemos observar que existiu uma relação direta entre o capital privado imobiliário e o capital público que possibilitou a requalificação de partes da Região Administrativa em prol da construção de condomínios horizontais de lotes, os quais contribuem para a fragmentação do espaço urbano do município de Pelotas.

Palavras-chave: Região Administrativa do Laranjal. Condomínios residenciais fechados. Fragmentação espacial. Expansão imobiliária.

1. Introdução

No Brasil Contemporâneo, o espaço urbano tem passado por significativas mudanças, e entre elas destaca-se a fragmentação territorial através da construção de espaços de moradia exclusivos, os quais impulsionam novas formas de ocupar e viver as cidades brasileiras. Contribuindo com estas mudanças destaca-se o desenvolvimento do mercado imobiliário no país, especificamente o relacionando aos condomínios residenciais fechados, o qual se utiliza de uma série de discursos que buscam defender estes empreendimentos, principalmente centrados na sensação de segurança promovida por eles.



A origem deste movimento de acordo com Souza (2008) iniciou sua ascensão nas metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro por meados da década de 1970, se caracterizam como agrupamentos de casas e prédios residenciais. No que tange as cidades médias, observa-se uma expansão desta forma de *habitat* urbano de enclausuramento pós década de 1990 e sua consequente influência na valorização do uso do solo. Com a ascensão desta estrutura urbanística uma série de áreas “desvalorizadas” passam a ganhar uma reestruturação urbana através de parcerias público-privadas, contribuindo para a elevação dos preços dos terrenos.

Neste sentido, ao decorrer das últimas décadas as cidades brasileiras passam por constantes transformações na forma de organização/produção do espaço urbano, o qual esta sendo moldado por formas de ocupação do solo que vinculam-se a uma lógica discursiva de exclusão e fragmentação do tecido urbano.

O município de Pelotas/RS seguiu esta lógica neste período, evidenciando um processo de valorização da terra a partir de investimentos do setor público e privado para a implementação dos denominados condomínios horizontais de lotes¹, principalmente na região administrativa do Laranjal².

Historicamente este recorte espacial caracteriza-se como uma área de “exclusividade” de moradia para uma fração da população pelotense, devido a sua localização distante do centro urbano e a ausência de estrutura urbana. Frente esta característica, tornou-se atrativo para a população com alto poder aquisitivo construir no Laranjal segundas residências em determinadas áreas, principalmente no entorno da lagoa nas regiões denominadas de Balneário Santo Antônio e Balneário Val Verde.

Entretanto, destacamos a existência também de ocupações históricas, como colônias de pescadores e, a partir dos anos de 1990, uma ocupação urbana da população com baixo poder aquisitivo, devido principalmente ao valor do solo desvalorizado nesta região. Frente a este movimento, nas últimas décadas, ocorreu uma revalorização do bairro através da reestruturação urbana, a qual terá como um dos pilares o fenômeno dos condomínios residenciais fechados nesta região.

Neste cenário de constantes fragmentações do tecido urbano e valorização do uso do solo, elenca-se como objetivo geral do presente artigo, analisar a reestruturação urbana que

¹ Pelotas, Lei n° 5.660, de 30 de dezembro de 2009.

² De acordo com a Lei Municipal n° 5.502 de setembro de 2008, que institui o III Plano Diretor de Pelotas, em seu, Art. 47, determina que, a área urbana do município é composta por Macrorregiões (ou regiões administrativas), Mesorregiões e Microrregiões, correspondendo aos bairros da cidade, sendo o perímetro urbano da cidade classificado em sete regiões administrativas: Centro, Fragata, Barragem, Três-Vendas, Areal, São Gonçalo e Laranjal.



ocorre na região Administrativa do Laranjal derivada principalmente da forte influência do capital imobiliário relacionado aos condomínios horizontais de lotes.

2. Metodologia

Como perspectiva metodológica, o presente artigo possui como principal ferramenta a revisão de literatura. Salientamos que esta representa um importante elemento para a ciência, tendo em vista que a discussão teórica possibilita construirmos, através do pensamento de diversos pesquisadores, novos saberes.

Para tanto, buscou-se a partir de autores basilares que tratam da referida temática, construir um arcabouço teórico para analisar a produção destas sobre estas estruturas urbanas. Neste sentido, busca-se em Marcelo Lopes de Souza (2008), Lucas Melgaço (2010), Milton Santos (1996), Maria Osório Magalhães (1993), Shana Monte Pereira Ramos (2013), Felipe Fernandes de Araújo (2015), Nelson Baltrusis e Maria Camila Loffredo D'Ottaviano (2009), a base teórica para dar conta do nosso objetivo de pesquisa.

Como base de dados para analisar a expansão dos condomínios residenciais no município de Pelotas, utiliza-se fontes oficiais, como por exemplo, informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Pelotas através do site <https://geopelotas-pmpel.hub.arcgis.com>, sobre uso e ocupação do solo no recorte empírico da pesquisa.

Destaca-se ainda que a presente escrita é um recorte do projeto de pesquisa desenvolvido no Mestrado em Geografia na Universidade Federal de Pelotas, o qual versa sobre a fragmentação do tecido urbano através da formação de condomínios residenciais fechados no município de Pelotas/RS.

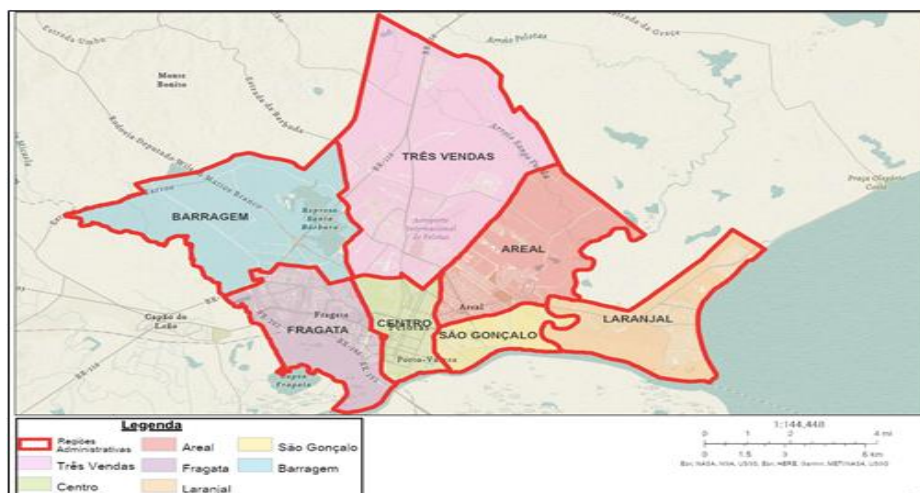
3. Desenvolvimento

3.1 Região Administrativa do Laranjal

O município de Pelotas está localizado na encosta sudeste do Estado do Rio Grande do Sul, sendo situado as margens do canal São Gonçalo e do Arroio Pelotas. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2020), o município possui uma população estimada de 343.132 habitantes.

O município é classificado em sete regiões administrativas, sendo elas: Barragem, Fragata, Centro, Três Vendas, Areal, São Gonçalo e Laranjal (figura 01).

Figura 01: Município de Pelotas e as suas Regiões Administrativas



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas, 2020.

Nas últimas duas décadas algumas áreas da região administrativa do Laranjal vêm recebendo uma grande atenção do poder público e privado, e o crescimento desse bairro dentro do município de Pelotas/RS o transformou em um dos espaços com maior especulação imobiliária, derivada principalmente de investimentos que ocorrem na região. Destacamos então que para compreender o processo de valorização imobiliária desta região administrativa, se faz necessário retornar ao passado, tendo em vista que historicamente o município de Pelotas possui na sua estrutura de organização a fragmentação do espaço urbano e, na conjuntura atual esta característica ressurge com significativa força.

Pelotas/RS tem como um dos marcos de sua criação a chegada de José Pinto Martins no ano de 1779, responsável por desenvolver a indústria saladeiril no município. Anos mais tarde, tem início o desenvolvimento do núcleo urbano da cidade, a partir de construções arquitetônicas realizadas por mão de obra escravizada, destaca-se ainda que esse primeiro momento de urbanização da cidade, ocorre devido à doação de terras realizadas na época.

Como perspectiva histórica, podemos compreender que a fragmentação do espaço urbano pelotense percorre o tempo desde sua gênese: conforme destaca Magalhães (1993), a formação do núcleo urbano deu-se através da separação do setor produtivo saladeiril (charqueadas, na qual residiam à maioria dos escravos) do local de povoamento.

Frente a esta histórica fragmentação e ao processo de doação de terras é que o bairro Laranjal começa a ser formado e, de acordo com Ramos (2013, p. 51), “o bairro Laranjal surge no mesmo contexto da formação de Pelotas/RS, a partir da doação de terras, a área que compreende o balneário era propriedade da família Assumpção e em meados do século XX se



incorpora a cidade em forma de Balneário”. E a partir desse acontecimento é que se inicia o processo de ocupação e desenvolvimento urbano do Laranjal.

Segundo Ramos (2013), a ocupação do bairro Laranjal tem início no século XX, sendo localizado na zona leste do município, nele estão localizados os três principais Balneários da cidade, o Balneário dos Prazeres, Balneário Val Verde e Balneário Santo Antônio. Próximo também, todavia já no espaço rural do município, encontra-se nas margens da Laguna dos Patos, a colônia de pescadores Z-3.

Do início de sua formação até os dias atuais, a região administrativa do Laranjal apresenta dualidades, nas quais podemos observar a formação de comunidades com menor poder aquisitivo em algumas áreas, como por exemplo, no Balneário dos Prazeres, em contrates com locais de alta especulação imobiliária, como os Balneários Val Verde e Santo Antônio. Por se tratar da área do município que é composta pela zona balneária, o Laranjal também é considerado uma região com potencial turístico, principalmente durante o verão, o que também impactou no processo de desenvolvimento e ampliação de sua área urbana.

1.2 Condomínios urbanísticos de lotes: a expansão imobiliária e fragmentação urbana

O aumento da ocupação territorial a beira da Laguna dos Patos a partir da construção de infraestrutura urbana, principalmente no acesso aos Balneários Val Verde e Santo Antônio possibilitou um crescente processo de expansão urbana para esta região. Desta forma, Araújo (2015) destaca que é preciso identificar territórios para erguer novos condomínios, pois os mesmo vão intensificar o fluxo de pessoas, visto que, um condomínio de alto padrão erguido em uma área mais remota, pode trazer novos investidores para a região e produzir novas lógicas espaciais.

Sendo assim, o incentivo ao processo de ocupação urbana através da especulação imobiliária centrada na formação de condomínios horizontais de lotes ocasiona o surgimento de estruturas urbanas que elevam o valor da terra. A população com maior poder aquisitivo é atraída através do discurso do “bairro turístico”, do distanciamento dos “problemas urbanos” e da exclusividade de moradia, ocasionando o investimento público (duplicação de vias, facilitação de acessos, etc.) por esses novos empreendimentos residenciais.

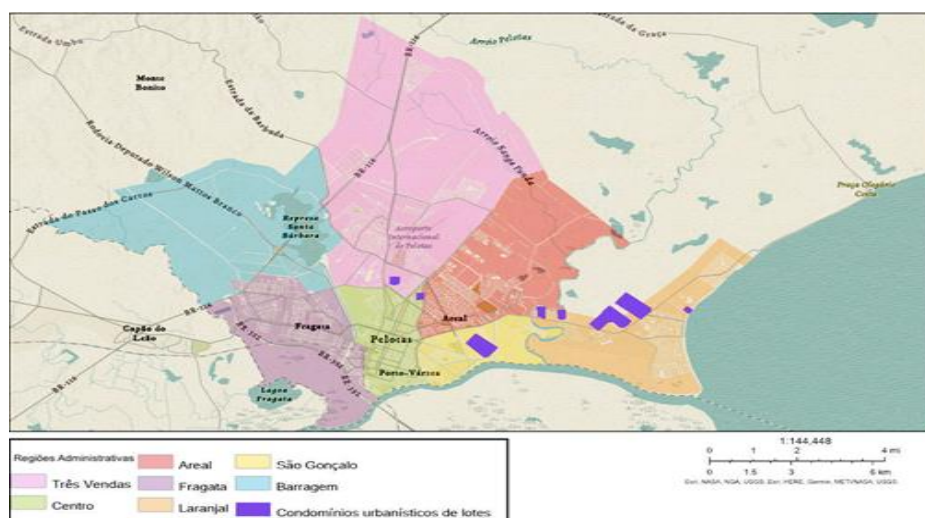
Os condomínios residenciais fechados oferecem uma série de serviços para os seus moradores, além de se apresentarem como moradias seguras, pois, apresentam um elevado sistema de segurança privado. Segundo Baltrusis e D’Ottaviano (2009), destacam que: “[...]”

uma parte da população mais rica se isola da cidade real e constrói seus espaços de moradia em condomínios e loteamentos fechados, renegando a função pública da cidade, fragmentando o espaço urbano e contribuindo para a consolidação da não-cidade”.

Segundo Melgaço (2010), atualmente, a forma urbana que mais tem movimentado o setor imobiliário brasileiro são os chamados condomínios fechados. A escolha por residir em locais cercados e vigiados revela estilos de vida, opções políticas e inquietações dos moradores que os ocupam. Dentre as várias razões que levam os compradores a optarem pelos condomínios destaca-se o desejo de exclusividade, a distinção social, os imóveis amplos, o “contato com a natureza” e a preocupação com a segurança.

No município de Pelotas/RS, principalmente em nosso recorte de pesquisa, podemos observar o surgimento destes empreendimentos. Segundo dados da Prefeitura Municipal de Pelotas (2020), atualmente existe um total de 09 condomínios urbanísticos de lotes, sendo 06 localizados na região administrativa do Laranjal (figura 02).

Figura 02: Localização dos condomínios urbanísticos de lotes no município de Pelotas



Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas, 2020.

Podemos notar através da figura 02 que a localização espacial dos mesmos encontram-se afastadas do entorno da Laguna dos Patos (apenas um condomínio encontra-se nas margens, sendo que este data sua formação do início do século XXI, mais especificamente no ano de 2004), tendo em vista a ocupação urbana existente e o valor monetário destas áreas. De acordo com Ramos (2013), os terrenos nesta localidade têm sua valoração diferenciada aos demais na cidade, tendo em vista a proximidade com a Laguna.



Neste sentido, temos duas estruturas distintas na Região Administrativa do Laranjal: a primeira centra-se na formação de condomínios urbanísticos de lotes nas proximidades do Arroio Pelotas, totalizando dois empreendimentos; a segunda no investimento em uma área que oferecia um valor de solo inferior, contudo possui maior proximidade com a Laguna, totalizando 03 condomínios urbanísticos de lotes.

Todos estes possuem como via de acesso a principal avenida que liga o centro econômico da cidade a região administrativa do Laranjal, a qual passou nos últimos anos por um processo de requalificação (sendo duplicada no ano de 2010) em conjunto com a construção de uma ciclofaixa. Além disso, com este movimento do capital imobiliário na região, uma série de empreendimentos vem surgindo como pousadas, mercados, escolas, etc.

Logo a expansão desses condomínios vem desenvolvendo um processo de fragmentação do espaço urbano pelotense e de valorização do solo urbano da região administrativa do Laranjal, ocasionando uma série de investimentos públicos nesta região em busca da satisfação deste público de moradores.

Importante ressaltar que o município de Pelotas possui uma série de comunidades abandonadas pelos serviços públicos, com ausência de saneamento básico, estrutura viária, etc. Santos (1996) destaca que a territorialização do capital é seletiva no processo de escolha de áreas, as quais estão atreladas principalmente a possibilidade de sua própria reprodução. Neste sentido, nota-se que a escolha de determinadas áreas da Região Administrativa do Laranjal e sua expansão servem como base para a reprodução do capital imobiliário, ocasionando um processo de fragmentação espacial através do incentivo a formação de condomínios urbanísticos de lotes para a população com alto poder aquisitivo.

2. Conclusão

A região administrativa do Laranjal representa na atualidade uma área de exclusividade, destinada em grande parte para a população que detém um maior poder aquisitivo. Este movimento de valorização urbana ocorre principalmente após os anos 2000 através de um processo de requalificação urbana em conjunto com a entrada de capital imobiliário privado, o qual terá uma de suas bases os condomínios urbanísticos de lotes, os quais contribuíram para a valorização do solo urbano na região.

A presente pesquisa então demonstrou que este processo direcionado pelo capital imobiliário privado e com o suporte do capital público municipal, ocasionou um movimento



de reestruturação urbana em parte da região Administrativa do Laranjal, desenvolvendo neste sentido um processo de fragmentação do tecido urbano.

Além disso, podemos observar que o crescimento dessas estruturas de enclausuramento social contribui para um processo de fragmentação do espaço urbano Pelotense através do desenvolvimento de um discurso de separação do núcleo central (com seus problemas históricos, como índices de violência elevados) da região administrativa do Laranjal. Esta última ganhou a conotação de área exclusiva de moradia para a parcela da população com alto poder aquisitivo. Este processo de investimento do setor privado foi acompanhado pelo incentivo financeiro do setor público, o qual destinou verbas para partes desta região em detrimento de outras áreas do município com maiores fragilidades urbanas.

Referências

ARAÚJO, Felipe Fernandes. **Empresários urbanos e produção do espaço residencial: condomínios-clubes na Zona Sul de Natal (RN)**. Rev. Bras. Gest. Urbana, v.7, n.1, p. 106-121. 2015.

BALTRUSIS, Nelson; D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Ricos e pobres, cada qual em seu lugar: a desigualdade sócio-espacial na metrópole paulistana**. Cad. CRH, v.22, n.55, p. 135-149. 2009.

MAGALHÃES, Mario Osório. **Opulência e cultura na província de São Pedro do Rio Grande do Sul**. Dissertação (Mestrado). UFSC. Santa Catarina. 1993

MELGAÇO, Lucas. **Securização Urbana: da psicoesfera do medo à tecnoesfera da segurança**. Tese (Doutorado). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

PREFEITURA DE PELOTAS. **GeoPelotas**. Disponível em: <<https://geopelotas-pmpel.hub.arcgis.com>>. Acesso em: 20 out. 2020.

PREFEITURA DE PELOTAS. Lei nº5.660, de 30 de dezembro de 2009.

PREFEITURA DE PELOTAS. Lei nº5.502, de 11 de setembro de 2008.

RAMOS, Shana Monte Pereira. **Estrutura urbana histórica: A importância dos primeiros caminhos e sua permanência na estrutura urbana de Pelotas/RS**. Dissertação (Mestrado). FURG. Rio Grande. 2013.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo. 1996.

SOUZA, Marcelo Lopes de Souza. **Fobópole: O medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil. 2008, p.288