



Evento	Salão UFRGS 2013: SIC - XXV SALÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UFRGS
Ano	2013
Local	Porto Alegre - RS
Título	Configurações do Espaço Urbano e a Dinâmica Imobiliária - Estudos dos Condomínios e Loteamentos Fechados em Santa Cruz do Sul
Autor	MAIRA SIMÕES RODRIGUES
Orientador	HELENIZA ÁVILA CAMPOS

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. Toma-se como estudo de caso a cidade de Santa Cruz do Sul, na região do Vale do Rio Pardo (RS), no planalto rio-grandense. A pesquisa aborda a articulação do papel do Estado, através do poder público municipal, e o capital imobiliário. Consideram-se como principais foco de análise os aspectos locacionais desses novos empreendimentos somados à dinâmica imobiliária, a fim de explicitar a forma com que o capital imobiliário participa e se apropria da estruturação urbana de Santa Cruz do Sul. Buscou-se destacar a distribuição espacial desses novos empreendimentos na área urbana de Santa Cruz do Sul – verificação de vantagens locacionais, quanto à proximidade de centralidades, valor do solo e a constituição de uma convenção baseada na tipologia de enclave urbano. Para tanto 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), 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 áreas da cidade estão sendo ocupadas e quais as potencialidades elas revelam para o capital imobiliário. 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 na cidade, 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/loteamentos fechados em áreas de preservação ambiental, ou ainda a escassez de regramentos e aportes jurídicos (instrumentos urbanos como leis e normas urbanísticas) para a aprovação desse tipo de empreendimento. Em síntese, a sistematização do uso da tipologia que consiste em condomínios /loteamentos fechados acarreta diversas problemáticas que modificam, não somente a espacialidade da cidade, evidenciada em segregação socioespacial, mas também resulta em 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.