

# **FORMAS ATUAIS DE EXCLUSÃO RESIDENCIAL NO ESPAÇO URBANO DE SANTA MARIA - RS: UMA ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E DAS ÁREAS OCUPADAS DE FORMA IRREGULAR.<sup>1</sup>**

Thayse Cristiane Severo do Prado<sup>2</sup>

Lilian Hahn Mariano da Rocha<sup>3</sup>

## **RESUMO**

A proposição deste trabalho de graduação surgiu pela necessidade de aprofundar conhecimentos sobre o urbano do município de Santa Maria – RS. Assim o objetivo deste trabalho foi produzir uma análise das desigualdades sócio-espaciais no conjunto urbano da cidade de Santa Maria – RS. No cumprimento deste objetivo o estudo se ampara nos referenciais: teórico, enfatizando as temáticas envolvendo enclaves urbanos fortificados, dando destaque as áreas ocupadas de forma irregular e condomínios horizontais fechados. Para tanto, será utilizado o método Funcionalista que irá conduzir a pesquisa e a investigação; também foi realizado a coleta e o tratamento das informações da espacialidade em estudo, no perímetro urbano do município de Santa Maria. Com as análises foi possível conhecer a realidade do espaço em estudo, descrevendo formas sociais que influem e produzem novas ações, que se espacializam em fixos urbanos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Enclaves fortificados; perímetro urbano de Santa Maria; áreas de ocupações irregulares e condomínios horizontais fechados.

## **1 INTRODUÇÃO**

As aglomerações urbanas no Brasil e nos demais Países do mundo, em sua maioria, apresentam características semelhantes quanto à presença de enclaves fortificados, sendo apresentados dois deles no decorrer deste trabalho.

O aceleração da expansão urbana no Brasil teve início no século XIX, por volta de 1850. Desde então o processo acelerado e intensivo do crescimento urbano tornou possível a industrialização brasileira, quando ainda menos de 30% da

---

<sup>1</sup> Eixo Temático: Dinâmica urbana, Redes e Transporte

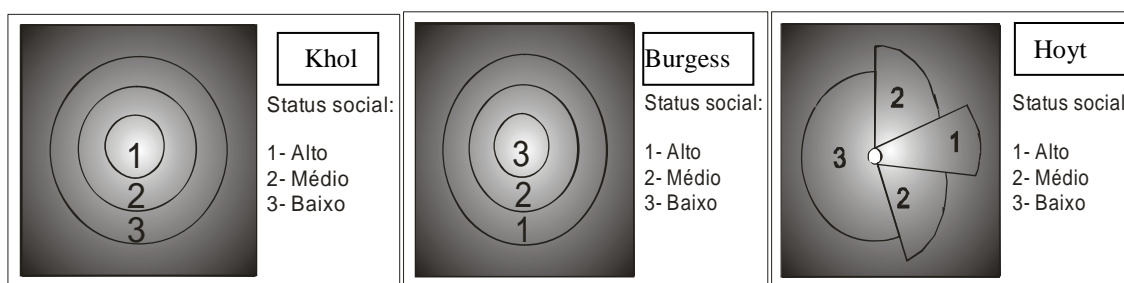
<sup>2</sup> Mestranda do Curso de Pós Graduação em Geomática da Universidade Federal de Santa Maria-RS

<sup>3</sup> Ms<sup>a</sup> . em Geografia e Prof<sup>a</sup>. Associada DGCC, CCNE, UFSM.

população viviam nas cidades, provocando drásticas transformações sócio-econômicas e espaciais no país, (CASTRO, 2007). Caracterizando assim, três padrões de segregação residencial. Estes modelos recebem o nome de: Modelo de Kohl, Modelo de Burgess e Modelo de Hoyt, (CORRÊA, 1992).

No Modelo de Kohl, elaborado em 1841 pelo geógrafo alemão J. G. Kohl, a elite residia junto ao centro, enquanto a classe menos abastada residia nas periferias, Figura 1. Em 1920 E. W. Burgess elaborou um modelo de segregação residencial em que a elite reside nas periferias, em agradáveis subúrbios, e os pobres residiam no centro. O terceiro modelo é o de Hoyt, economista norte americano que no ano de 1939 elaborou um modelo para segregação espacial em setores. Neste modelo Hoyt afirma que a segregação espacial não assumia um padrão em círculos em torno do centro e sim em setores a partir do centro. Dessa forma segundo Corrêa (1992) afirma que as áreas residenciais de alto status localizam-se no setor de maiores amenidades, achando-se cercada pelos setores de população de médios status, como pode ser observado na Figura 1.

**Figura 1** - Esquema de Kohl (simplificado), Esquema de Burgess (simplificado), Esquema de Hoyt (simplificado).

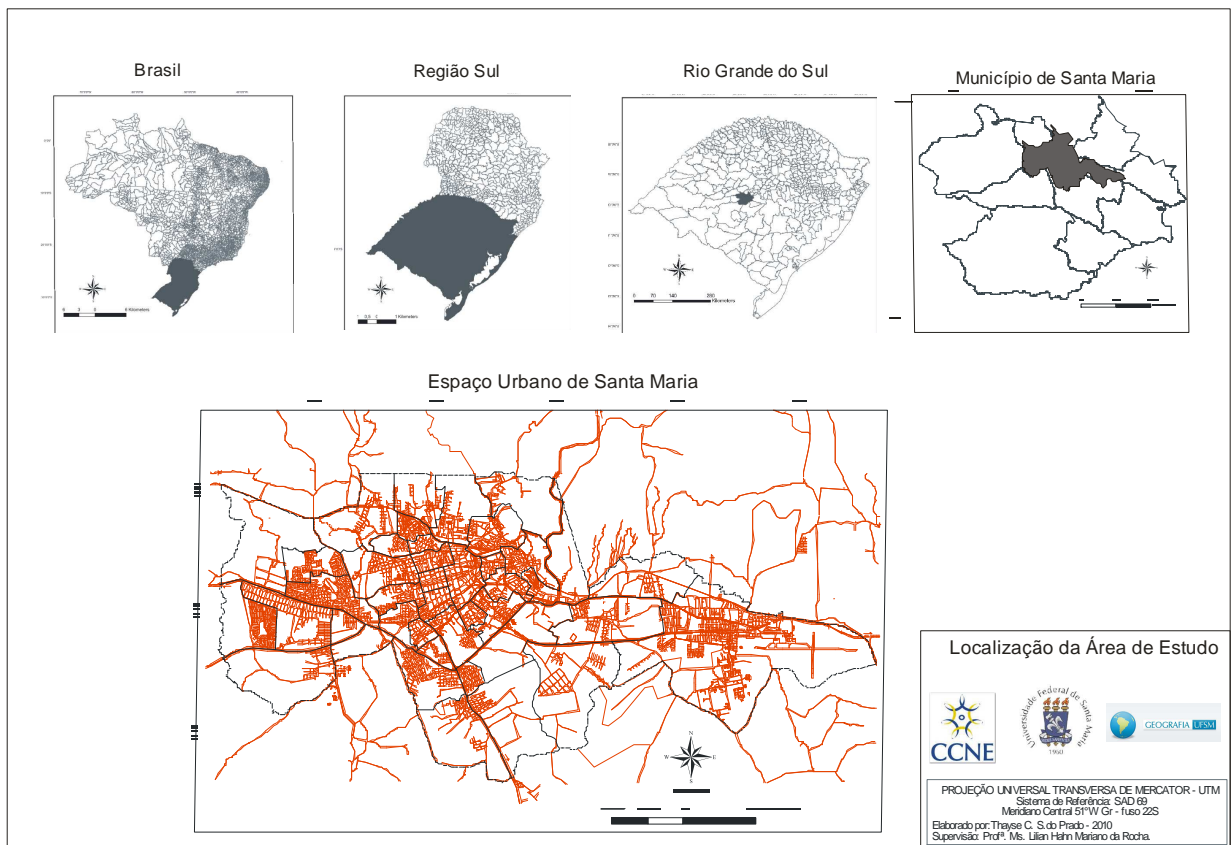


Fonte: CORRÊA, R. L. **O espaço Urbano**. São Paulo. Ática, 1992.  
Org: Thayse C. S. do Prado

Estas transformações resultaram e conduziram a impactos nitidamente perceptíveis e contrastantes quando comparados aos vetores de expansão e segregação das cidades. Exemplos disto são as áreas ocupadas de formas irregulares e os condomínios fechados, onde a dinamização espacial resulta de diferentes fluxos incorporados pelo objeto analisado e descrito neste trabalho, já que são os interesses sócio-econômicos que determinam as formas de exploração e apropriação do espaço.

Neste sentido, é bastante oportuna e necessária a realização de estudos relacionados a esta temática, especialmente pelo fato de que estudos desta natureza somente foram realizados em municípios onde a aglomeração urbana se situa em áreas metropolitanas ou próximas a elas. A partir desta constatação definiu-se como objeto de estudo o perímetro urbano do município de Santa Maria, localizado na região central do estado do Rio Grande do Sul, a Figura 2 mostra mais detalhadamente a localização da área de estudo.

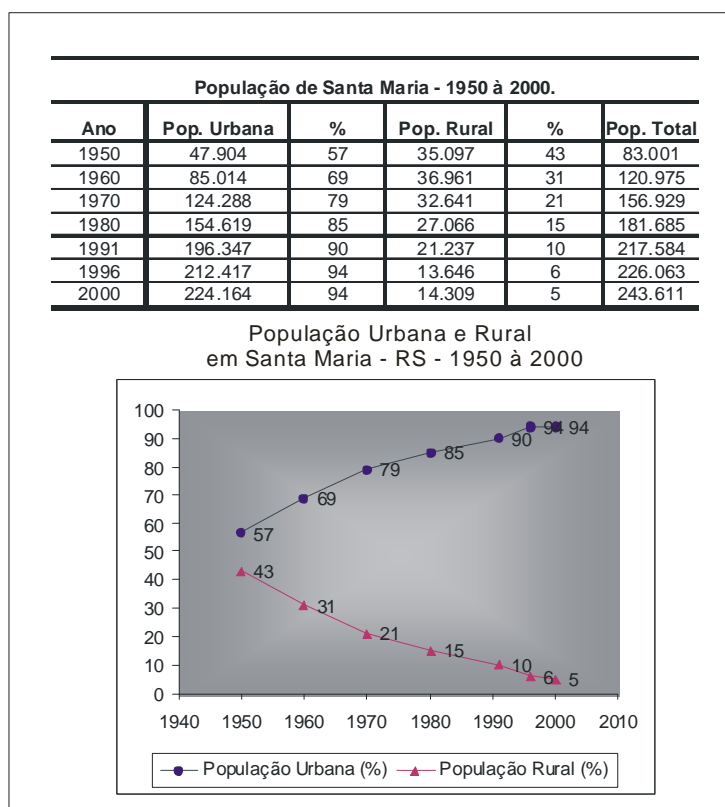
**Figura 2:** Localização da área de estudo – 1º Distrito do Município de Santa Maria, RS



Em Santa Maria, como pode ser observado na Figura 3, a população urbana de 1950 a 1970 teve um aumento de 22%, este é um aumento significativo, já que a mesma nos últimos 30 anos praticamente dobrou o número de habitantes, principalmente quando comparado com a população rural que diminuiu em 22%,

como pode ser observado no gráfico (Figura 3). Dessa forma pode-se notar que a população total de Santa Maria vem apresentando constante crescimento, deixando evidente uma tendência de crescimento populacional, bem como o crescimento da cidade conforme nos aponta SPÓSITO (1994) afirmando a questão da quantidade populacional é uma forma de mensurar o crescimento das cidades. E pode se atribuir a isto o fato de que houve um forte processo de migração dos municípios vizinhos bem como da zona rural, em busca de melhores condições de vida e de trabalho.

**Figura 3:** Evolução da população urbana e rural do Município de Santa Maria



Fonte: IBGE, 2009.

Org: Thayse C. S. do Prado

O processo de ocupação de áreas urbanas se reflete de forma imediata nas condições de infra-estrutura, e as disparidades socioeconômicas são então nitidamente percebidas e identificadas no espaço, deste modo, Barcellos; Mammarella (2008) acreditam que o capitalismo age diretamente na distribuição espacial, estrutura social e nas estratégias de continuidade do crescimento econômico desigual da sociedade. Outros ainda alegam que a dinâmica que uma

cidade incorpora está ligada ao poder público, pois são responsáveis pela implantação de infra-estrutura e manutenção da mesma (SPOSITO, 1994).

Esta temática que envolve o entendimento sobre enclaves urbanos fortificados torna-se necessária, uma vez que esta diretamente relacionada às políticas habitacionais. Hoje tais políticas e problemas relacionados a falta de habitação e a produção da mesma, carecem de estudos que permitam entender às condições das populações desprovidas ou providas de recursos, populações estas em sua maioria presentes e concentradas em áreas urbanas dos municípios.

Preocupações com as formas de ocupação do espaço são constantes. Tentativas de melhorar as relações entre população e seu meio se traduzem nos objetivos do trabalho, valendo-se de estudos sobre estas temáticas, no intuito de gerar conhecimento da problemática para então se perseguir as alternativas possíveis à sua solução.

Nesse sentido, o presente estudo tem como objetivo geral produzir uma análise das desigualdades sócio-espaciais no conjunto urbano da cidade de Santa Maria – RS. Sendo que como objetivos específicos buscou-se: levantar informações referentes aos condomínios horizontais fechados e áreas ocupadas de forma irregular no espaço urbano do Município de Santa Maria – RS; gerar um banco de dados digital, possível de atualização, dos condomínios horizontais fechados e das áreas ocupadas de forma irregular e por fim produzir um quadro das desigualdades sócio-espaciais que sirva de referência a formulação de políticas públicas.

## **2 Procedimentos Técnicos e Metodológicos**

Para elaborar a presente pesquisa utilizou-se como método científico, o método funcional por entender que o mesmo, segundo Lakatos; Marconi (1992, p. 110), “estuda a sociedade do ponto de vista da função de suas unidades, isto é, como um sistema organizado de atividades. Nesse sentido, George (1998) destaca que:

A transição da noção de atividade para a noção de função representou um importante passo no sentido de transferir para o geógrafo a responsabilidade do estudo urbano, já que a função, por natureza, é de essência geográfica, pois ela se define simultaneamente em termos tecnológicos e em termos de espaço concernido, contribuindo além disto

para definir as formas de relação das cidades com suas circunvizinhas mais ou menos extensas (GEORGÉ, 1998, p. 97).

A geração do banco de dados digital georreferenciado sobre os condomínios fechados e sobre as áreas irregulares foi elaborado no software ArcGIS 9.2, sendo que, foram digitalizadas e georeferenciadas as Cartas Topográficas de Santa Maria - RS, cartas estas do Ministério do Exército (Diretoria de Serviços Geográficos) da região sul do Brasil, com escala de 1:50.000. Os aplicativos utilizados no programa foram o ArcScene, ArcMap e ArcCatalog. Para tanto utilizou-se a Projeção Universal Transversa de Mercator, tendo como sistema de referência o SAD 69, sendo que a base cartográfica georreferenciada dos setores censitários e da rede viária foram fornecidas pelo Laboratório de Análises Ambientais por Geoprocessamento, vinculado a Universidade Federal de Santa Maria - RS. Além da espacialização dos condomínios horizontais fechados e áreas ocupadas de forma irregular, também utilizou-se para este trabalho a nova divisão de bairros do município de Santa Maria - RS. Como parte integrada deste trabalho também espacializou-se dados referentes ao censo demográfico de 2000 elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre eles os que se referem a renda dos chefes de famílias, destacando os extremos, ou seja os que recebem até 3 salários mínimos e os que recebem mais de 20 salários mínimos.

Após a geração dos mapas de condomínios fechados e áreas irregulares iniciou-se então o processo de descrição e análise destas áreas levando em consideração o levantamento teórico, bem como trabalhos feitos por solicitação da Prefeitura Municipal, como o zoneamento proposto pelo Plano Diretor e a revisão do mesmo e também informações como dados do censo demográfico de 2000, para assim poder entender a atual forma de organização espacial das áreas ocupadas de forma irregular e condomínios horizontais fechados que resultam em exclusão residencial presente no espaço urbano de Santa Maria – RS.

### **3 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS X ÁREAS OCUPADAS DE FORMA IRREGULAR.**

A cidade capitalista se constitui de complexo e diferentes usos da terra que são responsáveis pela organização social da cidade, ou seja, o espaço urbano, que

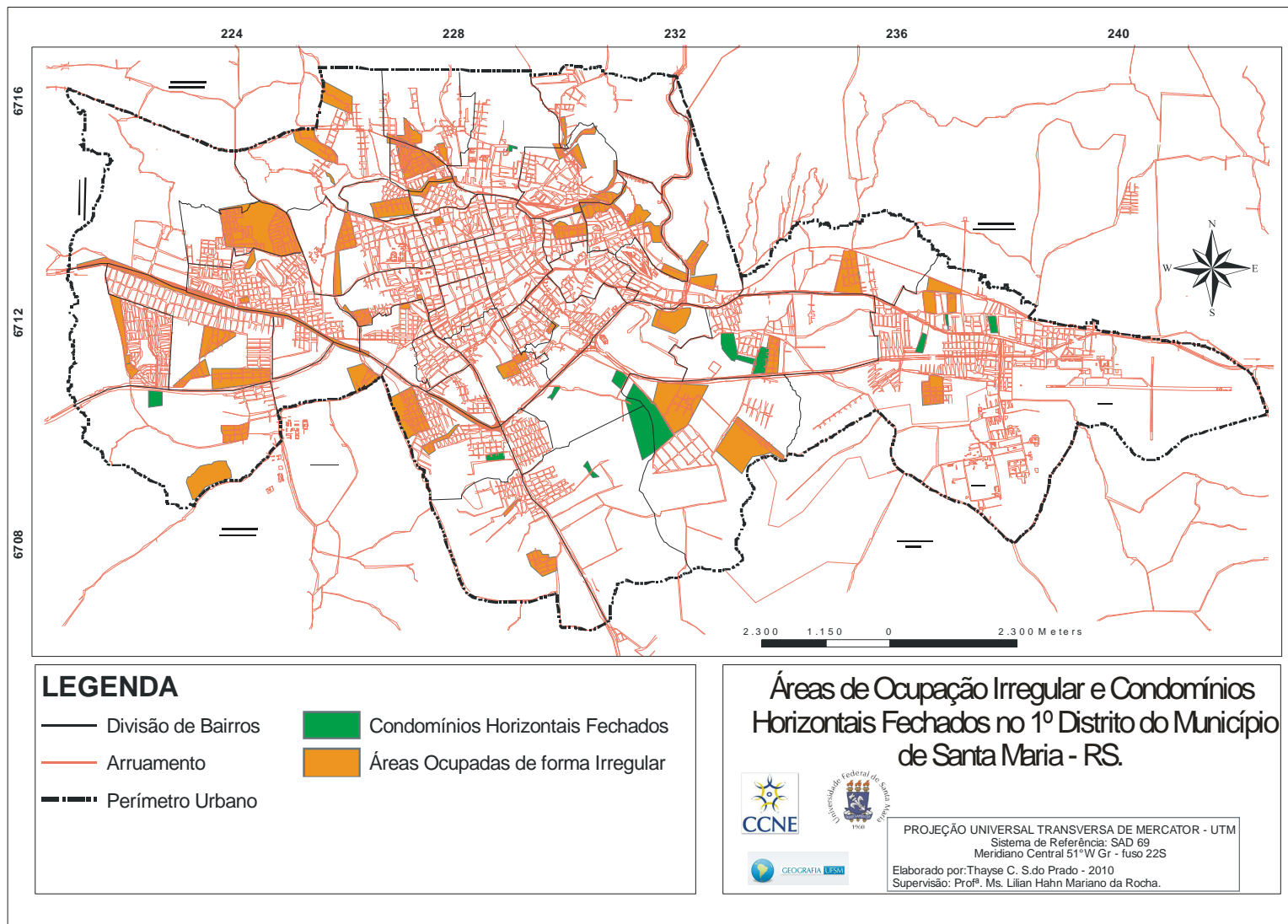
dessa forma se apresenta como espaço fragmentado, articulado, reflexo da sociedade, condicionante da sociedade e um cenário e objetos de lutas sociais. Com base no conceito de espaço urbano apresentado por (CORRÊA, 1992). A cidade de Santa Maria, inserida neste contexto capitalista, apresenta uma diversidade de funções e estratificações sociais que se materializam no espaço urbano, apresentando características próprias que se traduzem em formas espaciais (condomínios horizontais fechados e áreas ocupadas de forma irregular) incorporadas à cidade.

A localização destas formas espaciais podem ser observadas na Figura 4. Nesta é possível verificar o grande número de ocupações irregulares, as quais se encontram nas áreas periféricas do perímetro urbano da cidade, bem como uma pequena quantidade de condomínios horizontais fechados, quando comparados com o total de áreas irregulares, as quais se encontram mais concentradas na porção leste da cidade. A identificação e quantificação destas novas áreas no espaço urbano da cidade, áreas irregulares e condomínios horizontais fechados é um reflexo da concentração de renda e da falta de políticas públicas para melhorar as condições das populações menos favorecidas (Veja Figuras 5 e 6).

Nesse sentido, que a alta renda vem se concentrando na área central e tende a se expandir para a zona leste (Cidade Leste) do perímetro urbano. A baixa renda ainda concentra-se na periferia. Nesse contexto ROCHA (1993) afirma que:

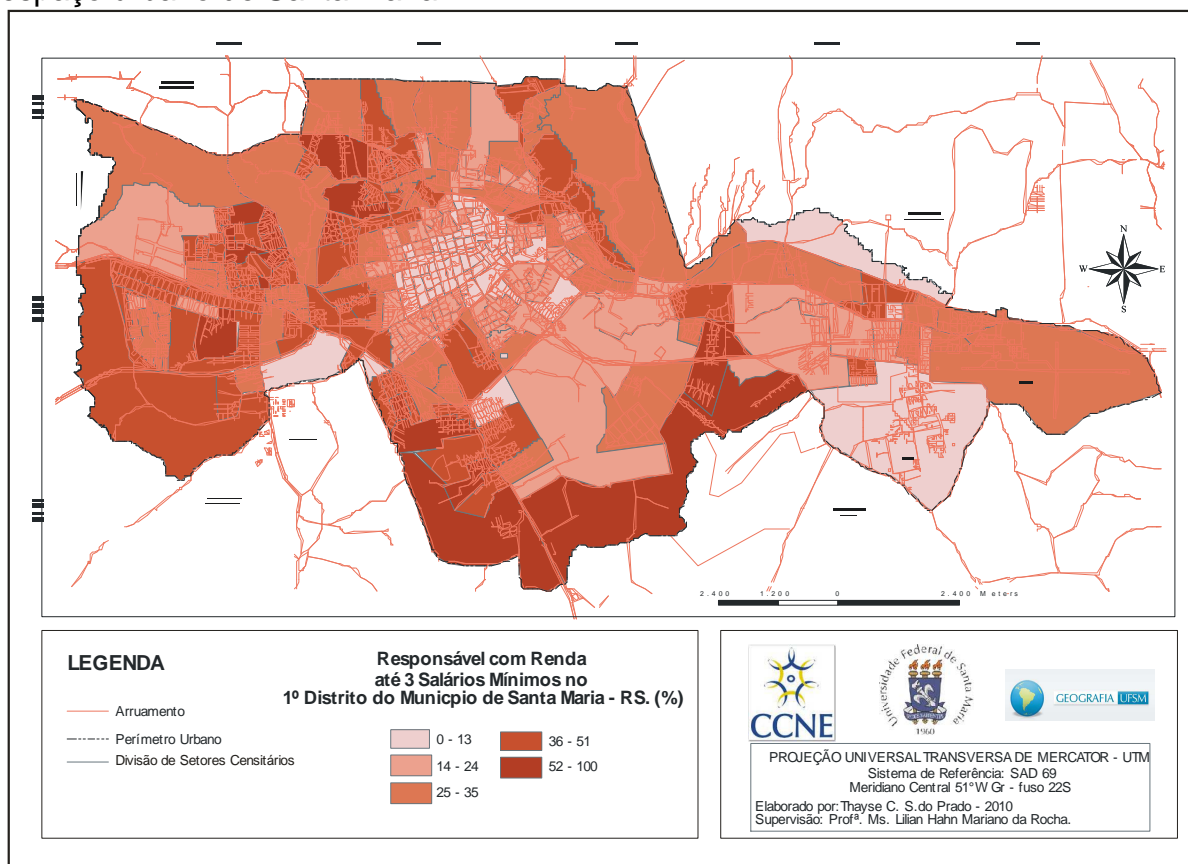
A estrutura urbana de Santa Maria é uma estrutura tipo centro – periferia, que é demonstrada pela distribuição espacial dos valores de mais altos rendimentos, ratificada pela concentração de comércio e prestação de serviços e mostra a tendência mais ou menos nítida da periferia não imediata ser pobre (ROCHA, 1993, p. 125).

**Figura 4:** Condomínios Horizontais Fechados e Áreas de Ocupação Irregular no espaço urbano de Santa Maria, RS.

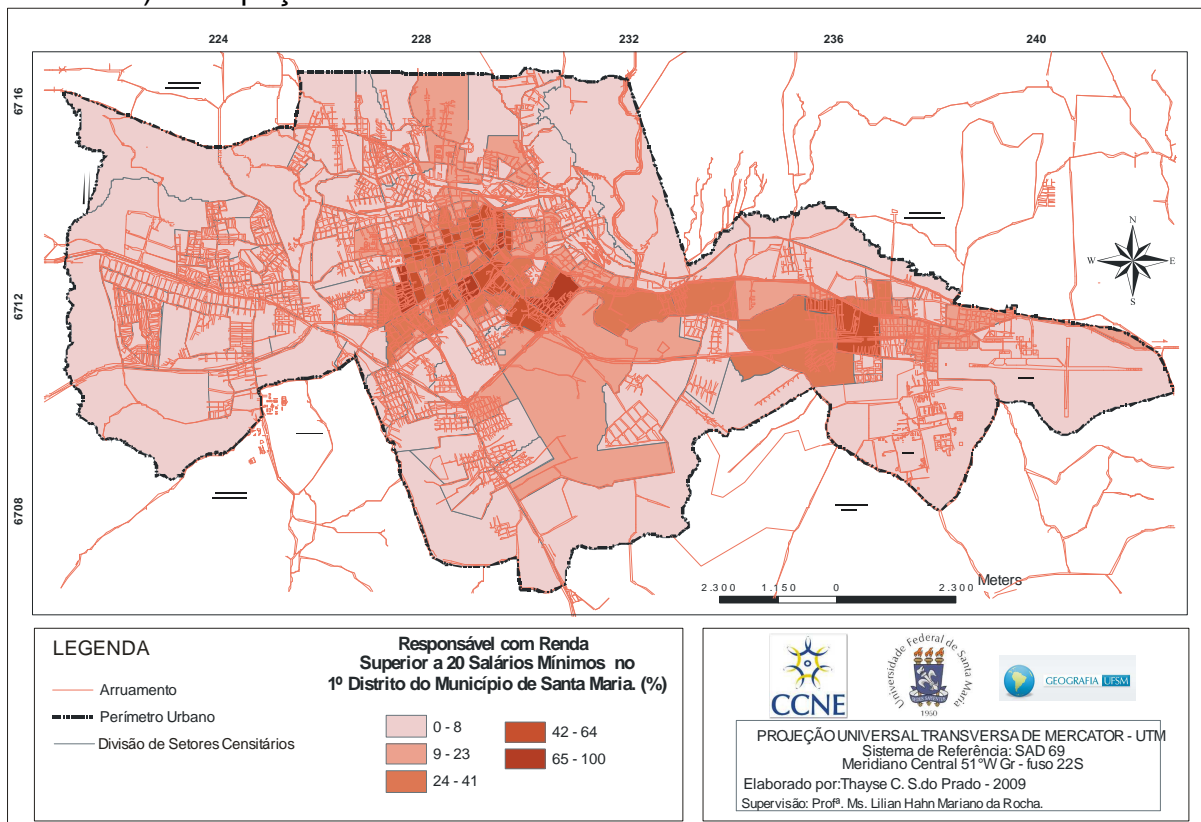


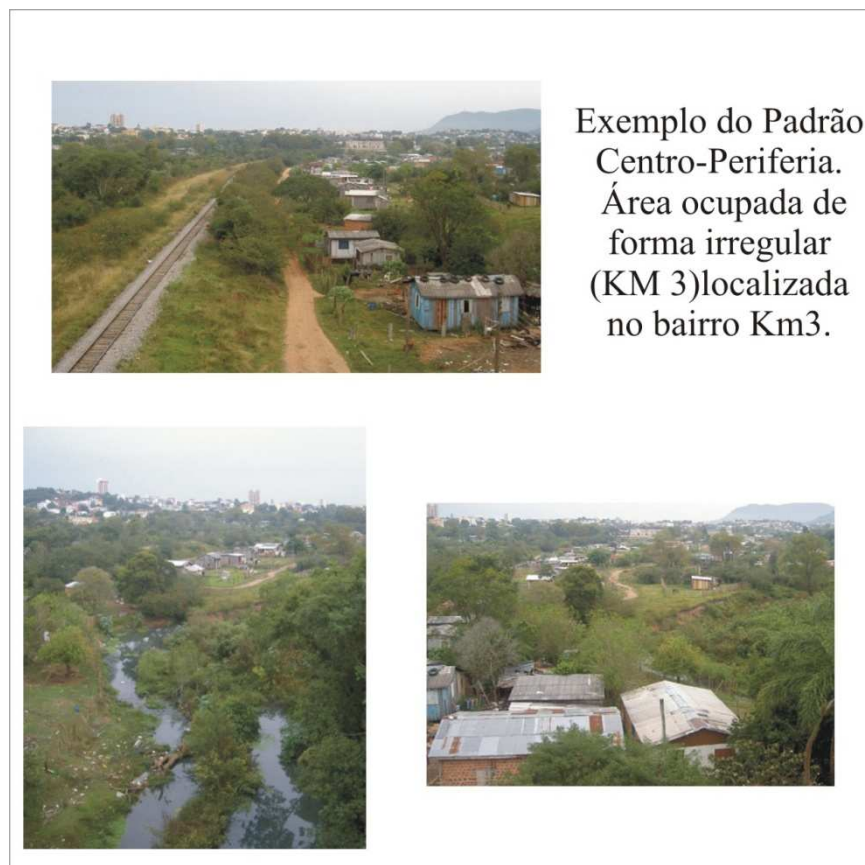


**Figura 5:** Responsável com Renda até 3 salários mínimos (por setor censitário) no espaço urbano de Santa Maria.



**Figura 6:** Responsável com Renda superior à 20 salários mínimos (por setor censitário) no espaço urbano de Santa Maria.





Exemplo do Padrão Centro-Periferia. Área ocupada de forma irregular (KM 3) localizada no bairro Km3.

Fonte: Plano Municipal de Redução de Riscos (2006)  
Org: Thayse C. S. do Prado.

**Figura 7:** Exemplo do Padrão Centro-Periferia no espaço urbano de Santa Maria, RS.

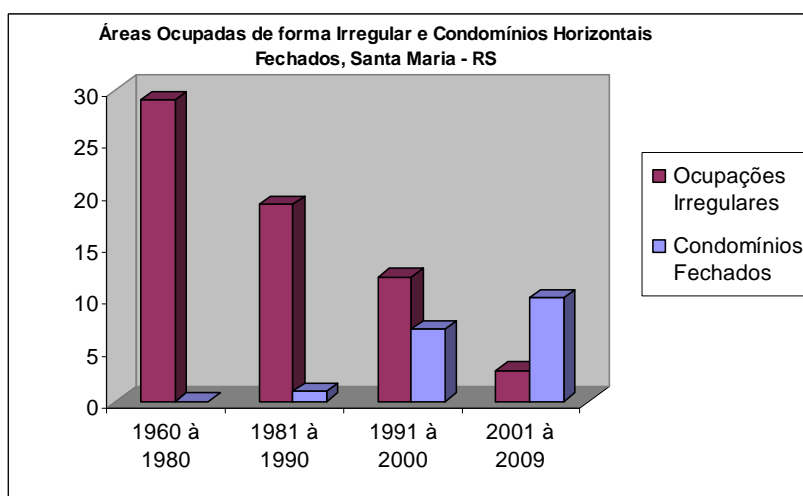
Neste contexto, com base em Corrêa (1992), nota-se que o espaço urbano de Santa Maria se encontra em um processo de transição entre o modelo de Khol e o de Hoyt, pois o padrão de segregação da cidade de Santa Maria começa a apresentar um padrão em setores a partir do centro, caracterizado por uma tendência auto-segregativa da população de alta renda, que se instalam nas melhores áreas da cidade, sendo que a partir de sua instalação os demais grupos sociais começam a se estabelecer em outros setores.

Nas Figuras 4 e 7 é possível identificar a nova dinâmica de segregação residencial encontrada na cidade de Santa Maria, ou seja, há uma proximidade entre a cidade legal e ilegal, ou seja, entre as áreas de ocupação irregular e os condomínios horizontais fechados, no entanto, os muros altos, cercas elétricas e valas tem o papel de separar as mesmas, originado a *edge cities* ou o que Caldeira (1997) define como sendo enclaves fortificados. Agindo como uma barreira imposta pela classe mais abastada a fim de evitar contato com as classes de baixa renda.

Dessa forma se configurando no espaço urbano uma auto-segregação por parte da elite santa-mariense e uma segregação imposta para a baixa renda, como afirma Corrêa (1992).

Ao comparar o crescimento das áreas ocupadas de forma irregular com o crescimento dos condomínios horizontais fechados (Veja Figura 8), pode-se constatar que a tendência é que aumente o número de condomínios horizontais fechados e diminua o número de áreas que são ocupadas de forma irregular. Talvez isto se deva ao fato de que o poder público esteja exercendo um controle maior sobre os espaços vazios no meio urbano e também por que as políticas públicas propostas pelo poder público, direcionadas a baixa renda e proposta a partir de 1980, estão surtindo efeito.

**Figura 8:** Tendência de crescimento das áreas ocupadas de forma irregular e dos condomínios horizontais fechados nos espaço urbano de Santa Maria, RS.



Fonte: Arquivo da Prefeitura Municipal de Santa Maria - RS  
Org: Thayse C. S. do Prado

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após ter obtidos as informações referentes condomínios horizontais fechados e áreas ocupadas de forma irregular da cidade de Santa Maria e assim gerar o banco de dados digital, pode-se traçar um perfil das desigualdades sócio-espaciais, presentes no espaço urbano de Santa Maria.

A metodologia utilizada para desenvolver o trabalho e a análise das formas atuais de inclusão e exclusão residencial no espaço urbano do município de Santa

Maria, se mostrou eficaz, uma vez que, permitiu atingir os objetivos inicialmente propostos.

O processo de aceleração urbana de Santa Maria associado a falta de políticas públicas gerou uma série de agravantes que se apresentaram no decorrer das décadas provocando transformações socioeconômicas e espaciais. Os variados tipos de classes sociais presentes no município se materializam no espaço urbano através das diversas formas que surgem devido à luta entre estas classes, neste caso formas antigas como as áreas ocupadas de forma irregular e as novas formas que são os condomínios horizontais fechados.

Dois tipos de formas no espaço urbano, com duas classes sociais distintas (áreas ocupadas de forma irregular, representando a classe baixa e os condomínios horizontais fechados representando a elite), no entanto, apresentam proximidade geográfica e distanciamento social imposto por muros, cercas elétricas e fortes esquemas de segurança, mas também por questões de cunho social.

Pessoas de classe baixa, em sua maioria e migrantes das áreas rurais e/ou pequenas cidades se dirigem para as periferias da cidade a procura de emprego, acesso aos serviços e aos equipamentos urbanos, ou seja, melhor qualidade de vida, oferecida pelo poder público. No entanto, na falta de oportunidades se inicia um processo de marginalização destas pessoas que residem nestas áreas, fazendo com que a elite com medo da violência urbana e atraídas por um forte esquema de *marketing* por parte dos agentes imobiliários, tenha preferência por residir em áreas fechadas repletas da “segurança” que o poder público não os garantiu. Inicia-se assim, uma nova dinâmica de segregação no espaço urbano de Santa Maria, ou seja, a auto-segregação por parte da elite que se refugia dentro destes enclaves fortificados. Para a população santa-mariense de baixa renda que sofre com a segregação imposta, resta apenas conviver com o estereótipo “favelado marginalizado” criado pela sociedade.

Todavia é necessário considerar que o direito a moradia e a cidade é um direito universal que deve ser garantido a todos, não podendo ser tratado como um privilégio a ser conquistado a partir das leis do mercado. Direitos estes que deverão ser assegurados por políticas públicas habitacionais que visem a ampliação ao mercado legal (para que não somente os mais abastados tenham acesso a habitação de forma legal) e a recuperação de áreas degradadas ocupadas irregularmente, através de reassentamentos ou quando possível a regularização

fundiária. Sendo que, é necessário considerar que ao se propor a realocação destas pessoas, é necessário realizar um trabalho de identificação desta população com o local da nova moradia e que busque realizar acompanhamento das famílias, adaptando-as a fim de entender suas necessidades e de que forma elas podem ser integradas ao novo local.

Há, portanto uma tendência de crescimento populacional do espaço urbano do município de Santa Maria contínuo, bem como da falta de acesso da população de baixa renda aos benefícios oferecidos pelo poder público que se manifesta em uma baixa qualidade de vida para esta população. Entretanto se observa uma diminuição das áreas invadidas este fato pode ser um reflexo de que as políticas públicas de longo prazo estão tendo retorno positivo, bem como do cuidado maior que a Prefeitura tem dado aos espaços, tanto público como privado, que se encontram vazios no espaço urbano. No entanto, há a necessidade de se estudar mais profundamente por que esta diminuindo o número de áreas invadidas e aumentando o numero de condomínios horizontais fechados, que se deve em parte à dinâmica de expansão urbana, engendrada pelos promotores imobiliários.

Ao mesmo tempo em que a tendência de crescimento destas áreas ocupadas de forma irregular seja baixa, nota-se que a tendência de crescimento de condomínios horizontais fechados é alta, basicamente proporcional ao decréscimo das áreas ocupadas irregularmente, apesar de o número de áreas ocupadas de forma irregular no espaço urbano de Santa Maria ser superior ao número de condomínios horizontais fechados, até por que o processo de ocupação de forma irregular das periferias da cidade é anterior aos processo de estabelecimento dos condomínios horizontais fechados.

A tendência de que estas áreas ocupadas de forma irregular diminuam é ainda maior, pelo fato de que, se os objetivos dos projetos de regularização fundiária e realocação dos casos que se encontram em áreas de risco, e, portanto, impossíveis de serem regularizados, propostos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Santa Maria forem alcançados, estas áreas diminuam de 61 para 11.

Nesse contexto, percebe-se que o local para onde os condomínios horizontais fechados têm se expandido são áreas que, apesar de não ser no centro urbano de Santa Maria, possuem grande infra-estrutura e tendência para o desenvolvimento urbano, local este situado na Cidade Leste como classifica o Zoneamento Urbano de

Santa Maria. Podendo ser notado que as pessoas que optam por residir nestes enclaves fortificados, não estão apenas a procura de segurança, mas também de espaço, silêncio e áreas de lazer que possam ser desfrutadas por toda família, por isso estes enclaves se instalam distantes do centro urbano.

Já as áreas de ocupação irregular situam-se em locais com baixa infraestrutura, situadas principalmente nas periferias localizadas no sentido oeste do espaço urbano – Cidade Oeste.

Vale destacar que no momento que se instala um condomínio horizontal fechado em uma determinada área e a esta é levada uma serie de infra-estrutura como a abertura de vias, energia elétrica, água entre outros, esta área aos arredores do condomínio se torna também atrativa para a população de baixa renda. Como é o caso do condomínio Novo Horizonte que se estabeleceu em 1992 no bairro Camobi e logo após se estabelece a ocupação irregular Aparício de Moraes em 1993. No entanto, antes do condomínio Novo Horizonte se estabelecer nesta área já estiam duas outras ocupações irregulares (Rossato de 1978 e Jardim de 1982), mas por serem ocupações antigas as condições de infra-estrutura e a organização espacial já estavam mais adequadas aos padrões urbanos da cidade. Isto justifica o fato do estabelecimento de diversos outros condomínios horizontais fechados próximos a áreas que foram ocupadas de forma irregular. Para tanto destaca-se: o Terra Nova (2008-2009) e o Grenwood Village (2003) próximos as ocupações irregulares Cerrito (1975) e a Diácono J. L. Pozzobon (1982) e a Sociedade de Medicina (1996) e o Ughini Providence (2009) próximos a ocupação irregular Sargento Dorneles (1986).

Espera-se que este trabalho, a partir das considerações feitas, venha a contribuir com a administração municipal de Santa Maria, na tomada de decisão com relação a políticas públicas, já que o mesmo visou traçar um quadro das formas atuais de inclusão e exclusão residencial no espaço urbano de Santa Maria, a partir da análise das áreas ocupadas de forma irregular e dos condomínios horizontais fechados. Dessa forma, apresentando-se assim como um instrumento inovador para auxiliar nos estudos urbanos no município de Santa Maria, objetivando a melhoria da qualidade de vida da população, através da democratização da função social da cidade.

## 5 BIBLIOGRAFIA:

BARCELLOS, T. M. de; MAMMARELLA, R. **Padrões sociais de territorialidade e condomínios fechados na metrópole gaúcha.** In: ALONSO, MAMMARELLA, BARCELLOS, Território, economia e sociedade. Transformações na Região Metropolitana de Porto Alegre. Porto Alegre, FEE, 2008.

CALDEIRA, T.P.do R. **Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana.** Novos Estudos, CEBRAP, n. 47, p.155-176, mar. 1997.

CASTRO, C. O. **A habitabilidade urbana como referencial para a gestão de ocupações irregulares.** 2007. 181f. Dissertação (Mestrado Gestão Urbana) - Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2007.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 13 mai. 2009.

LAKATOS, E. M. & MARCONI, M. de A. **Fundamentos de Metodologia Científica.** 3º edição revisada e ampliada. São Paulo: Atlas, 1992.

PDDUA. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Santa Maria.** 2004. <http://www.santamaria.rs.gov.br/planodiretor/>. Acesso em 9 abr 2009.

ROCHA, L. H. M. da. **O Papel de Santa Maria como Centro de Drenagem da Renda Fundiária.** 1993. 179 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional e Urbano) – Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 1993.

SPÓSITO, E. S. **A vida nas cidades.** São Paulo: Contexto, 1994. 91 p.