

**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAG
ANA PAULA MÜLLER DOS SANTOS**

**IMPACTOS SOCIAIS/ URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS PROVOCADOS PELOS
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA CIDADE DE CASCAVEL- PR.**

CASCAVEL

2018

**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAG
ANA PAULA MÜLLER DOS SANTOS**

**IMPACTOS SOCIAIS/URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS PROVOCADOS
PELOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA CIDADE DE CASCAVEL- PR.**

Trabalho de Conclusão do Curso de
Arquitetura e Urbanismo, da FAG,
apresentado na modalidade Teórico-conceitual,
como requisito parcial para a aprovação na
disciplina: Trabalho de Curso: Qualificação

Professor Orientador: Carolina de Moraes
Sonda.

CASCAVEL

2018

**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAG
ANA PAULA MÜLLER DOS SANTOS**

**IMPACTOS SOCIAIS/ URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS PROVOCADOS PELOS
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NA CIDADE DE CASCAVEL- PR.**

Trabalho apresentado no Curso de Arquitetura e Urbanismo, do Centro Universitário Assis Gurgacz, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação da Arquiteta e Urbanista, Professora Especialista Carolina de Moraes Sonda.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora Carolina de Moraes Sonda
Centro Universitário Assis Gurgacz
Professora Arquiteta Urbanista Especialista

Professora Avaliadora
Centro Universitário Assis Gurgacz
M^a Arq^a Andressa Carolina Ruschel

Cascavel/PR, 29 de maio de 2018

RESUMO

O presente trabalho insere-se na linha de pesquisa Planejamento Urbano e Regional do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Fundação Assis Gurgacz. O assunto é planejamento urbano e o tema se desdobra sobre os impactos dos Condomínios Fechados. Em decorrência do aumento da população e do processo contínuo de urbanização os condomínios residenciais vêm surgindo como uma solução habitacional para a população brasileira, o qual o crescimento desordenado das cidades e o processo de urbanização sem o adequado planejamento ocasionam problemas que tendem a se agravar, assim estes enclaves fortificados conferem uma nova identidade, criam status e separações, irregularidades, fronteiras, hierarquias sociais. Além do mais, o espaço urbano é constituído por inúmeros elementos que organizam a cidade de forma complexa caracterizada pela locomoção do ser humano, tanto como portador de serviços quanto consumidor, desta maneira, o convívio social e os aspectos visuais alteram a composição espacial. Sendo assim, o condomínio transforma a relação do espaço público e do espaço privado através da privatização destas áreas, uma vez que estes, são classificados conforme a distinção de classes sociais e caracterizadas por espaços relativos ao poder, o qual não são acessíveis a todos, levando ao deterioramento das questões urbanísticas, sociais e ambientais. Dessa maneira, busca-se analisar quais são os impactos causados pelas implantações desses empreendimentos na aparência, segurança, uso e sua implantação no meio urbano e ambiental.

Palavras chave: Condomínio Horizontal Fechado. Loteamento Fechado. Segurança. Sistema Viário. Recursos Naturais.

ABSTRACT

The present work is included in the research line Urban and Regional Planning of the Course of Architecture and Urbanism of the University Center Assis Gurgacz Foundation. The subject is urban planning and the theme unfolds about the impacts of the Closed Condominiums. As a result of the increase in population and the continuous process of urbanization residential condominiums have emerged as a housing solution for the Brazilian population, which the disorderly growth of cities and the urbanization process without the adequate planning cause problems that tend to become worse, so these fortified enclaves confer a new identity, create status and separations, irregularities, borders, social hierarchies. Moreover, the urban space is constituted by numerous elements that organize the city in a complex way characterized by the locomotion of the human being, both as service bearer and consumer, in this way, social life and visual aspects alter spatial composition. Thus, the condominium transforms the relationship of public space and private space through the privatization of these areas, since these are classified according to the distinction of social classes and characterized by spaces related to power, which are not accessible to all, leading to the deterioration of urban, social and environmental issues. In this way, we seek to analyze what are the impacts caused by the implantations of these enterprises in the appearance, safety, use and their implantation in the urban and environmental environment.

Keywords: Closed Horizontal Condominium. Allotment Closed. Safety. Road system. Natural resources.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Barreira Física de condomínio que impede a visualização externa e interna	26
Figura 02: Divisão de Classes Sociais no Brasil	27
Figura 03: Plano de Brasília demarcado por Barreiras Naturais	33
Figura 04: Relação entre a atividade de construção de condomínios e impactos ambientais.....	35
Figura 05: Localização do Condomínio	40
Figura 06: Implantação do Condomínio.....	41
Figura 07: Posicionamento das Vias do Condomínio	42
Figura 08: Implantação dos Condomínios.....	42
Figura 09: Via Interna dos Condomínios	44
Figura 10: Bloqueio da rua pelo fechamento do Condomínio.....	45
Figura 11: Localização do Condomínio	46
Figura 12: Implantação do Condomínio.....	46

LISTA DE TABELA

Tabela 01: Comparação entre Loteamento, Loteamento Fechado e Condomínio Horizontal.....	24
---	----

LISTA DE ABREVIATURAS/SIGLAS

ART.:	Artigo
CONAMA:	Conselho Nacional do Meio Ambiente
EIA:	Estudo de Impacto Ambiental
IBAM:	Instituto Brasileiro de Administração Municipal
M²:	Metros Quadrados
MG:	Minas Gerais
NBR:	Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas
PR:	Paraná
RIMA:	Relatório de Impacto Ambiental
RGS:	Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
 1 FUNDAMENTOS ARQUITETÔNICOS DIRECIONADOS AO TEMA DA PESQUISA.....	14
1.1 NA HISTÓRIA E TEORIA.....	14
1.2 NO URBANISMO E PLANEJAMENTO URBANO	15
1.3 NAS METODOLOGIAS DO PROJETO.....	16
1.4 NA TECNOLOGIA DA CONSTRUÇÃO.....	17
 2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	19
2.1 ORIGEM E DEFINIÇÕES DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS	19
2.2 ESPÉCIES DE LOTEAMENTOS/ LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	20
2.2.1 Legislações dos Loteamentos e “Loteamentos Fechados”	21
2.2.2 Legislação de Condomínio Residencial	22
2.2.3 Diferença entre Loteamento x Condomínio	24
2.3 IMPACTOS SOCIAIS PROPORCIONADOS PELOS CONDOMÍNIOS FECHADOS ..	25
2.3.1 Impactos de Segurança	25
2.3.2 Impacto de Segregação Socioespacial	27
2.4 IMPACTOS URBANÍSTICOS	29
2.4.1 Desenho Urbano/ Estrutura Urbana e a Imagem da Cidade	29
2.4.2 Impactos na Mobilidade Urbana e Acessibilidade	31
2.4.3 Impactos no Sistema Viário e suas Barreiras Físicas	32
2.5IMPACTOS AMBIENTAIS PRODUZIDOS PELAS CONSTRUÇÕES DOS CONDOMÍNIOS.....	34
2.5.1 Impactos no Solo	36
2.5.2 Impactos na Água	37
2.5.3 Impactos no Ar	38
 3 ABORDAGENS	40
3.1CONDOMÍNIO PUERTO ESCONDIDO EM PORTO ALEGRE	40
3.2 CONDOMÍNIO FECHADO GÁVEA HILL I E II	43
3.3 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA BAYER	45

4 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS	48
REFERÊNCIAS DO TEXTO	49
REFERÊNCIAS DAS FIGURAS	58

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa abordou os Impactos Sociais/ Urbanísticos e Ambientais no tema dos aspectos físicos do planejamento urbano e regional. Justificou-se o presente trabalho pela crescente urbanização e diversificação social e a decorrente concentração urbana e expansão do adensamento das áreas ocupadas, promovido pelo desenvolvimento nos centros urbanos em decorrência da Revolução Industrial em meados do século XVII, criando-se a necessidades de novas formas de organização das cidades (SILVA, *et al.*, 2012).

Para tanto, o mercado imobiliário se aproveitou da insegurança da população para criar novas configurações oferecendo diversas formas de loteamento como produto altamente rentável, deste modo surgiu a delimitação de moradias que tanto pode ser geminadas, isoladas, agrupadas ou superpostas inserida dentro da gleba concedendo aos condôminos uma parcela ideal resultante de um fracionamento do solo (MOREIRA; ASSUNÇÃO e ANDRADE, 2009).

O desenho urbano e seu espaço vem sendo elaborado desde o surgimento dos condomínios horizontais na década de 70, propiciando a intervenção na malha viária, no espaço urbano e na repercussão ambiental, ocasionada pela inserção dos mesmos em zonas não loteadas (RODRIGUES, 2006). Estes por sua vez está agregando ao acréscimo da demanda tanto em dimensões quanto em porções de unidades, do qual atinge os níveis de classe baixa, média e alta.

Ademais, as proliferações destes tipos de empreendimentos causam a população impactos relativos à vizinhança, à espaços de lazer reservados, aos fracionamentos do sistema viário, aos ecossistemas, entre outros (SILVA, *et al.*, 2012). Em contrapartida oferecem aos seus moradores “condôminos”, além do status, uma sensação de segurança, de paz e de isolamento aos malefícios da cidade.

Assim, este projeto se justifica visto que visa entender essa questão que é de suma importância para o Planejamento e Urbanismo, estudando para isso, os Impactos Sociais/ Urbanísticos e Ambientais, causados pela implantação dos Condomínios Horizontais, utilizando o Município de Cascavel como estudo de caso, do qual este empreendimento está aumentando progressivamente com o passar dos anos.

Desse modo, estabeleceu-se como problema de pesquisa: as diretrizes para licenciamento e implantação de condomínios Horizontais Fechados, afetam as questões sociais, urbanísticas e ambientais na cidade de Cascavel/PR? Como respostas provisórias a

esse problema, citam-se as seguintes hipóteses: H1) As diretrizes de licenciamento têm oportunizado os empreendimentos a causarem impactos negativos sociais que envolve as questões de privatização dos espaços público, através da utilização/restrição do sistema viário, dos ambientes recreativos e de segurança, também nos impactos negativos urbanísticos através da mobilidade urbana, sistema viário, acessibilidade e de barreiras físicas que impedem o crescimento regional do município de Cascavel. H2) Os loteamentos baseando-se em requisitos legalmente estabelecidos conforme a lei nº 6.766/79 é indispensável a criação de novas áreas públicas para uso de toda a comunidade, para garantir aos moradores direitos e funções sociais da cidade, tal como: habitar, recrear, trabalhar e circular. H3) O argumento do fechamento de um loteamento em concretizar o direito social da segurança, não pode ser acolhido pelo poder público, pois conforme a lei da constituição Federal de 1988 artigo 5: diz que "todos são iguais perante a lei, garantindo a todos, sem distinção de qualquer natureza, o direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade; e mais, assegura o direito à livre locomoção".

Buscando responder ao problema proposto, foi objetivo geral desse estudo analisar e avaliar as diretrizes para licenciamento de condomínios horizontal a partir destes impactos tanto negativos como positivos, ocasionados no município de Cascavel /PR. De modo específico, este trabalho buscou: a) Apresentar o surgimento e expansão dos Condomínios Fechados; b) Exibir sua definição, características e tipos de Condomínios e Loteamentos; c) Elencar a legislação dos Condomínios e Loteamentos; d) Identificar quais os impactos sociais, urbanísticos e ambientais dos condomínios horizontais nas cidades. Dessa maneira, o marco teórico aborda o pensamento de Rosa (2016) que diz:

"A expansão dos "condomínios fechados" é mais do que um fenômeno social que se expande pelas cidades brasileiras, pois tem graves repercussões não somente na malha urbana, mas no sentimento de sociabilidade, de pertencimento à cidade e na valorização do espaço público, como espaço de convivência entre todas as classes sociais". [...] "Por ora, os "condomínios fechados" configuram violações aos direitos de ir e vir, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, a mobilidade urbana e a sustentabilidade das cidades. Existem vários projetos de lei, no Congresso Nacional, para regularizá-los, do ponto de vista jurídico é fácil, basta mudar ou criar institutos de forma a permitir tal fenômeno" (ROSA, 2016, p. 09, 10).

Segundo Becker (2005) os impactos que os condomínios fechados provocam no espaço urbano são diversos, podendo ser sociais, econômicos e ambientais, estes por sua vez, alteram a estruturação urbana entre público e privado e transformam as fachadas tradicionais para barreiras físicas que os circundam. Os bloqueios visuais dos condomínios impactam contra a

segurança e deferem conotações negativas ao bairro, o qual separa os condôminos dos moradores, justamente pela ausência de permeabilidade funcional e visual exibindo pouco movimento de indivíduos e a impossibilidade de socorro e fugas, favorecendo a ocorrência de crimes hediondos.

Os caminhos ou as vias de circulação, para Lynch (1997) é considerado como principal elemento estrutural da imagem da cidade. Essencialmente a importância das vias para população, que utiliza vários meios de locomoção, se dá por diversos motivos, tais quais, o percurso diário, dimensionamento da caixa de rua, o tipo de pavimentação a arborização e suas fachadas, devendo-se por sua vez considerar a importância do sistema viário na problemática da intervenção que os condomínios horizontais fechados causam no desenho urbano e as consequências dos limites físicos que o mesmo impõe a sociedade. Ademais, Fernandes (2011) relata a importância da rua não só para mobilidade urbana, assim como a socialização dos espaços públicos e a garantia do direito à cidade.

Metodologicamente, para atingir os objetivos, inicialmente foi realizada uma pesquisa bibliográfica com base em livros, teses, dissertações e artigos científicos que discorressem sobre temáticas relacionadas aos condomínios horizontais e seus impactos sendo de extrema importância para enriquecer a pesquisa de campo como suportes teóricos.

“Toda pesquisa implica o levantamento de dados de variadas fontes, quaisquer que sejam os métodos ou técnicas empregadas” (LAKATOS e MARCONI, 1992, p. 43). Assim a pesquisa bibliográfica é constituída de livros e artigos retratando o conhecimento científico acumulado em determinados problemas (BOCCATO, 2006).

A pesquisa exposta está estruturada da seguinte maneira: no capítulo 1, apresentam-se os Fundamentos Arquitetônicos e Revisão Bibliográfica direcionadas ao tema da pesquisa, que foram a essência da conexão com o tema proposto. Podem-se denotar os subtítulos que abordam os assuntos sobre a origem e definições dos condomínios, espécies de loteamento/ loteamento fechado e condomínio residencial, diferença entre condomínio x loteamento e os principais impactos sociais/ urbanísticos e ambientais então, o embasamento teórico que oferece o suporte ao próximo capítulo. No capítulo 2, apontam-se as Abordagens, as quais englobam subtítulos como o Condomínio Puerto escondido em Porto Alegre, Condomínio Fechado Gávea Hill I e Gávea Gill II e o Condomínio Residencial Fazenda Bayer.

1 FUNDAMENTOS ARQUITETÔNICOS DIRECIONADOS AO TEMA DA PESQUISA

Neste capítulo serão abordados os princípios mais importantes inerentes ao tema da pesquisa, em conjunto com as fundamentações teóricas divididas nos quatro pilares da arquitetura que orientam essa área de conhecimento, tais quais: a) a história e suas teorias; b) no urbanismo e o planejamento urbano; c) as metodologias de projeto e a d) tecnologia da construção.

1.1 HISTÓRIA E A TEORIA DA ARQUITETURA

A arquitetura para Colin (2000), é definida pelos diversos meios artísticos e culturais, logo arquiteto significa “grande carpinteiro”, sendo está ligada por uma junção de peças capaz de interligar “a profissão, produto cultural e a arte”, valorizando os profissionais da antiguidade que eram entendedores da arquitetura e detectores de conhecimento. Porém para Holanda (2007, p. 116), a arquitetura é um “ambiente sócio natural em que se realiza, sendo seu principal desafio identificar seus aspectos funcionais, bioclimáticos, econômicas, sociológicas, afetivas, simbólicas e estéticas” para assim atingir seus artifícios teóricos e fundamentar seus valores tanto universais quanto grupais e individuais. A história da arquitetura para Glancey (2001) é o modo de como conquistamos moradias ao começar das mais pequenas e distintas edificações, tornando-se uma arquitetura sensível proporcionando uma visão de proteção e abrigo aos indivíduos.

Segundo Rossi (2001) a cidade concebe a arquitetura da construção no tempo, isto é, da mesma forma que surgiu as primeiras civilizações e os esboços das cidades, originou-se as primeiras habitações, o qual pretendiam produzir um ambiente favorável intencionalmente estético, sendo estes aspectos ligados as características arquitetônicas.

As cidades tinham se transformando conforme as necessidades da população, logo com o período industrial ocorreu grande expansão populacional urbana e transformou drasticamente a divisão dos habitantes no território provocando a carência de moradias, afetando assim as questões urbanísticas e populacionais (ABIKO; ALMEIDA E BARREIROS, 1995).

Dessa maneira Abiko; Almeida e Barreiros (1995) a cidade industrial era construída através da iniciativa privada sem qualquer ordenamento planejado. Por isso surge a

necessidade de uma unidade pública, com objetivo de ordenar e propor soluções para a expansão desordenada utilizando-se das três funções do Urbanismo: habitar, trabalhar e recrear e também seus objetivos de fragmentação do solo, mobilidade e legislação.

No entanto, segundo Benevolo (2003, p. 630) "Le Corbusier, classifica a cidade moderna em quatro funções na vida da cidade tais como: habitar; trabalhar; circular; cultivar o corpo e o espírito, sendo seus objetivos: a ocupação do solo, a organização da circulação e a legislação".

Benevolo (2013, p. 637) "Assumindo a moradia, como ponto de partida para reorganizar a cidade, a arquitetura moderna propõe reconstruir a cidade segundo as exigências dos habitantes, em vez de seguir as dos proprietários e dos funcionários".

Entretanto, a cidade deveria ser um conjunto harmonioso, oferecendo a mesma qualidade de vida para toda população, assim os ambientes construídos deveriam ter como paradigma o homem, que tem direito ao espaço dimensionado conforme sua ergonomia e suas necessidades básicas (MIRANDA, 1996).

1.2 O URBANISMO E O PLANEJAMENTO URBANO

A expressão Planejamento Urbano surgiu na Inglaterra e nos Estados Unidos o qual modificou a maneira de enfrentar as questões sócio urbanísticas dos municípios (SABOYA, 2008). Segundo Duarte (2013, p. 24-26) o sentido de planejamento urbano sempre esteve relacionada aos outros termos, "como desenho urbano, urbanismo e gestão urbana, todos estes vocábulos possuem algo em comum, com o objetivo de estudar a cidade". Assim planejamento urbano pode ser "definido como um complexo de medidas tomadas para que sejam atingidos os objetivos desejados, tendo em vista os recursos disponíveis".

Para Del Rio (1990) o planejamento, é uma atividade meio permanente, um processo indispensável a tomada de decisões políticas, com objetivos sociais e econômicos a serem alcançados, logo só é possível determinar de modo preciso através da elaboração de planos. Para tanto Le Corbusier afirma,

"O urbanista nada mais é do que o arquiteto. O primeiro organiza os espaços arquiteturais, fixa o lugar e a destinação dos continentes construídos, liga todas as coisas no tempo e no espaço por meio de uma rede de circulação. E o outro, o arquiteto, ainda que interessado numa simples habitação e, nesta habitação, numa mera cozinha, também constrói continentes, cria espaços, decide sobre circulações. No plano do ato criativo, são um só arquiteto e o urbanista" (Le Corbusier, 2000, p. 14).

Assim, para Duarte (2013) o urbanismo está relacionado ao desenho da cidade, tanto na proporção e ordenação do espaço amplo quanto na classificação do projeto dos mobiliários urbanos Intra-Urbanos.

Destaforma, para Del Rio (1990, p. 52) o urbanismo trataria dos ambientes urbanos, "a cidade, como um todo e das políticas e programas a ela aplicáveis, políticas, sociais, econômicas, espaciais e setoriais". "O termo urbanismo passou a englobar uma grande parte da cidade, tais como: obras públicas, morfologia urbana, planos urbanos, práticas sociais e pensamento urbano, legislação e direito relativo à cidade". (HAROUEL, 2004, p. 9).

O estatuto da cidade surgiu para proteger as zonas urbanas do desenvolvimento desordenado proporcionado pelas questões imobiliárias, impossibilitando uma organização adequada a cidade. Visto que este é o princípio da atividade coletiva da cidade e do domínio urbano sendo instrumento de justiça social (DECARLI E FILHO, 2008).

As cidades que eram grandes no passado se tornaram metrópoles, com extensas periferias ocupadas pelos habitantes que possuem menor poder aquisitivo que foram expulsas das regiões dominantes ou atraídas para busca de trabalho, renda e aquisição de bens, serviços e equipamentos urbanos, logo a distribuição de benefícios da urbanização é voltada para alguns ramos da cidade. Portanto os cidadãos através das reivindicações populares quanto à garantia de seus direitos se apresentaram com maior impulso, devido a implantação da Constituição Federal de 1988 (OLIVEIRA, 2001).

1.3 METODOLOGIAS DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS E PAISAGÍSTICOS

De acordo com Lima (2008, p. 68) "o desenho urbano não se limita a dimensões físicas, é um processo que trata a relação homem/meio ambiente a partir das dimensões espaciais, temporal e social; e assim como na arquitetura envolve questões estéticas, funcionais e perceptuais".

Segundo Del Rio (1990) o desenho urbano aparece na técnica do planejamento como um método para elaborar objetivos gerais conceituando suas técnicas e referências, ou seja, como atividade físico-espacial relacionadas às atitudes humanas contingentes.

Para Rodrigues (1986) o espaço urbano está relacionado com comparação de preferências, do método que definiu os direitos próprios e comuns tanto escrito como reescrito na construção da cidade.

Além do mais, os planos aperfeiçoamento que são implantados tanto nos espaços coletivos relacionados ao cotidiano da vida urbana, como nos espaços que visam o crescimento da população, deverá exercer a função de dimensionar a demanda de uso corretamente como também organização de uma arquitetura criativa a estes ambientes, objetivando preservar valores culturais e emocionar seus usuários para melhor entendimento da paisagem urbana (RODRIGUES, 1986).

Para Rodrigues (1986, p. 35) "os projetos urbanos sejam identificados como proposta e os arquitetos urbanistas, se orientem para a organização física do espaço em cumprimento aos objetivos estabelecidos no referido pacto".

Para tanto, Santana e Tângari (2003) retratam que o ambiente urbano de comunicação da população compreendem a concentração e estabelecem um ou mais lugares da cidade na representação mental de seus habitantes, tais como forma física caracterizada pelo movimento, tamanho, superfície e visibilidade, cujo a importância do ponto de vista de cada usuário é desenvolver o mapa do local e atributos de sua significância que visam o uso do simbolismo e os parâmetros, devido a força de existência da interação humana. A publicidade e a nomenclatura são de suma importância para a memória coletiva, pois edifícios novos são geralmente destacados pela sensação de interação com o mundo.

De acordo com Lamas (2004, p. 41), aparência da cidade condiz com a construção físico-espacial da arquitetura, sendo ao conhecimento urbano no meio urbanístico consequentemente como um complexo de ligações que atraem as relações sociais.

1.4 TECNOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

De acordo com Filho e Silva (2001) a tecnologia é criada e modificada pela ação humana e também empregada pela humanidade para realização das atividades funcionais, sendo assim, "a tecnologia é tanto subjetiva quanto objetiva".

"O desenvolvimento e a implantação de redes de infraestrutura são tão antigos quanto a evolução das cidades. Desde a antiguidade até hoje os serviços de infraestrutura vem acompanhando as diferentes etapas pelas quais as cidades passaram até chegar à atualidade" (MASCARÓ, 2005, p. 24).

Para Maricato (2013, p. 119) terra urbana significa "terra servida por infraestrutura e serviços tais como rede de água, esgoto, rede de drenagem, transportes, coleta de lixo,

iluminação pública, além dos equipamentos de educação e saúde", quer dizer, a produção da moradia exige um pedaço da cidade e jamais de terra nua.

A área urbana não se concebe apenas pelas áreas edificadas ou livres, mas também pela infraestrutura que possibilita seu uso de forma ideal aos elementos da malha conceitual, assim o aspecto, ocupação e a estrutura formam os fundamentos que edificam o espaço (MASCARÓ, 2005).

Assim, Mascaró (2005) alega que os suportes de uma edificação de uma cidade podem ser fragmentados em técnicas parciais, sendo classificadas conforme sua localização na área urbana. Assim constituídos pelos meios de circulação adjacentes ao sistema viário, pelas redes de abastecimento de água potável e a rede de esgoto; também pelas redes de energia de concentração de gás e de comunicação, logo formam o sistema de infraestrutura que é essencial para o crescimento populacional.

Para tanto a Lei 11.445/2007 e a Lei 9.433/1997, refere ao tratamento do saneamento básico e do esgoto sanitário, sendo uma solução para a preservação destes recursos, do qual é de grande importância para a população. Estas diretrizes estabelecem normas para utilização do saneamento básico e referem-se à Política Nacional de Recursos Hídricos (LEONETI; PRADO e OLIVEIRA, 2011).

Todavia, os investimentos em saneamento devem atender a requisitos técnicos, ambientais, sociais e econômicos, de preservação e conservação do meio ambiente, refletindo no planejamento das ações de saneamento (LEONETI; PRADO e OLIVEIRA, 2011, p. 345).

Dessa maneira Dambiski (2007) ressalta que a iluminação pública é fundamental para a proteção, defesa e comodidade na sociedade, atuando como um dispositivo dos direitos e deveres dos cidadãos, procedendo a população a usufruir dos ambientes públicos a qualquer momento e hora do dia.

Diante do exposto, o grande desenvolvimento das tecnologias tem proporcionado “alterações operadas por extensões, expansões e simulações em virtude da incorporação do desenvolvimento tecnológico à própria constituição física e à linguagem da cidade”. (MARCHI, 2011, p. 27), ou seja, a industrialização definiu os equipamentos mecanizados para produção estabelecendo a autenticidade de uma cidade como elementos de conectividade e mobilidade ocupando as primordiais feições do espaço urbano, assim estes elementos da tecnologia ajudam no equilíbrio do funcionamento de uma cidade. Contudo, as tecnologias no espaço urbano conceituam os novos métodos construtivos, esculpindo a simetria de um lugar que estabelecem as conexões humanas.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Com a crescente evolução urbana, o comércio imobiliário trouxe uma moderna forma de concepção para a criação dos espaços urbanísticos, sendo estes, caracterizado pelos empreendimentos habitacionais e residenciais fechados, também chamados de "condomínio fechado" (SCHMITT, 2009).

O presente estudo aborda esta temática, sendo neste capítulo apresentada a pesquisa desenvolvida. Inicialmente far-se-á uma abordagem exploratória sobre o termo condomínio fechado, e a identificação de algumas espécies do empreendimento que mais intrigam a população com suas principais dessemelhanças. Após, são abordados os principais critérios de impactos físico-espaciais afetadas pelos atributos dos condomínios horizontais, logo, será identificado três abordagens capazes de qualificá-lo ou desqualificá-lo, visto que será examinado quanto ao impacto desse empreendimento no espaço urbano.

2.1 ORIGEM E DEFINIÇÕES DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Desde a revolução industrial verificou-se grande crescimento populacional urbano que mudou drasticamente a divisão dos habitantes no território ocasionando carências e ausências de moradias, afetando assim as questões urbanísticas e populacionais (ABIKO; ALMEIDA E BARREIROS, 1995).

De acordo com Dal Moro e Gomes (2013) com o crescimento populacional e a grande centralização industrial nas cidades, surgem as primeiras segregações especial urbana, além dos problemas ambientais e sociais das condições populacionais na sociedade, havendo desinteresse para o poder público que por muito tempo não se importava com o espaço urbano, ou seja, o crescimento das cidades acontecia conforme as necessidades e conveniência da população.

Com a migração do campo devido a estabilização da prática agrícola, as cidades receberam uma sobrecarga demográfica, cujo apresentou um novo contexto moderno, atraindo mudança na economia e nos regimes sociais, tecnológico e ideológico, logo as cidades viraram núcleos de evolução com profundas modificações, especificamente, a composição de classes dominantes que atuaram por toda a sociedade (ABIKO; ALMEIDA e BARREIROS, 1995).

Segundo Hofling (2012) um outro problema encontrado para o crescimento habitacional nas grandes cidades, foi a carência de moradia para abrigar a população, assim, para resolver esta dificuldade foi criada as habitações coletivas, os condomínios.

Para Caldeira (2000, p. 258) a "definição de condomínio fechado, é a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que chamo de enclaves fortificados". Vargas (2004, p. 12), afirma que a ideia de "condomínio reside na existência de uma pluralidade de pessoas sobre uma mesma coisa, admitindo o conceito de quota ideal".

No Brasil o condomínio Alphaville e o condomínio Bourgainville foram os primeiros loteamentos fechados implantados antes da Lei do Parcelamento do Solo 6766/79, no Estado de São Paulo na década de 1970, do qual sua implantação sucedeu-se nas áreas periféricas da cidade. Com as mudanças relativas geradas pela industrialização, pela lei de uso e ocupação do solo, crescimento da mobilidade urbana e o surgimento de zonas de convívio, provocou um desequilíbrio urbanístico resultando em espaços urbanos dispersos, proporcionando uma segregação urbana nas cidades (RODRIGUES, 2006).

Portanto, segundo Valési (2013), a população cria novas formas de parcelamento de solo, devido a necessidade e a procura de melhor qualidade de vida, bem-estar, conforto e segurança. Para tanto, as questões imobiliárias ajudaram na divulgação dos condomínios horizontais tornando-se significativos no final da década de 70, pois estes incorporadores alegavam que este empreendimento proporcionaria um repertório de imagens afim de atingir desejos da população tais como: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços, ludibriando aos moradores com um novo conceito de moradia (CALDEIRA, 2000).

Desse modo, com relação da influência do mercado imobiliário a disseminação e proliferação desses novos empreendimentos evoluíram rapidamente nas cidades de diversas maneiras, cujo atualmente, é considerado como elemento típico da urbanização no Século XXI, ressalta Zandonadi (2009).

2.2 ESPÉCIES DE LOTEAMENTO/ LOTEAMENTO FECHADO E CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

O parcelamento do solo é o modo da divisão de uma gleba em frações de unidades menores destinadas à construção, sendo as principais formas jurídicas brasileiras de parcelamento os Loteamentos e os Condomínios, cujo ambos são destinados as edificações. (ERPEN; PAIVA, MEZZARI, 2003).

2.2.1 Legislações dos Loteamentos e “Loteamentos Fechados”

Existe um grande desentendimento entre quais nomenclaturas empregar para estabelecer esses novos empreendimentos, segundo Erpen; Paiva e Mezzari (2003), o Decreto- Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937 foi a primeira lei brasileira que regulamento o parcelamento de solo para loteamento, porém posteriormente foi derogado pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Para tanto, segundo a Lei Federal nº 6.766/79 regulamenta o parcelamento do uso do solo urbano, o loteamento é definido como “[...] a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (Art. 2º § 1º).

No artigo 3º da lei municipal 6.766/79 ressalta que "Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal". Portanto as áreas com inclinação inferior a 30% e que não estiverem localizadas em áreas de preservação ambiental, a dimensão do lote deverá ser superior a 125m² (metros quadrados) obedecendo as normas de zoneamento do município (FREITAS, 2008).

Dessa maneira, tratando-se de loteamento convencional o art. 22. determina que "Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo". (FREITAS, 2008, p. 98).

De acordo com Silva (2012), o loteamento fechado não possui regulamentação jurídica específica e também não é regido pela lei federal nº 6.766/79, logo relacionando-se como condomínio.

“É indispensável estabelecer uma legislação que inclua tais loteamentos fechados como uma espécie de loteamento, com dimensão civil, no aspecto das relações negociais sobre parcelas de terrenos, e dimensão urbanística, no que tange à sua característica de instrumento de desenvolvimento urbano e de ramificação, portanto. Em lugar de condomínio de puro direito privado, como hoje, passaremos a ter um condomínio urbanístico, que fique sob controle das municipalidades. [...] Loteamento Fechado caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, e confiando-se com outras de utilização comum dos condomínios” (SILVA, 2012, p. 338).

Em contrapartida, Rodrigues (2006) alega que os loteamentos fechados são estabelecidos pela Lei 6.766/79, tendo um diferencial de áreas privadas correspondentes ao próprio terreno adquirido e também a áreas de domínio público. De acordo com Dacanal

(2004), os loteamentos devem ceder 35 % da área total do terreno, em forma de vias, áreas verdes e mecanismo social para o Poder Público Municipal.

Mukai (1988) afirma que o loteamento fechado não é considerado pela lei 6.766/79, mas que acaba sendo por ela regida, as vias de circulação, os logradouros, os equipamentos comunitários e urbanos, as infraestruturas são de domínio público, porém o município pode autorizar a utilização destes espaços através do decreto-lei 271/67, por um tempo certo ou indeterminado.

Assim, Marini (2000) ressalta que os adquirentes de lotes em acordo com o Poder Público Municipal através da permissão, ou a concessão de uso passam a administrar os espaços de domínio público, sendo os principais responsáveis pela manutenção, implantação e conservação dos equipamentos de infraestrutura, uso e ocupação, espaços livres, do regulamento da vida comunitária e entre outros serviços.

2.2.2 Legislação de Condomínio Residencial

A Lei Federal 4.591/64, refere-se aos condomínios especial de casas, o qual estabelece regras para erguer mais de uma residência nos terrenos abertos sem a sobreposição de unidades.

“Em relação às unidades autônomas que constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada 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 as unidades” (Art. 8º, alínea a).

Os condomínios Residenciais, tem a mesma forma dos loteamentos inseridos na Lei do Parcelamento do Solo, cujo a gleba será dividida em várias unidades com partes iguais que é regulamentada pela Lei 4.591 de 1964, ressalta Rodrigues (2006).

Freitas (2002) esclarece que a Lei Federal 4.591/64, refere-se aos condomínios especial de casas, o qual estabelece regras para erguer mais de uma residência nos terrenos abertos sem a sobreposição de unidades. Segundo o mesmo autor (2002, p. 6) “especifica que tudo que integra ao condomínio é de propriedade exclusivas dos condôminos”, ou seja, não há obrigação legal de transferir espaços livres ao poder público, não havendo assim praças, ruas ou áreas livres de interesse comum ao Município.

Para Pinto (2006) os condomínios são loteamentos, porém não executam as leis urbanísticas. As áreas comuns são dos condôminos, bem como a limitação de entrada de

pessoas não autorizadas. Existem muitos condomínios que possuem muros ou cercamentos e guaritas em seu entorno controlando a entrada e saída dos visitantes nos pontos de acesso.

Já para Pont (2015), os condomínios horizontais não se implicam com “Loteamento Fechado”, apesar de possuírem alguns pontos em comum, tais como cercamento, controle dos acessos, aproveitamento dos espaços comuns e áreas de circulação, despesas pelos condôminos para manutenção e conservação dos equipamentos urbanos e de infraestrutura, estes não possuem a mesma lei que vigora nos registros de imóveis, para condomínios utiliza-se a Lei Federal nº 4.591/1964 e para Loteamento a Lei federal nº 6.766/1979.

De acordo com Dacanal (2004) as unidades residências dos condomínios horizontal não são designadas de lotes, são definidas como frações ideais do terreno, pois os 35% que seriam doados ao poder público são implantados no seu interior, sendo privativas e mantidas pelos moradores, mediante ao pagamento mensal de débitos condominial.

O condomínio Horizontal de Lotes é semelhante ao condomínio Edifício, logo as unidades residenciais são lotes a serem construídos por seus compradores, ao invés das edificações já instituídas. Uma das vantagens do condomínio é a possibilidade de registrar o lote com uma identidade própria, podendo ser edificada conforme a forma dos condomínios edifícios, assim, nada impede que os terrenos sejam envolvidos por um aglomerado de edificações (PINTO, 2017).

Segundo Pinto (2017) o condomínio de lotes é regido pela lei nº 13.465, de 2017, nos arts. 58 e 78.

“No art. 58 na Seção IV, no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes. No art. 78, § 7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e o § 4º ao art. 4º dessa mesma lei, a fim de autorizar o município a instituir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana” (PINTO, 2017, p. 3).

De acordo com a Seção IV (§ 2º do art. 1.358-A) “Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edifício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística”. Segundo o mesmo autor, os condomínios de lotes são regidos pelo mesmo regime jurídico dos condomínios edifícios. “As únicas normas específicas para o condomínio de lotes com relação ao condomínio edifício são as relativas ao cálculo das frações ideais e à responsabilidade pela implantação da infraestrutura” (PINTO, 2017, p. 6).

Para Erpen; Paiva e Mezzari (2003), os condomínios horizontais de lotes é o próprio loteamento, o qual o proprietário pode construir conforme seu interesse, desde que obedecem às diretrizes e o licenciamento imposto pelas leis municipais. A propriedade dos equipamentos comunitários e urbanos e a infraestrutura será de propriedade dos condôminos, porém o Poder Público determina a porcentagem que será doada ao Município, geralmente são inferiores a 32% da exigência legal.

2.2.3 Diferença entre Loteamento x Condomínio

Segundo Domene (2015) a principal diferença entre estes empreendimentos são as leis Federais que, sendo a aprovação de loteamento pela lei 6.766/79 e a de condomínio pela lei 4.591/ 64. Também relata que o loteamento é a permissão para que a população tenha acesso ao local, em contrapartida condomínios são locais particulares e de casas iguais, logo, as extensões de áreas comuns são particulares dos condôminos. Para melhor entendimento, segue em anexo tabela comparativa das espécies de habitações citadas acima.

Tabela 1: Comparação entre Loteamento, Loteamento Fechado e Condomínio Horizontal.

	LOTEAMENTO ENQUADRADO NA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO	LOTEAMENTO FECHADO	CONDOMÍNIO HORIZONTAL SOB A FORMA DE LOTEAMENTO OU EM LOTE ÚNICO
ADMINISTRAÇÃO	Prefeitura	Associação de moradores e poder público	Síndico
INFRA- ESTRUTURA	Pertence ao poder público	Pertence ao poder público	Particular
CONTROLE DE ACESSO	Não. Acesso livre	Sim. Porém não é possível proibir o acesso a estranhos	Sim. Acesso restrito
ÁREAS PÚBLICAS	Vias, praças, áreas institucionais, áreas verdes	Vias de acesso interno, áreas institucionais, áreas verdes	Não possui áreas públicas

Fonte: Pinheiro (2011, p. 24, *apud*, Honda, 2008).

Diante do exposto, a diferença entre Condomínio Residencial e Loteamento Fechados segundo Marini (2000), é que o condomínio se caracteriza pela a venda da construção na propriedade, ou seja, a construção é o objetivo geral da venda. Assim o loteamento se caracteriza pela venda somente do terreno, não ocorrendo nenhuma vinculação da edificação.

2.3 IMPACTOS SOCIAIS PROPORCIONADOS PELOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Segundo Melgaço (2012), os condomínios fechados proporcionam exclusividade, segurança, lazer, espaço comum, entre outros..., do qual deslumbra os residentes que anseiam em possuir uma propriedade particular com a privatização do espaço. O aspecto que marca os condomínios é caracterizado pelos altos muros que contornam a edificação do qual privatizam as partes externas e internas do empreendimento, proporcionando aos moradores “segurança”. Porém com este efeito surge também a segregação que impede as relações sociais entre as categorias de classes proporcionando uma perda na sociedade pública. Neste sentido, abordam-se dois critérios significativos relacionados ao fechamento do condomínio, o qual interfere no meio físico- social urbano.

2.3.1 Impactos de Segurança

Conforme Levy (2010) um dos principais fatores que modificam a paisagem urbana é a inserção dos condomínios fechados residenciais, sendo estes em sua maioria cercados com adornos de segurança, com objetivo de fornecer a população maior qualidade de vida e bem-estar para um limitado grupo de pessoas. Ferreira (2012), ressalta que os condomínios estão rodeados por barreiras físicas, cujo possui um ambiente socioeconômico semelhante sendo mais seguros e transmitindo aos moradores proteção, conforto, amparo.

De acordo com Caldeira (2000) a segurança é vista pelos grupos sociais como um elemento, em que os indivíduos se posicionam em um lugar na cidade e fisicamente organizam seu espaço privado.

Para tanto, Ferreira (2012) afirma que todo este bloqueio físico do qual os muros substituem as grades, não assegura completamente os moradores tornando-se incapazes de prevenir os crimes que acontecem no interior dos condomínios fechados devido a privacidade visual em contato com o espaço público. Freitas (2008) também defende que a segurança não é garantida somente com equipamentos de proteção que estão implantadas nos condomínios, mas devido a inexistência de perceptibilidade de quem percorre próximo as moradias.

A suposição de que quanto mais muros e grades são colocados ao entorno das edificações mais segurança existe, transformaram a forma de habitar da população. Acreditar que ocultar o espaço interno evita-se a invasão e o roubo é um dos grandes paradigmas que permeia a psicologia humana. Porém, além dos muros degradar a paisagem urbana e destruir a

ligação do edifício com o espaço público, não soluciona os problemas da segurança, assim ressalta Rolnik (2012).

Desta maneira, Freitas (2008) ressalta que mesmo a precaução de proteção seja inautêntica, a existência de barreiras físicas é valorizada pela maioria dos moradores, conforme Figura 01.

Figura 01: Barreira Física de condomínio que impede a visualização externa e interna.



Fonte: Saboya (2010).

Para Saboya (2010), os edifícios precisam disponibilizar contingência com limites claros entre o interior e o exterior no espaço público, com o intuito de que a vigilância natural dos olhos da população consiga atuar de forma verídica. Para tanto, confusões, brigas, entre outros tipos de desentendimento são controlados pelos moradores do qual observam o fluxo dentro do empreendimento, assim, é importante a transparência entre o edifício e o espaço público.

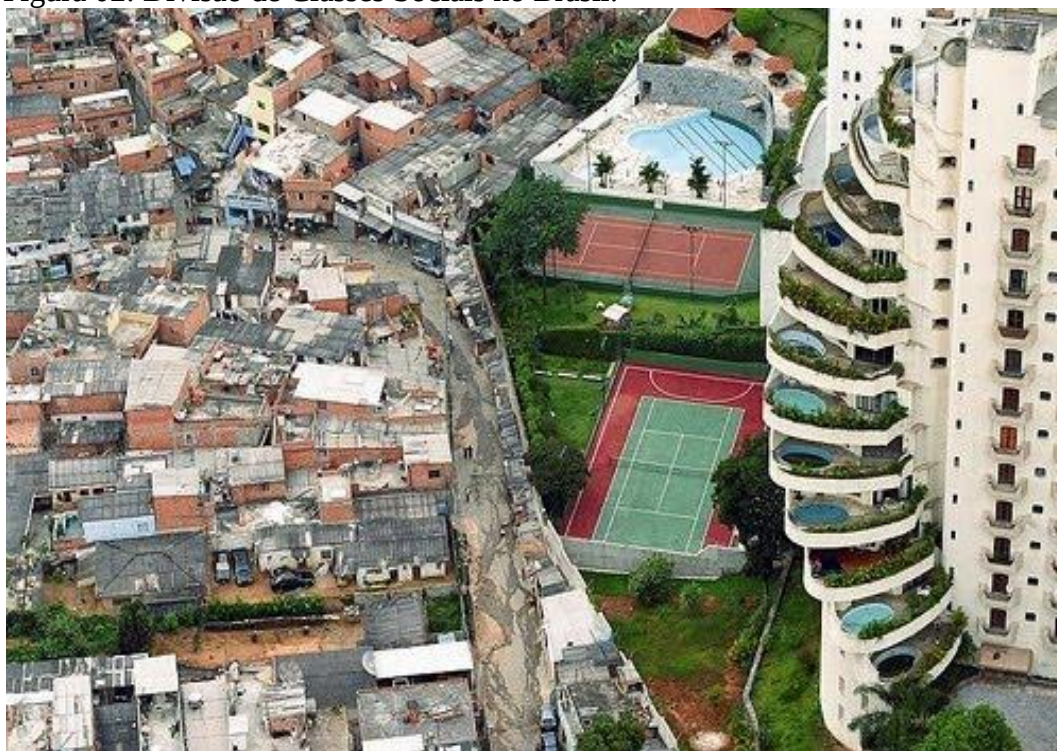
“Moradores em todos os bairros acham que precisam de cercas, muros, grades, barras na janelas, luzes especiais e campainhas com interfones, mas muitos não apreciam suas casas mais seguras como apreciavam aquelas abertas e o espaço social que criavam. Em muitos casos, as fachadas agora estão escondidas; visitar um vizinho significa passar por chaves, travas e interfones, mesmo nas áreas mais pobres da cidade” (Caldeira, 2000, p. 292).

Contudo, os elementos de segurança, representam medo, suspeita e segregação, cujo o qual concebe a separação de classes em primeiro lugar, deixando a qualidade do espaço e a paisagem urbana ligada aos encontros sociais em segundo plano. Para tanto, a vida dentro dos condomínios é agradável aos moradores, devido a ruptura entre a cidade e a ordem privada, que evita problemas e conflitos da urbanização externa e dispõem um estilo de vida opcional com pessoas do mesmo nível social. Neste sentido, as características das barreiras físicas imposta nos condomínios transforma a natureza do espaço público e as interações sociais, o qual concedem status criando meios de desigualdade social (CALDEIRA, 2000).

2.3.2 Impacto de Segregação Socioespacial

Ressalta Caldeira (2000) que os condomínios horizontais agregam um recente modo de afastamento e segmentação de classes sociais, estabelecendo uma nova maneira de organização urbana, sendo esta a segregação, discriminação social e a reestruturação econômica. A autora defende também que as diversas classes estão próximas umas das outras, porém afastadas por barreiras físicas e sistemas de segurança, conforme Figura 02.

Figura 02: Divisão de Classes Sociais no Brasil.



Fonte: Candido (2010).

Para Gomes Paulo (2017) existem dois tipos de segregação social, a periferia-rica composta por uma boa infraestrutura, segura, estruturada, e só vivem aqueles que tem recursos para utilizá-la, e a periferia-pobre sem qualidade de vida, habitações precárias, violência e a insalubridade.

Para tanto, a segregação é o processo que visa a separação social compondo uma nova ordem privada. As pessoas que preferem habitar nestas moradias, tendem a seguir a um mesmo grupo social, longe da criminalidade, heterogeneidade e os problemas externos existentes no meio urbano (CALDEIRA, 2000).

Segundo Villaça (2001, p.142), ao estudar o espaço Intra-Urbano, entende a segregação como “um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole.”

A segregação urbana deve ser vista como um processo estrutural, devido a organização e funcionalidade de uma cidade, do qual distingue os estilos de vida e cultura, assim esta nova formação apropriasse das práticas, ações e estratégias de uma classe dominantes, proporcionando a desigualdade social (MOREIRA JÚNIOR, 2010).

Para Saboya (2009), a segregação urbana agrega problemas sociais a comunidade, cujo qual os grupos mais pobres sofrem com a desigualdade e diferenças perante a classes mais altas. Sendo estas, retiradas dos grandes centros urbanos e posicionadas nas periferias isento de infraestrutura e serviços.

Dessa maneira, a qualidade de vida sub-humana, a falta de políticas assistencialistas, a ausência dos órgãos públicos, o aumento da segregação gera consequências coerentes com a criminalidade, do qual a falta de coerência e o contato físico são separados por divisórias lesionando o preconceito, o desrespeito e a desigualdade com as classes desfavorecidas (MORAES, 2008).

Contudo, o convívio entre pessoas de mesma classe produz a auto segregação, do qual as pessoas passam a ter relações sociais entre os semelhantes, cujo a população pobre convive entre si em favelas ou em bairros carentes e os ricos em condomínio luxuosos (MOREIRA JÚNIOR, 2010).

Portanto, estes novos modelos de segurança servem para criar áreas de segregações, cujo a limitação de entrada e saída de pessoas, câmeras de monitoramento, guardas e cerca elétrica, servem para afastar as classes mais abastadas assegurando os moradores dos condomínios não só a restrição, mas também a interatividade, a liberdade dos espaços de lazer e o bem-estar no interior deste empreendimento ressalta Gomes Paulo (2017).

2.4 IMPACTOS URBANÍSTICOS

Todas as formas de segurança que existem ao redor do condomínio é para delimitar o espaço interno para os moradores, ficando claro a divisão e a separatória da área em relação a cidade. No entanto, estas barreiras físicas que proporcionam "segurança" interna, ao mesmo tempo ocasiona problemas externos, que impedem a livre circulação de pessoas aumentando as diferenças. Para tanto, a expansão dos loteamentos só aumenta os problemas urbanísticos devido ao seu fechamento que provoca uma ruptura no tecido urbano e degradam a imagem da cidade ressalta Silva *et al.*, (2012).

2.4.1 Desenho Urbano/ Estrutura Urbana e a Imagem da Cidade

Segundo Del Rio (1990) e Lima (2008), o desenho urbano é uma atividade do planejamento que tem por objetivo tratar a cidade de maneira interdisciplinar, preocupando-se com a qualidade física espacial e suas questões sociais, urbanísticas e ambientais.

Para Rigatti (2002), a estrutura urbana é entendida como um aglomerado de elementos que compõe o tecido urbano, não sendo apenas os elementos físicos mais também as diversas técnicas de sistemas que se formam e se consolidam, assim, pode ser entendida como as várias técnicas e prática que se consolidam a inclusão dos padrões de uso, movimento e habilidades sociais compreendendo sua organização espacial.

A morfologia urbana para Rigatti (2002, p. 39) "é a descrição da maneira pela qual cada espaço é acessado a partir de todos os outros espaços". Para Santana e Tângari (2003, p. 17) a morfologia "é o estudo da configuração e da estrutura exterior de um objeto, definindo a paisagem urbana e sua estrutura, por uma leitura hierárquica, organizada, e estrutural dos elementos apreendidos".

Considerando isto, Lamas (2004) estuda a morfologia como questões externas da cidade que possuem relações mútuas, o qual defende a perspectiva urbana, sua ordenação e a presença de recursos de análise que permite elaborar e idealizar o lugar observado. Desta forma a morfologia não abrange os processos de urbanização sociais, econômicos e urbanísticos, está por sua vez explica a produção da forma.

As noções para a classificação da forma urbana leva em consideração as análises e aos aspectos tais como quantitativos, que referem-se a uma organização de densidade, superfícies, fluxos, coeficientes volumétricos, entre outros utilizados para controlar os aspectos físicos da

cidade, aspectos de organização funcional, que serve para relacionar-se com as atividades urbanas e humanas e também ao tipo de solo, aos aspectos qualitativos, que referem-se ao tratamento dos espaços, ao conforto e a comodidade do utilizador e pôr fim aos aspectos figurativos, que relacionam-se com a comunicação estética (LAMAS, 2004).

Para tanto, a imagem da cidade é fundamental para a compreensão do indivíduo, uma vez que esta exerce a função morfológica, cujo a percepção humana aproxima e reconhece as imagens fragmentadas como um todo (Santana e Tângari, 2003).

A imagem da cidade é uma combinação de princípios, percepção e estruturação da imagem, que são sentidas pela população que habita e utiliza estes espaços, assim um dos aspectos que visam melhor entendimento da cidade é a legibilidade que representa os pontos visuais, ligados a paisagem, cujo os ambientes legíveis possibilitam experiências mais intensa, seguras e complexas sendo possível ser reconhecida e organizada. E também a imageabilidade que está relacionado ao conceito de legibilidade, uma vez que a paisagem do local possa transmitir uma imagem referencial ao observador de forma coerente, legível e visível e fortemente identificadas (LYNCH, 1997).

Com o objetivo de interpretar a cidade enquanto um composto de diversos elementos e sob a perspectiva dos indivíduos, Kevin Lynch (1997), definiu cinco elementos básicos para interpretação do urbano, que constituiriam A Imagem da Cidade, são eles: vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos.

Desta maneira, a forma urbana e sua morfologia possui uma solução para o conjunto de problemas que o planejamento urbano pretende organizar e controlar. Assim, os elementos morfológicos são semelhantes, porém sua diferença é percebida através da maneira de como os elementos se posicionam, se organizam e se articulam entre si para constituir o espaço urbano, por isso a mudança do contexto vai mudando as formas conforme as necessidades e situações diferentes (LAMAS, 2004).

Diante do exposto, concluímos que a feição de uma cidade está relacionada com as características físicas espaciais que expõe os elementos construtivos ou naturais e suas ligações funcionais e visuais realizando atuações sobre a perspectiva estética do ambiente, gerando efeitos e sensações aos indivíduos proporcionando maior estímulo visual principalmente com a implantação de barreiras físicas que tendem a alterar a compreensão da imagem, harmonia, proporção e da aparência de uma cidade (BECKER E REIS, 2004).

2.4.2 Impactos na Mobilidade Urbana e Acessibilidade

O Ministério das Cidades(2004), juntamente como o Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAMem sua cartilha Mobilidade e Política Urbana - Subsídios Para Uma Gestão Integrada, expõe que as inter-relações e os movimentos que produzem as diferentes necessidades por mobilidade nos espaços urbanos, são determinados pela localização das atividades dentro da cidade, seja de maneira espontânea, seja por uma política que defina o seu uso e a ocupação do solo. Ainda, diz que há necessidade que se planeje a localização das vias mais importantes priorizando-as aos interesses dos promotores fundiários.

Para Rosa (2016) a mobilidade urbana tem suporte na lei 12.587/12, o qual elaborou a Política Nacional de Mobilidade Urbana, contribuindo ao acesso a cidade e a elaboração do plano de mobilidade, o qual estabelece a maneira de pensar no traçado urbano conforme as necessidades da população presente e futura.

A Lei Federal nº. 12.587/2012(Brasil, 2012) alega que para o bom funcionamento de um sistema de mobilidade, faz-se necessária infraestrutura adequada, dentre as quais, passeios públicos acessíveis, vias, ciclovias, sinalização viária e de trânsito, estações e pontos de embarque.

A política de mobilidade urbana é essencial para a organização de uma cidade, sendo que a mesma estabelece diretrizes que orientam as funções públicas para garantir os direitos iguais de transportes públicos, veículos, bicicletários e pedestres proporcionando melhorias no deslocamento das pessoas dentro de um bairro, área ou metrópoles (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005).

Para tanto, Malatesta (2012, p. 231), afirma que “para haver mobilidade, é necessário que haja acesso aos meios que a possibilitam”. A autora também alega que a modalidade de andar a pé é a principal forma de mobilidade e deve ser fiscalizada de maneira adequada para que esta atividade aconteça de forma acessível.

"A mobilidade urbana, dessa maneira, pode ser entendida como resultado da interação dos fluxos de deslocamento de pessoas e bens no espaço urbano, contemplando tanto os fluxos motorizados quanto os não motorizados. Portanto, é um atributo da cidade e é determinada, principalmente, pelo desenvolvimento socioeconômico, pela apropriação do espaço e pela evolução tecnológica" (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p. 11).

Para Manhães e Arruda (2017), o modelo de uma cidade contemporânea e de paisagem composta por muros, verdadeiros enclaves que impossibilitam a mobilidade urbana e

impulsionam a segregação socioespacial, gerando a fragmentação dos espaços com dificuldades de livre circulação na vida pública o qual está sendo alterado radicalmente.

Terry; Javoski e Carvalho (2013) afirma que para uma cidade haver mobilidade só é possível quando o cidadão consegue se locomover de forma segura e rápida, tanto a pé, bicicleta, veículos particulares como transporte público sem que haja barreiras ou qualquer empecilho que impeça que ocorra este deslocamento.

Diante do exposto Almeida; Giacomini e Bortoluzzi(2013) alegam que a mobilidade urbana e acessibilidade estão relacionadas com os deslocamentos humanos no espaço urbano, que este por sua vez deve facilitar o trajeto das pessoas e não dificultar, um cenário no qual haja igualdade social, para que todas as pessoas possam utilizar o espaço adequado, confortável e seguro, tendo seus direitos iguais, conforme a lei da constituição Federal de 1988 artigo 5 diz: que todos são iguais perante a lei, garantindo a todos, sem distinção de qualquer natureza, o direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade; e mais, assegura o direito à livre locomoção.

2.4.3 Impactos no Sistema Viário e suas Barreiras Físicas

Segundo Pires (2016) a ideia de trânsito é a movimentação de pessoas, animais e veículos nas vias públicas, podendo exercer suas funções de forma individuais ou em grupos, do qual os componentes da malha viária é o homem, veículo e a via.

Lynch (1997, p. 47) a imagem de uma cidade depende das vias de trânsito, do qual o automóvel permite o deslocamento de um lugar para outro. As vias “São canais ao longo dos quais o observador costumeiramente, ocasionalmente, ou potencialmente se move. Podem ser ruas, calçadas, linhas de trânsito, canais, estradas-de-ferro”.

A verdadeira conduta de trânsito consiste em executar os deveres e direitos, assegurados na realidade humana. Sendo assim, "o cidadão tem o dever de transitar sem constituir perigo ou obstáculo para os demais componentes do trânsito" (PIRES, 2016, p. 15). Por outro lado, as vias não devem ser bloqueadas ou perigosas.

Segundo as autoras Simões (2016), as diretrizes de trânsito e transporte tem por objetivo organizar o sistema viário e assegurar os direitos de locomoção segura, social e inclusiva para todos, sendo estes critérios essenciais e fundamentais para que os deslocamentos ocorram sem acidentes, priorizando sempre aos pedestres, ciclistas, entre outras modalidades.

Os limites para Lynch (1997) estão associados as barreiras e fronteiras que delimitam a cidade em diferentes regiões, sendo os pontos estratégicos de nós que direcionam o fluxo de veículos, podendo ser esteticamente bonitos porem com impactos de mobilidade. Para Lynch (1997, p. 52), a definição de muros “são limites, ou barreiras mais ou menos penetráveis.”.

Segundo Paiva (2015) as barreiras físicas são elementos orientadores de crescimento estruturais da cidade que impedem ou bloqueia mudando a forma organizacional do tecido urbano, dessa maneira os limites territoriais ajudam a controlar a expansão e beneficiar o adensamento. Além dos mais, as barreiras ambientais são caracterizadas pelos limites naturais, tais como os cursos de água, a existência de declive ou aclive no terreno, sendo pontos que favorecem a sobrevivência física e que auxiliam na organização territorial da malha urbana, um exemplo de cidade que utilizou os elementos naturais para sua composição foi a cidade de Brasília projetada por Lucio Costa e Oscar Niemeyer, do qual a cidade foi desenvolvida ao longo do perímetro composto de rios(lagoa do Paranoá), conforme a Figura 03 abaixo (PAIVA, 2015).

Figura 03: Plano de Brasília demarcado por Barreiras Naturais.



Fonte: Paiva (2015).

Porém algumas barreiras servem apenas como uma ruptura no desenho urbano prejudicando a mobilidade, a acessibilidade e também o sistema viário, cujo a infraestrutura é

defasada por limites lineares. Assim chamadas de Barreira Físicas Urbanas criadas pela necessidade do homem marcando o limite do território, transformando o tecido urbano em retalhos, ou seja, estas por sua vez também são limites que impedem o crescimento da urbanização da cidade, porém proporcionam um “novo começo” para a expansão do territorial, segundo Paiva (2015).

As barreiras também podem ser zonas de separação dos quais são cercadas para o espaço exterior, sendo impossível a passagem livre devido aos obstáculos construídos pelo homem que acaba rompendo com a malha urbana viária. Desta maneira, a barreira marca a formação e o desenvolvimento urbanísticos da cidade, do qual tem por objetivo impedir a passagem de um lado para o outro (PAIVA, 2015).

A infraestrutura viária de hoje, segundo Paiva (2015) tem que ser bem estruturada e planejada devido ao uso contínuo da velocidade do qual deve ter pequenos pontos de interrupções, junções ou de desvios, para que não ocorra acidentes por atravessamentos devido à implantação de limites nos logradouros.

Diante do exposto, a implantação de empecilhos nas vias de circulação causa o deslocamento necessitando percorrer grandes distâncias provocando transtornos aos motoristas, não estando de acordo com a lei da Constituição Federal que em seu artigo 182 alega: “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (CASTEJON E NETO, 2005).

2.5 IMPACTOS AMBIENTAIS PRODUZIDOS PELAS CONSTRUÇÕES DOS CONDOMÍNIOS

Os condomínios residenciais representam uma alternativa de solução do problema habitacional, contudo, também podem apresentar alguns impactos: econômicos, culturais, sociais e/ou ambientais. Os impactos ambientais são aqueles que afetam a flora, a fauna, o solo, a água, o ar, etc.

No Brasil há uma grande carência em relação à consciência ambiental por parte da manufatura da construção civil, sucedeu em danos irreparáveis no sistema ecológico devido ao processo migratório da população ocorrido no século XX, que provocou enorme procura de

novas moradias ocasionando no desaparecimento do habitat natural, assim ressalta Schenini, Bagnati e Cardoso (2004).

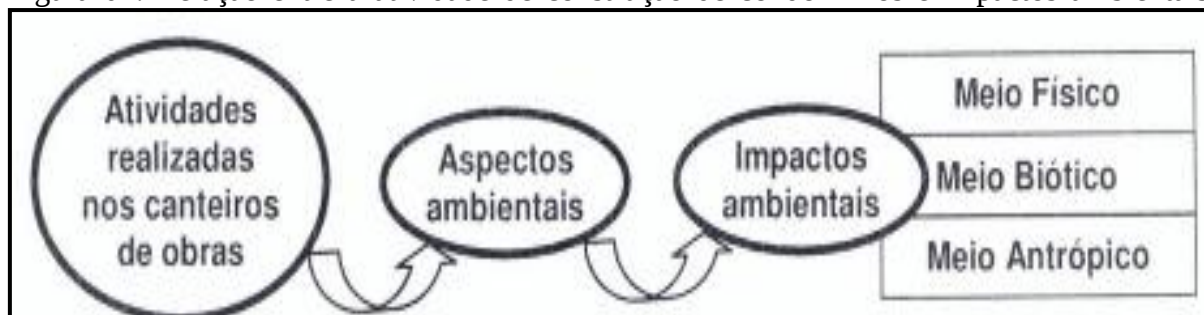
"Para identificação dos impactos ambientais de uma determinada atividade e/ou ação, são necessários os conhecimentos das características e especificidades dos projetos, somando-os aos meios físico, biótico e socioeconômico, o que possibilita a identificação prévia de ações com possíveis impactos potenciais para o meio natural, resultantes da implantação de um determinado empreendimento" (BREZZAN, 2014, p. 27).

Neste sentido, pode-se definir impacto ambiental como "[...] qualquer modificação do meio ambiente, adversa ou benéfica, que resulte, no todo ou em parte, das atividades produtivas ou serviços de uma organização" (NBR ISO 14001, 2004, p. 2). Sem dúvida, os impactos ambientais prejudicam não somente o meio ecológico, mas também a saúde do homem e sua qualidade de vida. Portanto,

"Qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais" (BRASIL, 1986, Art. 1º).

Considerando isso, cabe ressaltar que os serviços de construção de um condomínio residencial geram impactos ao sistema ambiental. Estes transformam o meio natural e influencia diretamente a qualidade de vida das pessoas, conforme demonstra o esquema abaixo:

Figura 04: Relação entre a atividade de construção de condomínios e impactos ambientais.



Fonte: ARAÚJO; CARDOSO, 2010, p. 8.

Toda a atividade humana na relação com o meio natural causa um impacto e, quando mal planejado, este pode ser extremamente prejudicial aos seres vivos, principalmente ao homem. Segundo Carneiro, Brum e Cassa (2001) a construção civil é uma das atividades que

mais contribui com ações que alteram o meio ambiente. Essas alterações ocorrem no período de implantação da obra, execução dos serviços, confecção de artefatos, limpeza da obra, etc...

Compactuando dessa mesma ideia, Barreto (2005) afirma que a construção civil é uma atividade que gera enorme impacto ambiental, englobam vários fatores desde a retirada da substância natural essencial para confecção do material, passando pela realização do setor terciário até o processo final da edificação, logo estas infraestruturas alteram a paisagem urbana e degradam o meio ambiente.

A construção de um condomínio pode causar impactos que “influenciam o ecossistema podendo alterá-lo drasticamente ou até provocar sua extinção, por meio de inundação de grandes áreas, corte de vegetações, impermeabilização do solo e a sua fase de construção que acaba gerando ruídos, resíduos, etc.” (SPADOTTO *et al.*, 2011, p. 174). Considerando isso, discorre-se abaixo sobre os impactos ecológicos no solo, na água e no ar que são causados pela construção de condomínios residenciais.

2.5.1 Impactos no Solo

Muitas vezes, os impactos ambientais causados ao solo iniciam antes mesmo da implantação do canteiro de obras. Isso porque a maioria dos materiais usados nas construções pedra, areia, cal, cimento, tijolo (argila) são provenientes da exploração do solo. Mas, mesmo após o término da obra, ainda restam restos de materiais que, sem a destinação correta, podem poluir o meio ambiente.

Segundo Roth e Garcias (2009) em uma construção o primeiro espaço a ser modificado é o solo. O processo inicia pela retirada da cobertura vegetal, passa pela terraplanagem e também pelas escavações para colocação de vigas de sustentação. Sem dúvida o processo de supressão da cobertura vegetal e compactação do solo pela terraplanagem faz-se necessário para a construção de um condomínio, mas ele também traz impactos ao solo.

Tais impactos acabam provocando a formação de áreas degradadas que ocorrem em três etapas do processo construtivo: na aquisição de materiais, considerando a retirada de matéria-prima natural e o fabrico de produtos, na etapa de execução das obras civis, propriamente dita, e na fase de disposição final dos resíduos gerados pela construção (ROTH; GARCIAS, 2009, p. 114).

Cabe ressaltar que, além de revolver a terra, modificando ou retirando do local plantas, pedras, etc. os tremores causados pelas escavações e pela terraplanagem trazem impactos

ambientais irreversíveis, pois as áreas degradadas acabam por não serem recuperadas. Desta forma, áreas degradadas são “aquelas que não possuem mais a capacidade de repor matéria orgânica do solo, nutrientes, biomassa e estoque de propágulos” (ROTH; GARCIA *apud* BROWN; LUGO, 2009, p. 117). Em outras palavras, a degradação ambiental ocorre quando os aspectos naturais sofrem alterações tanto biológicas, físicas quanto químicas no local explorado.

As áreas ocupadas pela população no espaço urbano provocam o desgaste natural no meio ambiente, devido a impermeabilização do solo através da cimentação, asfaltamento, calçamento de ruas e calçadas, entre outras... que provocam a perda de nutrientes e a capacidade de absorção da água pelo solo, gerando problemas de inundações e enchentes que atingem os centros das cidades (BITAR, 1997).

Na construção de um condomínio os impactos causados ao solo transformam e afetam os ecossistemas terrestres, devido a cobertura vegetal e a fauna serem destruídas pelos processos erosivos, terraplanagem, deposição de lixo e os entulhos gerados pela implantação do empreendimento (DUARTE; BUENO, 2006).

Dessa maneira, muitos são os impactos que podem ser causados ao solo na construção de um condomínio e, de forma geral, estes provocam outros na água e no ar. Especificamente com relação ao solo os principais impactos estão relacionados a: “alteração das propriedades físicas, contaminação química, indução de processos erosivos, esgotamento de reservas minerais” (CARDOSO; FIORANI; DEGANI, 2006, p. 355).

2.5.2 Impactos na Água

Entre outros elementos, a água é uma das matérias primas fundamentais para uma construção, estando presente em todas as etapas do processo. Contudo, este também é um recurso natural bastante afetado durante a construção de um condomínio. As águas subterrâneas e os pequenos riachos recebem muitos resíduos de construção, o que afeta as propriedades e a qualidade da água.

"Estes resíduos, se dispostos de maneira inadequada devido à falta de efetividade ou à inexistência de políticas públicas que orientem e disciplinem a sua destinação no meio urbano, juntamente com o descompromisso dos geradores no manejo e, principalmente, na destinação dos resíduos, têm como consequência os impactos ambientais como: a degradação das áreas de manancial e de proteção permanente; a proliferação de agentes transmissores de doenças; o assoreamento de rios e córregos; a obstrução dos sistemas de drenagem, tais como “piscinões”, galerias, sarjetas; a

ocupação de vias e logradouros públicos por resíduos, com prejuízo à circulação de pessoas e veículos; a degradação da paisagem urbana; além da existência e acúmulo de resíduos que podem gerar risco por sua periculosidade" (SINDUSCON-SP, 2005).

De acordo com Cardoso, Fiorani e Degani(2006), com relação aos impactos ambientais causados na água durante a construção podem ser identificados: alteração qualidade águas superficiais, aumento quantidade de sólidos, poluição das águas subterrâneas, alteração no regime de escoamento, escassez da água. Além do mais, na fase inicial da construção do condomínio, a retirada da cobertura vegetal e o processo de preparação e compactação do solo, faz com que a água escoe diretamente para rios, córregos ou águas subterrâneas. Como essa água carrega junto muitos detritos e materiais da construção, estes acabam por também contaminar as reservas de água. Os resíduos de construção levados pela água contribuem para a erosão do solo e o assoreamento dos rios.

A poluição ou a contaminação dos corpos d'água é causada pelo lançamento de efluentes líquidos e detritos. As águas subterrâneas também podem ser poluídas ou contaminadas devido ao lançamento de efluente e/ou a disposição inadequada de resíduos no solo, favorecendo os processos de infiltração e percolação (MOREIRA, 2006).

Conforme aponta Ribeiro (2006, p. 1), "os efluentes gerados na construção civil são: esgoto domiciliar e água residuária de lavagem da betoneira". Estes efluentes, quando não destinados corretamente, podem chegar aos rios ou afetar as águas subterrâneas o que se constitui como um impacto negativo ao meio ambiente.

2.5.3 Impactos no Ar

Durante o processo de construção de um condomínio, não somente a água e o solo são afetados, mas também o ar, pois o ambiente contribui para a produção de poluentes atmosféricos. Segundo a Resolução CONAMA nº 03, de 28 de junho de 1990, poluente atmosférico é:

"[...] qualquer forma de matéria ou energia com intensidade e em quantidade, concentração, tempo ou característica em desacordo com os níveis estabelecidos, e que tornem ou possam tornar o ar: impróprio, nocivo ou ofensivo à saúde; inconveniente ao bem-estar público; danosos aos materiais, à fauna e flora; prejudicial à segurança, ao uso e gozo da propriedade, e às atividades normais da comunidade" (BRASIL, 1990).

“Os poluentes podem ser classificados em primários quando são emitidos diretamente pela fonte de emissão e em secundários quando se formam na atmosfera através de reações químicas entre as substâncias existentes” (NETO; HOJO, 2011, p. 24). Na construção de um condomínio, o ar é contaminado pelos átomos de poeira, cimento, cal, etc. que ficam suspensas no ar, pela poeira e fluidos líquidos emitidos por máquinas, veículos e equipamentos.

"Nos canteiros de obras os maiores impactos ambientais estão relacionados ao grande consumo de recursos e à grande geração de poluições que afetam toda sociedade. Dentre estas poluições, está a emissão de material particulado na atmosfera, responsável por uma série de problemas respiratórios e cardíacos, danos à flora e à fauna, incômodos à vizinhança, danos ao solo, à água e à qualidade do ar, entre outros aspectos" (RESENDE; CARDOSO, 2008, p. 1).

Além disso, mesmo quando a obra já está pronta e sendo usada por seus moradores, o excesso de circulação de veículos e a poluição sonora provoca impactos ambientais ao ar, prejudicando a saúde e a qualidade de vida dos moradores e dos seres vivos. Entre os aspectos ambientais do canteiro de obras que causam a poluição do ar e incômodos estão: “as gerações de resíduos perigosos, a emissão de ruídos, a emissão de vibração, lançamento de materiais fragmentados, a emissão de material particulado, entre outros”(ARAÚJO; CARDOSO, 2006, p. 3554).

Com a emissão de partículas de materiais poluentes causam impactos na saúde humana devido as fontes de contaminação serem advindas da emissão de equipamentos de veículos, gases emitidos pelas indústrias, combustões de matas, estradas de terra, movimento da terra em canteiros de obras, pulverização de pesticidas, ou ainda causas naturais como erupções de vulcões, água do mar, decomposições biológicas, entre outras (ALMEIDA, 1999).

"Na maioria dos casos, a movimentação de terra e serviços de preparação do terreno são realizados por equipamentos mecânicos, com capacidade para movimentar quantidades de material muito maiores do que com o uso de ferramentas manuais, isso faz com que a emissão seja elevada. [...] Outra fonte de geração de material particulado relacionada às atividades de movimentação de terra é o transporte de lama aderida a pneus de veículos, que é espalhada pelas vias públicas. Essa lama, depois de seca, é ressuspensa pelos ventos, constituindo em uma importante fonte de geração de aerossóis" (RESENDE; CARDOSO, 2008, p. 8).

Contudo, pode-se concluir que os impactos ambientais causados ao ar começam já na fase inicial da construção do condomínio e se estendem até o final. Estes aumentam significativamente pela emissão de poluentes de veículos que passam a ser usados pelos moradores, o que é, sem dúvida, muito preocupante em termos ambientais.

3 ABORDAGENS

Até o presente capítulo foram apresentados os conteúdos relacionados ao tema da pesquisa. Porém, nesta seção aborda-se alguns exemplos de projetos como referência, que proporcionam embasamento para o desenvolvimento da análise que será realizada, justificando a escolha dos correlatos devido aos impactos causados pela implantação dos condomínios como principal empreendimento do parcelamento de solo. Os projetos citados foram analisados no aspecto sociais, urbanísticos e ambientais afim de se atingir os objetivos proposto.

3.1 CONDOMÍNIO PUERTO ESCONDIDO EM PORTO ALEGRE

O condomínio localiza-se na cidade de Porto Alegre – RS, no Bairro Santa Tereza cujo o qual é habitado por população de baixa renda econômica de má urbanização e com infraestrutura inadequada. Este empreendimento teve grande incentivo pela Prefeitura Municipal e pelo próprio plano diretor da cidade. Conforme o mapa de implantação abaixo, está representando em amarelo o condomínio abordado, as linhas cinzas são áreas de subabitação, em vermelho as ruas que sofrem com as ocorrências criminais e as linhas azuis formam o perímetro do Bairro (BECKER, 2005).

Figura 05: Localização do Condomínio.



Fonte: Becker (2005).

De acordo com Becker (2005) o condomínio possui uma área de 7.907,86 m² o qual ocupa uma quadra do tecido urbano, sendo aprovado em 04 de dezembro de 1989, conforme Figura 06. Este por sua vez ocupa fachada de duas ruas, a Rua Prof. Milton Guerreiro e a rua Jose O. Mânica, uma vez que possui seu traçado curvo, conforme a Figura 07. Para tanto o condomínio é rodeado por barreiras físicas e visuais com 6 metros de altura e acima e possui cerca elétrica. Na rua Prof. Milton as barreiras são visuais e proporcionam a entrada para as residências, ou seja, o acesso para as habitações se dá a partir da via pública.

Figura 06: Implantação do Condomínio



Fonte: Becker (2005).

O condomínio fechado possui 13 unidades habitacionais, dos quais não dispõe de equipamentos de segurança apenas guardas vigilantes 24 horas, para tanto a Rua Jose O. Mânica ocorre ausência de atividades de socialização e lazer e com pouca circulação de pedestre apresentando efeitos negativos para a segurança, pois ambientes ausentes atraem a criminalidade, como pode ser observado na Figura 07 (BECKER, 2005).

Figura 07: Posicionamento das Vias do Condomínio.



Fonte: Becker (2005).

A falta de socialização dos moradores com os outros habitantes, causa a falta de interações sociais e a segregação referente a separação de classes econômicas incluso ao empreendimento. Para tanto a análise feita pela autora (BECKER, 2005), alega que quanto maior a renda familiar, menor é a quantidade de moradores que se conhecem e interagem em relação ao espaço urbano. No nível de renda familiar dos moradores do condomínio é maior do que a população vizinha, para tanto formam-se ilhas homogêneas no tecido urbano que não se relacionam com os habitantes de suas adjacências, abrangendo assim a criminalidade devido à falta de visualização e conhecimento dos moradores do bairro.

Becker (2005) retrata que os equipamentos de segurança não são suficientemente necessários para impedir a criminalidade, porém as conexões visuais entre os espaços interior e exterior do condomínio diminui os índices de roubo, furtos e crimes, devido a integração do empreendimento com a vizinhança que favorece nas relações socioespacial.

Para tanto, conclui-se que o Condomínio Puerto Escondido possui impactos negativos ligados a segurança, por serem circundados por muros nas fachadas causando a invisibilidade do interior, além do mais proporciona segregação socioespacial do qual divide o condomínio entre classes que conferem uma nova identidade, status que criam as separações, irregularidades, fronteiras, hierarquias sociais e principalmente a desigualdade.

3.2 CONDOMÍNIO FECHADO GÁVEA HILL I E II

Segundo Silva (2012), o condomínio Gávea Hill I e Gávea Hill II, são de alto padrão aquisitivo e estão localizados no setor Sul da cidade de Uberlândia- MG (Minas Gerais), no bairro Morada da Colina, com área total de 319.044,22 m² cada condomínio e foram aprovados no ano de 2000, conforme mostra o perímetro do condomínio em vermelho na Figura 08.

Figura 08: Implantação dos Condomínios.



Fonte: Google Earth (2018).

Hernandez (2011) alega que o condomínio Gávea I e Gávea II possuem áreas de recreações próximas e que se separam apenas por uma via totalmente sem qualidade e sem utilidade pública, fechada por muros pelos condôminos restringindo o acesso apenas aos moradores, conforme Figura 09 (as linhas de azul são representadas pelo acesso ao público).

Segundo Fernandes (S.D) um dos grandes problemas que a cidade de Uberlândia retrata é a proliferação de loteamentos próximos um dos outros, resultando em grandes extensões de muros nos prolongamentos das vias urbanas. Para tanto, a autora alega, que a extensão dessas barreiras físicas ultrapassa de 1500 metros proporcionando impactos negativos para a mobilidade urbana.

Figura 10: Bloqueio da rua pelo fechamento do condomínio.



Fonte: Fernandes (2011).

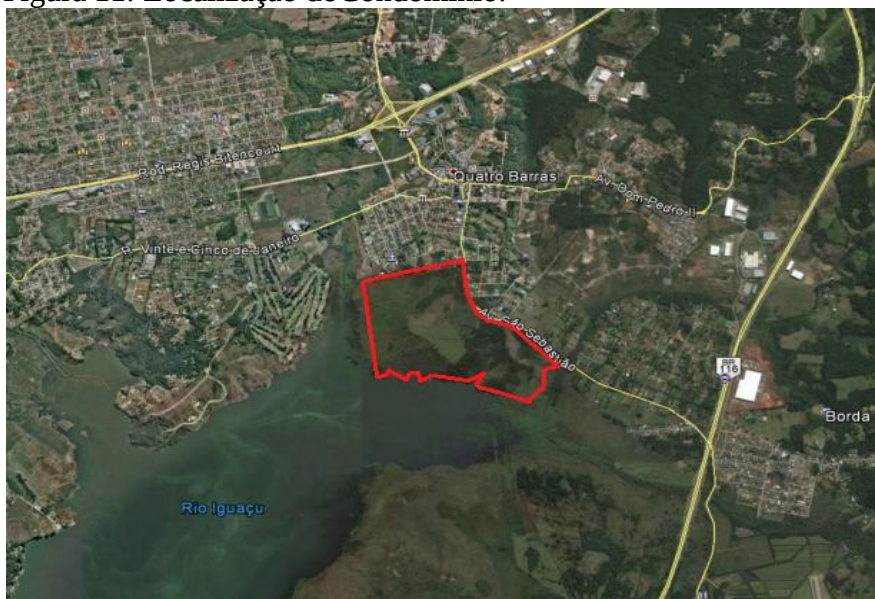
A inserção de muros, cercas e barreiras físicas compromete a estética urbana, interferindo com a paisagem, tornando-se um ambiente homogêneo e compacto. Silva (*et al.*, 2012), afirma que as cidades têm que ter espaços abertos e permeáveis, o que proporciona melhor qualidade de vida, conforto e segurança.

Portando, a implantação do condomínio, fragmentou o desenho urbano, formando áreas que impedem o direito de ir e vir com liberdade e fluidez de circulação e movimentação na malha viária urbana, tanto para pedestre como para veículos. Além do mais, as barreiras físicas retratam um ambiente monótono, com fachadas horizontalizadas e desprovidas de elementos que geram estímulo visual.

3.3 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA BAYER

O Condomínio localiza-se na fazenda Bayer na localidade Borda do Campo, no município de Quatro Barras/ PR (Paraná). Está localizada a margens da represa do Rio Irai, o qual pertence a bacia do Rio Iguaçu, conforme Figura 11. No condomínio serão implantados 271 lotes, com área total de 827.390,41 metros quadrados, possuindo uma área de preservação de 27.877,81 metros quadrados (FAZENDA BAYER, 2016).

Figura 11: Localização do Condomínio.



Fonte: Google Earth (2018).

O condomínio possui uma área de preservação permanente que respeita os limites de 30 metros para as áreas de mata ciliar conforme solicita o artigo 3º do Decreto Estadual de 2.200/00, conforme figura 12.

Figura 12: Implantação do Condomínio



Fonte: Fazenda Bayer (2016).

Segundo a Fazenda Bayer (2016), o condomínio localiza-se próximo as bacias mananciais do qual pode causar poluição nos recursos hídricos, devido a forma inadequada do parcelamento do solo, a impermeabilização, alteração da paisagem e também a geração de

resíduos, para tanto, foram elaborados o RIMA (Relatório de Impacto Ambiental) e o EIA (Estudo de Impacto Ambiental) para a implantação deste empreendimento, alegando os pontos positivos e negativos visando sempre a preservação do meio ambiente.

A área para influência do condomínio encontra-se modificada, a vegetação do local foi suprimida pelos animais, não havendo impactos na flora ambiental. Porém com a futura fragmentação do habitat irá proporcionar efeitos negativos na fauna da natureza, pois a alteração da vegetação existente faz com que as espécies de aves desapareçam destas áreas segmentadas, uma vez que a população de aves sofre com a atuação do homem na paisagem natural, formando-se subgrupos isolados que proporciona mudança genética nas populações e acaba gerando a extinção das espécies (FAZENDA BAYER, 2016).

De acordo com a Fazenda Bayer (2016) as áreas de preservação sofrem com os impactos da presença humana, para realização da pesca ou caça causando o declínio das populações, para tanto a implantação de fiscalização e limitação do acesso a área será um ponto positivo no empreendimento, cujo o qual vai impedir que estas ações venham a destruir o meio ambiente e as espécies locais.

Com o fluxo de pessoas próximo ao manancial os dejetos residenciais tais como o derramamento de óleo, metais, acúmulo de lixo e seu chorume, provocam ao ambiente prejuízos aos organismos aquáticos. Além do mais, o efeito da impermeabilização e de sedimentos humanos, que em períodos de enchentes causa entupimentos das fossas e galerias cujo qual são levados pela água até o ecossistema aquático poluindo assim os mananciais, ressalta Fazenda Bayer (2016).

Contudo, o relatório de impacto ambiental do condomínio Bayer alega que os possíveis impactos ambientais serão causados na fase de implantação do empreendimento, porém estes por sua vez são temporários iniciando com a terraplenagem que resultam na exposição do solo aos agentes erosivos. Em relação a fauna com a implantação do empreendimento vai melhorar a qualidade do ambiente pois o mesmo cuidará para que não seja degradada, e preservará os animais existentes no local e cuidará para que os mesmos não sejam banidos por seus moradores, sendo de total responsabilidade do condomínio.

Diante do exposto, a legislação aplicável para implantação do empreendimento, segundo Fazenda Bayer (2016) alega que “uma vez respeitadas as normas ambientais e urbanísticas mencionadas, cumpre a função social e ecológica da propriedade e atinge os objetivos do desenvolvimento sustentável, podendo habilitar-se à licença ambiental pleiteada”.

4 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Conforme a metodologia e o marco teórico apresentados para a pesquisa proposta, conclui-se que a discussão dos resultados requer posicionamento do pesquisador no que se refere ao seu olhar para a cidade, a realidade do desenho urbano e as possibilidades de soluções para a produção de um espaço urbano integrado, que valorize o espaço público e permita que a cidade e a propriedade cumpram a sua função social.

Com o processo da urbanização, os impactos no meio físico e espacial afetam a qualidade de vida da população. A questão habitacional configura-se um processo de ocupação populacional no espaço urbanístico, caracterizado pela implantação de moradias sem qualquer planejamento em relação aos recursos naturais e ao bem-estar da coletividade. Além do mais o espaço público é o local onde todos podem ver e serem vistos, cada um com o seu ponto de vista, mas na busca de um senso comum.

Desta maneira, conclui-se que se verificou nos correlatos os impactos que os condomínios proporcionam ao espaço público em diversas cidades, devido a falta de legislação e diretrizes específicas que normatizem este tipo de empreendimento, sendo o campo imobiliário o grande influenciador para tal proliferação no espaço urbano. Também foi possível analisar as referências conforme a proposta de estudo, pois a inserção de um empreendimento em área urbana consolidada, demonstra que o espaço privado é mais priorizado e privilegiado do que o espaço urbano público, ou seja, ao se priorizar o espaço privado em detrimento do espaço público a sociedade perde suas referências e se fragmenta.

Para maior êxito do trabalho será efetuado a continuidade do tema delimitado através do Mapeamento dos condomínios e loteamentos de Cascavel; Identificação e Análises dos impactos sociais, urbanísticos e ambientais que os condomínios proporcionam na cidade de Cascavel e pôr fim a conclusão em resposta ao problema da pesquisa validando ou refutando a hipótese inicial, visando responder com clareza o problema que foi exposto nas primícias da pesquisa. As diretrizes para licenciamento e implantação de condomínios Horizontais Fechados, afetam as questões sociais, urbanísticas e ambientais na cidade de Cascavel/PR?

REFERÊNCIAS DO TEXTO

ABIKO, Alex Kenya; ALMEIDA, Marcos Antonio Plácido de; BARREIROS, Mário Antônio Ferreira. **Urbanismo: História e desenvolvimento**. São Paulo, 1995.

Disponível em: <<http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/urbanismo-historiaedesenvolvimento.pdf>> Acessado em: 21/08/2018 as 09h30min.

ALMEIDA, Eridiana Pizzinatto; GIACOMINI, Larissa Bressn; BORTOLUZZI, Marluse Guedes. **Mobilidade e Acessibilidade Urbana**. Seminário Nacional de Construção Sustentável. 2013.

Disponível em: <https://www.imed.edu.br/Uploads/Mobilidade%20e%20Acessibilidade%20Urbana.pdf>
Acessado em: 07/05/2018 as 18h37min.

ALMEIDA, Ivo Torrez de. **A poluição atmosférica por material particulado na mineração a céu aberto**. Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

ARAÚJO, V.; CARDOSO, F. **Projeto tecnologias para a construção habitacional mais sustentável**. Finep Habitare. PCC-USP n. 2386/4. 2004.

_____. **Redução de impactos ambientais do canteiro de obras**. Projeto Finep Habitações + sustentáveis. São Paulo: Finep, 2006.

_____. **Análise dos aspectos e impactos ambientais dos canteiros de obras e suas correlações**. São Paulo: EPUSP, 2010.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR ISO 14001:2004 – **Sistemas de Gestão Ambiental: requisitos e orientações para uso**. Rio de Janeiro, 2004.

BARRETO, I. M. C. B. do N. **Gestão de resíduos na construção civil**. Sergipe: Sinduscon, 2005.

BECKER, Débora. **CONDOMINIOS HORIZONTAIS FECHADOS: AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO INTERNO E IMPACTO FÍSICO ESPACIAL NO ESPAÇO URBANO**. Dissertação de mestrado. UFRGS, Porto Alegre, 2005.

BECKER, Débora; REIS, Antônio. **O IMPACTO DAS BARREIRAS FÍSICAS DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO**. I CONFERÊNCIA LATINO-AMERICANA DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL X ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO. ISBN 85-89478-08-4. São Paulo: 2004.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva S.A, 2003.

BOCCATO, Vera Regina Casari. **METODOLOGIA DA PESQUISA BIBLIOGRÁFICA NA ÁREA ODONTOLÓGICA E O ARTIGO CIENTÍFICO COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO**. Revista de Odontologia da Universidade Cidade de São Paulo, 2006.

Disponível em: http://arquivos.cruzeirodosuleducacional.edu.br/principal/old/revista_odontologia/pdf/setembro_dezembro_2006/metodologia_pesquisa_bibliografica.pdf Acessado em: 13/03/2018 as 17h03min.

BITAR, O. Y. **Avaliação da recuperação de áreas degradadas por mineração na região metropolitana de São Paulo**. Tese (Doutorado em Engenharia). Curso de Pós-Graduação em Engenharia Mineral, USP, São Paulo, 1997.

BRASIL. **Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012**. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana. Diário Oficial da União. Brasília, p. 1, 04 de janeiro de 2012. Seção 1.

_____. **Lei Federativa nº 6697 de 23 de fevereiro de 2017**. Estabelece o sistema de parcelamento e unificação do solo para fins urbanos no município de Cascavel e dá outras providências. Gazeta do Paraná, Cascavel, 10 de março de 2017.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União. Brasília, p. 11682, 21 de dezembro de 1964. Seção 1.

_____. **Resolução CONAMA nº 1, de 23 de janeiro de 1986**. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. Brasília: 1986.

_____. **Resolução CONAMA nº 3, de 28 de junho de 1990**. Dispõe sobre padrões de qualidade do ar previstos no PRONAR. Brasília: 1990.

BRESSAN, Morgana. **Estudo de Caso, Licenciamento Ambiental em Condomínio Urbano no Município de Concórdia – SC**. Monografia de Especialização. Medianeira: UTFPR, 2014.

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

CARDOSO, Francisco Ferreira; FIORANI, Viviane Miranda Araújo; DEGANI, Clarice Menezes. **Impactos ambientais dos canteiros de obras: uma preocupação que vai além dos resíduos**. XI Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído: A Construção do Futuro (ENTAC 2006). UFSC/ANTAC, Florianópolis, 23-25 agosto 2006.

CARNEIRO, A. P.; BRUM, I. A. S.; CASSA, J. C. S. **Reciclagem de entulho para produção de materiais de construção**. Salvador: EDUFBA, 2001.

CASTEJÓN, Fabio Simões; MAIA NETO, Francisco. **A LEGALIDADE DOS LOTEAMENTOS FECHADOS À LUZ DO DIREITO POSITIVO**. 2005.

Disponível em: <http://lares.org.br/Anais2010/images/388-521-3-RV.pdf> Acessado em: 10/05/2018 as 00h48min.

COLIN, Silvio. **Uma introdução à Arquitetura**. 3ª ed. Rio de Janeiro: UAPÊ, 2000.

DACANAL, Cristiane. **ACESSO RESTRITO: Reflexões sobre a Qualidade Ambiental Percebida por Habitantes de Condomínios Horizontais**. Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2004.

DAL MORO, Tacialina Fellini; GOMES, Daniela. **A (i)legalidade dos condomínios horizontais fechados frente às normas de direito urbanístico**. Revista de Estudos Jurídicos, UNESP. 2013.

Disponível em:
<<https://ojs.franca.unesp.br/index.php/estudosjuridicosunesp/article/view/825/1167/825/1167>>
> Acessado em: 21/04/2018 as 18h55min.

DAMBISKI, Leandro Prevedello. **Aplicação do Programa nacional de iluminação pública eficiente**, 2007.

Disponível em:
<http://www.iar.unicamp.br/lab/luz/ld/Arquitetural/Ilumina%E7%E3o%20P%FAblica/Pesquisa/aplicacao_do_programa_nacional_de_iluminacao_publica_eficiente_procel_relua.pdf>
Acessado em: 31/03/2018 as 12h06min.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano no Processo de Planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

DECARLI, Nairane; FILHO, Paulo Ferrareze. **Plano diretor no Estatuto da Cidade: uma forma de participação social no âmbito da gestão dos interesses público**. Brasília: Senatus, 2008.

Disponível em:
<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/131832/Plano_diretor_estatuto_cidade.pdf?sequence=3> Acessado em: 27/03/2018 as 15h53min.

DOMENE, Murilo. **Loteamento Fechado: O regime jurídico dos loteamentos fechados**. Jusbrasil, 2015.

Disponível em: <https://murilodomene.jusbrasil.com.br/artigos/221172500/loteamentos-fechados?ref=news_feed> Acessado em: 24/04/2018 as 19h22min.

DUARTE, Fábio. **Planejamento Urbano**. 1º ed. Curitiba, Ibplex: 2013.

DUARTE, M. R.; BUENO, M. S. G., **Fundamentos ecológicos aplicados à RAD para matas ciliares do interior paulista**. Manual para recuperação de áreas degradadas do Estado de São Paulo: Matas Ciliares do Interior Paulista, Guaratinguetá, SP, 2006.

ERPEN, Decio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana, MEZZARI, Mario Pazutti. **Condomínio Horizontal de Lotes: Edificação de Livre Escolha do Condômino**. 2003.

Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=242>> Acessado em: 24/04/2018 as 10h30min.

FAZENDA BAYER. **Relatório de Impacto Ambiental – RIMA- condomínio Residencial Fazenda Bayer**. Quatro Barras: 2016.

Disponível em:
<http://www.iap.pr.gov.br/arquivos/File/2016_EIA_RIMA/RIMAFAZENDABAYER.pdf>
Acessado em: 14/05/2018 as 00h28min.

FERNANDES, Julieta Cristina. **Os Condomínios Horizontais Fechados e a Perspectiva de Mobilidade Urbana Sustentável e Inclusiva em Uberlândia – MG**. Uberlândia, 2011. 204 f. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Uberlândia – Instituto de Geografia.

Disponível em:
<<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/15991/1/CondominiosHorizontaisFechados.pdf>> Acessado em: 16/03/2018 as 20h30min.

_____. **Os muros e a mobilidade urbana: considerações a partir dos condomínios fechados no Setor Sul de Uberlândia-MG**. Curso de Gestão da Mobilidade Urbana. Ensaio Crítico - Turma 7. Associação Nacional de Transportes Públicos – ANTP.

Disponível em:
<http://www.antp.org.br/_5dotSystem/userFiles/EnsaioCriticos/Turma7/julieta%20fernandes.pdf> Acessado em: 07/05/2018 as 10h51min.

FERREIRA, Christiane Nicolau Rosendo. **ENTRE MUROS: Os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados**. Dissertação de Mestrado da UFPB. Joao Pessoa. 2012.

FILHO, José Rodrigues; SILVA, Katiane Oliveira da. **A teoria da estruturação na construção social da tecnologia: um estudo de implementação de intranet**. Revista de Administração Pública. RAP Rio de Janeiro 35 (3): 7-20, 2001.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamento Fechado**. Tese de Doutorado FAUUSP. Universidade de São Paulo. 2008.

FREITAS, José Carlos. **Da legalidade dos loteamentos fechados**. Boletim do IRIB em revista, São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2002.

GLANCEY, Jonathan. **A história da arquitetura**. São Paulo: Loyola, 2001.

GOMES PAULO, Filipe. **MUROS E CONDOMÍNIOS FECHADOS: REESTRUTURAÇÃO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**. UFRJ- RTG. Rio de Janeiro: 2017.

Disponível em:
<<https://sistemas.uft.edu.br/periodicos/index.php/geografia/article/view/3032/9562>> Acessado em: 05/05/2018 as 23h01min.

HAROUEL, Jean-Louis, **História do Urbanismo**. Tradução: Ivone Salgado. Campinas, Papirus, 1990.

HERNANDEZ, Isa Raquel Silva Ota. **A privatização dos espaços públicos nos loteamentos fechados em Uberlândia/ MG**. Dissertação de Mestrado Universidade Federal de Uberlândia: 2011.

Disponível em:
<<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/16116/1/d.pdf>> Acessado em: 13/05/2018 as 18h50min.

HOFLING, Paulo Armando. **A evolução histórica do condomínio e das incorporações no Brasil e no Mundo**. 2012.

Disponível em: <<http://www.mingronebrandariz.com.br/artigos-completo.php?id=24>> Acessado em: 21/04/2018 as 20h02min.

HOLANDA, Frederico de. **Arquitetura Sociológica**. Estudos Urbanos e Regionais, 2007. Disponível em: <http://www.repositorio.unb.br/bitstream/10482/12149/1/ARTIGO_ArquiteturaSociologica.pdf> Acessado em: 20/03/2018 as 19h19min.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 1992.

LAMAS, Jose M. Ressano Garcia, **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. 3 ed. Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.

LE CORBUSIER. **Urbanismo**. 2º ed. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEONETI, Alexandre Baviacqua, PRADO, Eliane Leão do e OLIVEIRA, Sonia Valle Walter Borges. **Saneamento básico no Brasil: considerações sobre investimentos e sustentabilidade para o século XXI**, 2011.

Disponível em: <http://www.producao.usp.br/bitstream/handle/BDPI/6136/art_LEONETI_Saneamento_basico_no_Brasil_consideracoes_sobre_investimentos_2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acessado em: 31/03/2018 as 11h26min.

LIMA, Verônica Maria Fernandes de. **Desenho Urbano: uma análise de experiencia brasileira**. Estudo de casos nas áreas centrais de Curitiba, do Rio de Janeiro e do Recife. Tese de Doutorado da Universidade Federal do Pernambuco. Recife, 2008.

LYNCH, Kevin. **A Imagem da Cidade**. Tradução Jefferson Luiz Camargo. São Paulo. Martins Fontes, 1997.

MARCHI, Polise Moreira de. **Interface entre cidade e tecnologia: a experiencia do espaço tecnológico**. URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management), v. 3, n. 1, p. 27-39, jan./jun. 2011.

MALATESTA, Maria Ermelina Brosch. **Mobilidade Urbana Sustentável Em São Paulo**. Revista LABVERDE nº 5, 2012.

Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/revistalabverde/article/viewFile/61520/64428>> Acessado em: 07/05/2018 as 16h54min.

MANHÃES, Viviane Rangel Ribeiro; ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. **A expansão dos condomínios horizontais privados em Campos dos Goytacazes-RJ**. XVII ENANPUR. São Paulo: 2017.

Disponível em: <http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%206/ST%206.11/ST%206.11-12.pdf> Acessado em: 07/05/2018 as 16h12min.

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

MASCARÓ, Juan Luís. **Infra-estrutura Urbana**. Porta alegre: L. Mascaró, J. Mascaró, 2005.

MARINI, Celso. **Loteamentos Fechados**. São Paulo: Escritório online. 2000. Disponível em: <http://www.escriptorioonline.com/webnews/imprime.php?id_noticia=1077&PHPSESSID=&> Acessado em: 22/04/2018 as 22h53min.

MELGAÇO, Lucas. **A cidade de poucos: Condomínio fechados e a privatização do espaço público em Campinas**. Boletim Campineiro de Geografia. v.2, n,1, 2012.

MIRANDA, Danilo Santos de. **O parque e a Arquitetura: Uma proposta lúdica**. São Paulo. 1996.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Mobilidade e Política Urbana: Subsídios para uma Gestão Integrada**. Rio de Janeiro: IBAM – Instituto Brasileiro de Administração Municipal, 2004.

Disponível em:< <http://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/mobilidade.pdf>> Acesso em: 07/05/2018 as 09h26min.

_____. **Mobilidade Urbana é desenvolvimento urbano!** Polis. Instituto de estudos formação e acessória em políticas sociais. 2005. 1ª edição.

Disponível em:<<http://www.polis.org.br/uploads/922/922.pdf>> Acesso em: 07/05/2018 as 16h43min.

_____. **Mobilidade e Política Urbana: Subsídios para uma Gestão Integrada**. IBAM. Rio de Janeiro: 2005.

Disponível em: < <http://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/mobilidade.pdf>> Acessado em: 07/05/2018 as 17h01min.

MORAES, Gustavo Valeriano. **A estrutura urbana e sua interligação social com o crime**. Anais do XVII Congresso Nacional do Conpedi. Brasília: 2008.

Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/brasil/07_387.pdf> Acessado em: 05/05/2018 as 22h14min.

MOREIRA, Anne Alencar; ASSUNÇÃO, Giliane Silva Matos de; ANDRADE, Regia Teixeira de. **Impactos Ambientais Identificados nas fases de Implantação e Operação do Condomínio Horizontal Jardins Mônaco**. TCC- Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás. Goiânia. 2009.

Disponível em: <<https://rmdaveiga.files.wordpress.com/2010/12/tcc-anne-giliane-regia.pdf>> Acessado em: 30/01/2018 as 16h28min.

MOREIRA JÚNIOR, Orlando. **CIDADE PARTIDA: SEGREGAÇÃO INDUZIDA E AUTO-SEGREGAÇÃO URBANA**. Caminhos de Geografia. Uberlândia: 2010.

Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/15899/8974>> Acessado em: 06/05/2018 as 01h44min.

MOREIRA, M. S., **Estratégia e implantação de sistema de gestão ambiental: modelo ISO14000**. 3. ed. Nova Lima: INDG Tecnologia e Serviços Ltda, 2006.

MUKAI, Toshio. **Direito e legislação urbanística no brasil: história, teoria, prática**. São Paulo: Saraiva, 1988.

NETO, André Gorjon; HOJO, Liri Yoko Cruz Prieto. **Análise Ambiental em um Canteiro de Obras**. Presidente Prudente: 2011.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade; para compreender....**1º ed. Rio de Janeiro: Ibam/ Duma, 2001.

PAIVA, Ana Sofia da Silva. **As barreiras urbanas no tecido da cidade: o processo de crescimento do Porto**. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Fernando Pessoa. 2015.

Disponível em: <https://bdigital.ufp.pt/.../1/Dissertação%20de%20mestrado_Ana%20Paiva_24310.pdf> em: Acessado em: 08/05/2018 as 08h56min.

PINHEIRO, Wilma Fernandes. **AMBIENTES COLETIVOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAIS SITUADOS NA CIDADE DE JOÃO PESSOA – PB: Uma análise da adequação ao uso**. UFPB, 2011.

Disponível em: <<http://tede.biblioteca.ufpb.br/bitstream/tede/286/1/parte1.pdf>> Acessado em: 22/04/2018 as 23h43min.

PINTO, Victor Carvalho. **Condomínios Horizontais e Loteamento Fechados: Proposta de Regulamentação**. Consultoria Legislativa. 2006.

Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/127/24.pdf>> Acessado em: 23/04/2018 as 08h52min.

_____. **CONDOMÍNIO DE LOTES: um modelo alternativo de organização do espaço urbano**. Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa: Brasília, 2017.

Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/534110/TD243.pdf?sequence=1>> em: Acessado em: 24/04/2018 as 11h33min.

PIRES, Paula Beatriz de Matos. **Legislação do Trânsito**. Procondutor. 2016.

Disponível em: <https://www.procondutor.com.br/curso/download/1%20RECICLAGEM_LEGISLACAO%20ODE%20TRANSITO.PDF> em: Acessado em: 10/05/2018 as 11h22min.

PONT, Lucia Dal. **CONDOMÍNIO DE LOTES SEM CONSTRUÇÃO: ANÁLISE A PARTIR DO DIREITO DE MORADIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**. 2015.

Disponível em: <<http://siaibib01.univali.br/pdf/Lucia%20Dal%20Pont.pdf>> em: Acessado em: 24/04/2018 as 16h12min.

RESENDE, Fernando; CARDOSO, Francisco. **Poluição atmosférica por emissão de material particulado: avaliação e controle nos canteiros de obras de edifícios**. São Paulo: EPUSP, 2008.

RIGATTI, Décio. **Loteamentos, Expansão, e Estrutura Urbana**. São Paulo, 2002.

Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/paam/article/view/40195/4306>> em: Acessado em: 29/03/2018 as 23h22min.

RIBEIRO, D. O. **Estudo de viabilidade econômica da implantação do programa de gestão ambiental de resíduos sólidos de construção civil: estudo de caso.** Instituto ETHOS de empresas e responsabilidade social, 2006.

RODRIGUES, Ferdinando de Moura. **Desenho Urbano: cabeça, campo e prancheta.** São Paulo: Projeto, 1986.

RODRIGUES, Silvia. **90 – LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS – INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA.** PUC, Campinas, 2006.

Disponível em: <<https://www.usp.br/nutau/CD/90.pdf>> Acessado em: 10/02/2018 as 22h52min.

ROLNIK, Raquel. **Quanto mais alto os muros e grades, mais proteção, certo? Errado!.** São Paulo, 2012. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2012/08/16/quanto-mais-altos-os-muros-e-grades-mais-protacao-certo-errado/>> Acessado em: 04/05/2018 as 22h19min.

ROSA, Vanessa de Castro. **A ILEGALIDADE DOS “CONDOMÍNIOS FECHADOS”: UMA AFRONTA AO DESENHO DA CIDADE E A MOBILIDADE URBANA.** Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2016.

Disponível em: <http://portal.mackenzie.br/fileadmin/ARQUIVOS/PUBLIC/SITES/PORTAL/IV_COLOQUIO_BRASIL-PORTUGAL/19.pdf> Acessado em 14/03/2018 as 18h20min.

ROSSI, Adolfo. **A arquitetura da cidade.** Tradução Eduardo Brandão. 2ªed. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

ROTH, Caroline das Graças; GARCIAS, Carlos Mello. **Construção civil e a degradação ambiental.** Desenvolvimento em Questão, ano 7, n. 13, Editora Unijuí, jan./jun., p. 111-128, 2009.

SABOYA, Renato. **O surgimento do planejamento urbano.** 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/03/o-surgimento-do-planejamento-urbano/>> Acessado em: 22/03/2018 as 00h52min.

SABOYA, Renato. **Segurança nas cidades: Jane Jacobs e os olhos da rua.** Urbanidades. 2010. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2010/02/seguranca-nas-cidades-jane-jacobs-e-os-olhos-da-rua/>> Acessado em: 03/05/2018 as 08h33min.

_____. **Segregação Espacial Urbana.** Urbanidades: 2009. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2009/05/segregacao-espacial-urbana/>> Acessado em: 05/05/2018 as 21h32min.

SANTANA, Ethel Pinheiro e TÂNGARI, Vera Regina. **Paisagem Urbana.** São Paulo: Ensaios, 2003.

SCHENINI, P. C.; BAGNATI, A. M. B.; CARDOSO, A. C. F. **Gestão de resíduos da construção civil.** Cobrac — Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis: UFSC, de 10 a 14 de outubro de 2004.

SCHMITT, Paula Helena. **(DES)CAMINHOS DA INSEGURANÇA: Um olhar criminológico sobre as incursões do medo da violência no espaço urbano**. PUCRS. 2009. Disponível em: <<http://ebooks.pucrs.br/edipucrs/anais/cienciascriminais/IV/52.pdf>> Acessado em: 05/05/2018 as 23h43min.

SILVA, Marcos Roberto da; CAMPOS, Camila Ribeiro; FINIZOLA, Carla Francisca Galvão; NOVAES, Eliene Greek; ALVARES, Liliana de Castro; MOURA, Maria Letícia Vieira. **Impactos Sociais e Urbanísticos dos Loteamentos Fechados no Setor Sul de Uberlândia- Um estudo de caso**. Caminhos de geografia - Revista online. 2012. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/viewFile/17370/10512>> Acessado em: 21/01/2018 as 15h32min.

SILVA, Jose Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 7º ed., São Paulo. Malheiros. 2012.

SIMÕES, Fernanda; SIMÕES, Eliane. **Sistema Viário e o Trânsito Urbano**. CREA-PR. 2016. Disponível em: <<http://177.92.30.55/ws/wp-content/uploads/2016/12/sistema-viario-e-transito-urbano.pdf>> Acessado em: 10/05/2018 as 09h30min.

SINDUSCON-SP. **Gestão ambiental de resíduos da construção civil: a experiência do Sinduscon-SP**. São Paulo, SP, 2005.

SPADOTTO, Aryane; NORA, Dalini Dalla; TURELLA, Elisa Cristina Lopes; Tiago Nazario de WERGENES, Tiago Nazario de. **Impactos ambientais causados pela construção civil**. Unesco & Ciência – ACSA, Joaçaba, v. 2, n. 2, p. 173-180, jul./dez. 2011.

TERRY, Tatiana; JAVOSKI, Daniela Engel Aduan; CARVALHO, Solange Araujo de. **Cadernos Técnicos Morar Carioca: Sistema Viário**. Instituto de Arquitetos do Brasil: Rio de Janeiro, 2013.

VALÉSI, Raquel Helena. **OBRIGAÇÕES VINCULATIVAS DOS ADQUIRENTES DE LOTES EM LOTEAMENTO FECHADO**. Revista eletrônica da Faculdade de Direito de Franca. 2013. Disponível em: <<https://www.revista.direitofranca.br/index.php/refdf/article/view/209/154>> Acessado em: 23/04/2018 as 09h06min.

VARGAS, Paola Kenia. **O CONDOMINIO E O CONDOMINO ANTI SOCIAL: uma análise á luz do código civil de 2002**. Univali. 2004. Disponível em: <<http://siaibib01.univali.br/pdf/Paola%20Vargas.pdf>> Acessado em: 22/04/2018 as 18h56min.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. Studio Nobel, São Paulo: 1º edição, Lincoln Institute, 2001.

ZANDONADI, Júlio César. **A produção de loteamentos fechados e condomínios horizontais: diferenciação, legalidade e (i)legalidade no espaço urbano da cidade de Marília, SP**. Dissertação de Mestrado da FCT/ UNESP, Presidente Prudente. Faz Ciência: São Paulo, 2009.

REFERÊNCIAS DAS FIGURAS

ARAÚJO, V.; CARDOSO, F. **Análise dos aspectos e impactos ambientais dos canteiros de obras e suas correlações**. São Paulo: EPUSP, 2010.

BECKER, Débora. **CONDOMINIOS HORIZONTAIS FECHADOS: AVALIACAO DE DESEMPENHO INTERNO E IMPACTO FISICO ESPACIAL NO ESPAÇO URBANO**. Dissertação de mestrado. UFRGS, Porto Alegre, 2005.

CANDIDO, Wagner. **Desigualdade Social no Brasil**. Pensamentos e Reflexões. 2010. Disponível em: <<http://wacandido.blogspot.com.br/2010/10/desigualdade-social-no-brasil.html>> Acessado em: 05/05/2018 as 21h01min.

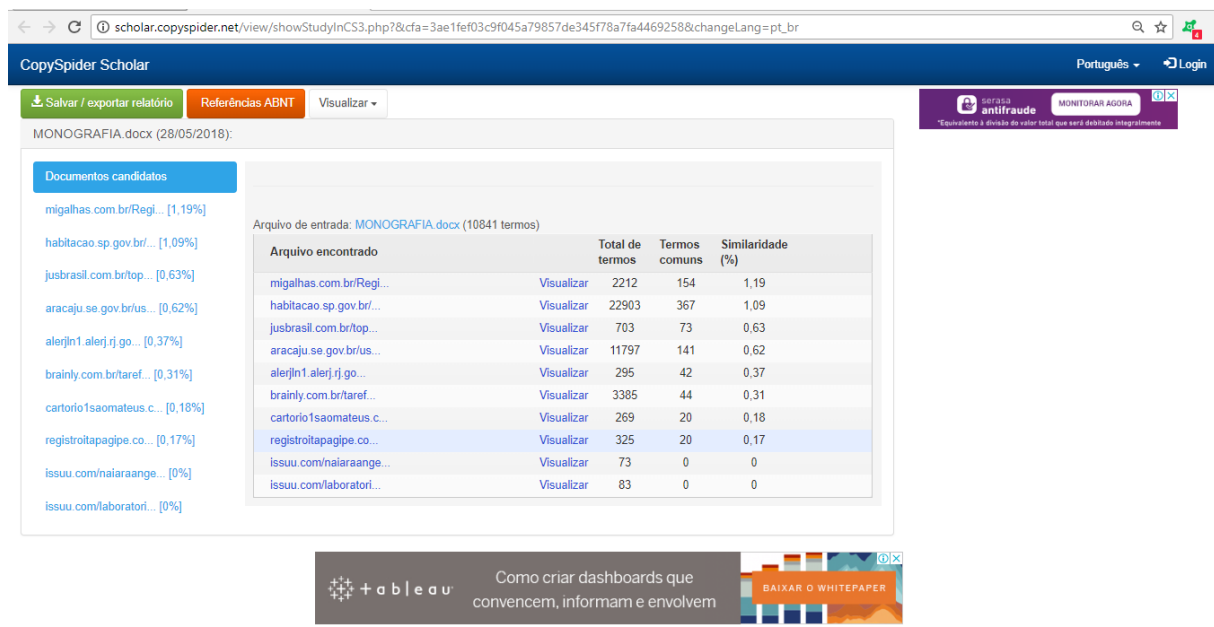
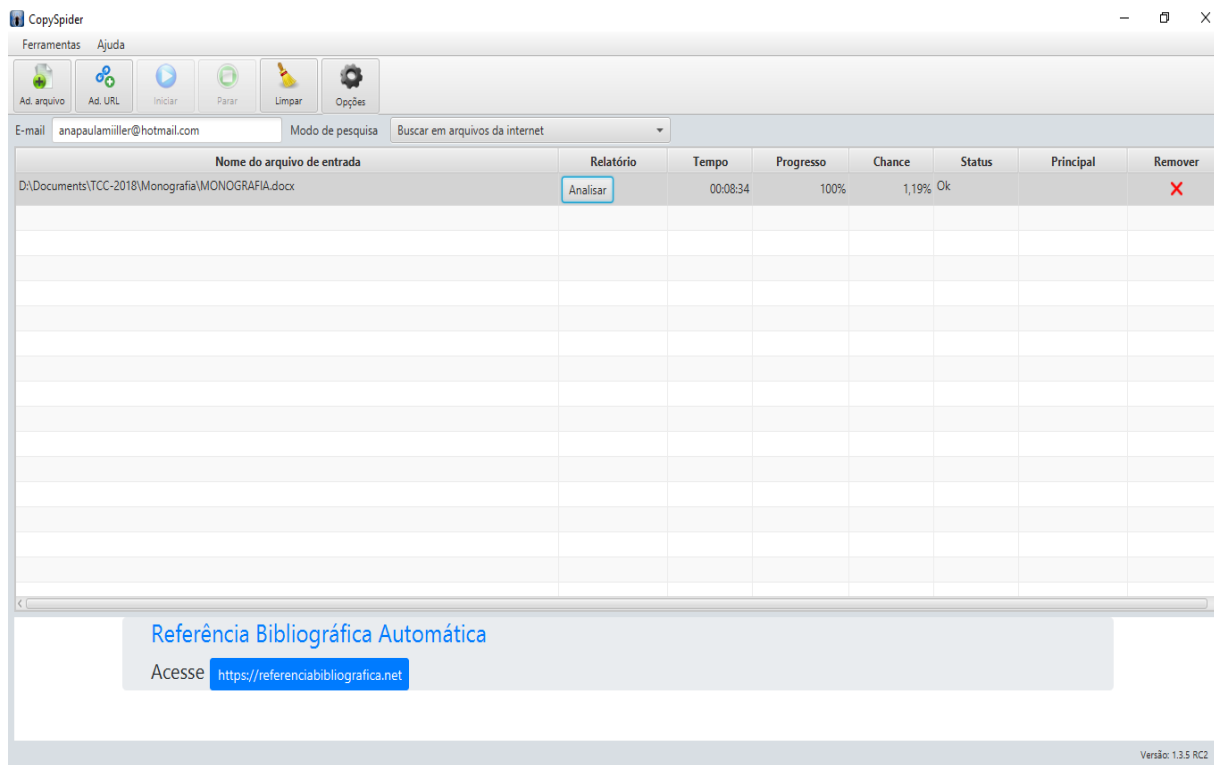
FAZENDA BAYER. **Relatório de Impacto Ambiental – RIMA- condomínio Residencial Fazenda Bayer**. Quatro Barras: 2016. Disponível em: <http://www.iap.pr.gov.br/arquivos/File/2016_EIA_RIMA/RIMAFAZENDABAYER.pdf> Acessado em: 14/05/2018 as 00h28min.

FERNANDES, Julieta Cristina. **Os Condomínios Horizontais Fechados e a Perspectiva de Mobilidade Urbana Sustentável e Inclusiva em Uberlândia – MG**. Uberlândia, 2011. 204 f. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Uberlândia – Instituto de Geografia. Disponível em: <<https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/15991/1/CondominiosHorizontaisFechados.pdf>> Acessado em: 16/03/2018 as 20h30min.

GOOGLE EARTH. **Mapas**. Disponível em: <<https://www.google.com.br/intl/pt-BR/earth/>> Acessado em: 12/05/2018 as 17h43min.

PAIVA, Ana Sofia da Silva. **As barreiras urbanas no tecido da cidade: o processo de crescimento do Porto**. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Fernando Pessoa. 2015. Disponível em: <https://bdigital.ufp.pt/.../1/Dissertação%20de%20mestrado_Ana%20Paiva_24310.pdf> Acessado em: 08/05/2018 as 08h56min.

SABOYA, Renato. **Segurança nas cidades: Jane Jacobs e os olhos da rua**. Urbanidades. 2010. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2010/02/seguranca-nas-cidades-jane-jacobs-e-os-olhos-da-rua/>> Acessado em: 03/05/2018 as 08h33min.



Disponível em:

http://scholar.copyspider.net/view/showStudyInCS3.php?&cfa=3ae1fef03c9f045a79857de345f78a7fa4469258&changeLang=pt_br