



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

SANTOS, Ana Paula Müller dos¹
SONDA, Carolina de Moraes.²

RESUMO

O presente artigo se desdobra sobre os impactos dos empreendimentos do tipo “Condomínios Fechados” na cidade de Cascavel-PR, buscando analisar e avaliar os impactos causados pelas implantações desses empreendimentos na imagem da cidade, segurança, uso e sua implantação no meio urbano e ambiental. Para tanto, por meio de um estudo de caso, analisou-se que em decorrência do aumento da população os condomínios residenciais vêm surgindo como uma solução habitacional para a população brasileira, no qual a realidade do desenho urbano possui fragmentações e retalhos impossibilitando que a cidade e a propriedade cumpram com a sua função social. Assim estes enclaves fortificados conferem uma nova identidade, criam status e separações, irregularidades, fronteiras, hierarquias sociais, interferem na mobilidade urbana e sistema viário, degradam o meio ambiente causando cada vez mais pontos de conflito no desenho urbano, levando ao deterioramento das questões urbanísticas, sociais e ambientais. Com este estudo de caso é possível avaliar as diretrizes básicas que o município emite para o licenciamento deste tipo de empreendimento, que cresce em número e dimensões, o qual oportunizará a realização de trabalhos futuros.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio Horizontal Fechado, Loteamento Fechado, Segurança, Sistema Viário, Recursos Naturais.

1. INTRODUÇÃO

A presente pesquisa abordou o assunto sobre os Impactos Sociais, Urbanísticos e Ambientais no tema dos aspectos físicos do planejamento urbano e regional. Justificou-se o presente trabalho devido à crescente urbanização e diversificação social e a pela maneira como o espaço urbano de Cascavel vem sendo produzido a partir do surgimento dos condomínios horizontais na década de 90. Fato este que vem repetindo-se com maior frequência devido à insegurança da população já que o mercado imobiliário criou novas configurações oferecendo diversas formas de loteamento como produto altamente rentável (MOREIRA *et al*, 2009).

Como problema de pesquisa apresenta-se: As diretrizes para licenciamento e implantação de condomínios horizontais fechados afetam as questões sociais, urbanísticas e ambientais na cidade de Cascavel/PR?

Para o problema em questão foi formulada a hipótese de que se presume que as diretrizes de licenciamento têm levado os empreendimentos a causarem impactos negativos sociais que envolvem as questões de privatização/ restrição dos espaços públicos, sistema

¹Acadêmica do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Fundação Assis Gurgacz. E-mail: anapaulamuller746@gmail.com

²Arquiteta e Urbanista e professora orientadora do Centro Universitário Fundação Assis Gurgacz. E-mail: carolina.sonda@paranacidade.org



viário, ambientes recreativos e de segurança, também nos impactos negativos urbanísticos por meio da mobilidade urbana, sistema viário, acessibilidade e de barreiras físicas que impedem o crescimento regional do município de Cascavel e de impactos negativos ambientais como consequência das atividades humanas na natureza. Dessa maneira a lei nº 6.766/79 alega que a criação de espaços públicos nos loteamentos deve ser para uso de toda a comunidade garantindo aos moradores direitos e funções sociais da cidade, tal como: habitar, recrear, trabalhar e circular.

Intencionando a resposta ao problema da pesquisa, foi elaborado o seguinte objetivo geral: analisar e avaliar os impactos causados pelas implantações desses empreendimentos na imagem da cidade, segurança, uso e sua implantação no meio urbano e ambiental no município de Cascavel/PR. Para atingir o objetivo geral foram formulados os seguintes objetivos específicos: a) Apresentar o surgimento, legislação e os tipos de loteamento fechado e condomínio; b) Identificar quais os impactos sociais, urbanísticos e ambientais dos condomínios horizontais nas cidades; c) Apresentar a história do planejamento urbano e mapear os condomínios e loteamentos de Cascavel - PR; d) Identificar e analisar os impactos sociais, urbanísticos e ambientais que os condomínios trazem à cidade de Cascavel; e) Concluir, em resposta ao problema da pesquisa, validando ou refutando a hipótese inicial.

O marco teórico aborda o pensamento de Rosa (2016) que diz que os condomínios fechados são mais do que um problema social, pois eles interferem também na malha urbana, na urbanidade social, no relacionamento com a cidade, na interação dos espaços públicos e na convivência com grupos sociais diferentes e na mobilidade urbana que rompem com os direitos humanos de ir e vir. Complementando este pensamento Fernandes (2011) alega que estes empreendimentos geram não só problemas na mobilidade urbana, segurança e segregação social e espacial, ilustrando a importância da rua por meio da permeabilidade visual, mas também na democratização dos espaços públicos e na garantia ao direito à cidade.

Por meio de pesquisas bibliográficas, documentais e descritivas analisou-se a interferência dos condomínios fechados no município de Cascavel-PR.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O processo de desenvolvimento das cidades está relacionado ao parcelamento do solo urbano que é de grande importância para a população, pois possuem diversos regimentos que garantem a utilização da propriedade urbana e do imóvel. Para tanto, a partir da



regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal constatados no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) foram estabelecidas as Diretrizes Gerais da Política Urbana, que alega que a sociedade deve cumprir com sua função social, assim, toda a propriedade urbana deve obedecer ao solicitado pelo Plano Diretor Municipal, com relação à ordenação da cidade, promovendo a qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento econômico (BRASIL, 2001). Dessa forma a tabela 01 evidencia as principais leis que vigoram o uso do solo urbano.

Tabela 01 – Leis que regularizam o espaço urbano.

Lei Federal	Ano	Principal Objetivo
Lei 6.766 (e suas alterações)	1979	Foi criada com o objetivo de ordenar o crescimento das cidades brasileiras e proteger o comprador de terrenos urbanos. Assim, a lei dispõe sobre o ato de parcelamento do solo urbano o qual apresenta as principais regras sobre as diretrizes urbanísticas, os procedimentos administrativos e registrários pertinentes às tipologias de parcelamento, além de dispor sobre os direitos e garantias asseguradas aos adquirentes dos lotes (LEONELLI, 2010).
Lei da Constituição Federal	1988	De acordo com o inciso XXII do artigo 5º de onde se extrai: "é garantido o direito de propriedade". Neste segmento o inciso XXIII do mesmo artigo 5º está determinado que a propriedade deve atender à função social (BARBOSA E PIMENTA, 2010, P. 2).
Lei 10.257 (e suas alterações)	2001	Lei do Estatuto da Cidade, seu principal objetivo é regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, os quais estabelecem as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano, definindo as normas gerais visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana fornecendo e regulamentando diversos instrumentos de gestão da política urbana (LOPES, ET AL, 2015, P. 393).

Fonte: Elaborado pela autora (2018).

2.1 ORIGEM, DEFINIÇÃO E LEGISLAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS

Com o crescimento populacional e a grande centralização industrial ocasionada pela Revolução Industrial no início século XVIII houve uma mudança radical nas cidades ocasionando ausências de moradias para abrigar a população. Assim, para resolver esta dificuldade foram criadas as habitações coletivas, os condomínios. Logo, as cidades viraram núcleos de evolução com profundas modificações, especificamente, a composição de classes dominantes que atuaram por toda a sociedade (ABIKO *et al*, 1995).

Desta forma, Vargas (2004) afirma que a ideia de condomínio consiste na subsistência de vários indivíduos sob um mesmo objeto, possibilitando a cada um sua parte ideal da propriedade, assim, Caldeira (2000) afirma que são verdadeiros “enclaves fortificados”.

Dessa forma, o mercado imobiliário por meio de um repertório de imagens com o fim de realizar os desejos da população tais como: qualidade de vida, bem estar, conforto e



segurança, conseguiu disseminar esses novos empreendimentos que evoluíram rapidamente nas cidades criando novas formas de parcelamento do solo (CALDEIRA, 2000).

Portanto, 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, ambos são destinados às edificações, no entanto, existe um grande desentendimento entre quais nomenclaturas empregar para estabelecer esses novos empreendimentos. Para tanto, a Lei Federal nº 6.766/79 regulamenta o parcelamento do uso do solo urbano, no qual o loteamento é definido como “[...] a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (Art. 2º § 1º). A lei também determina em seu art. 22 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".

Neste segmento, os loteamentos fechados não são regidos pela lei 6.766/79, mas acaba sendo por ela regulamentada. As vias de circulação, logradouros, áreas de lazer, equipamentos comunitários e urbanos, infraestrutura são de domínio público, porém o município pode autorizar por meio da permissão, ou a concessão de uso regulamentado pelo decreto-lei 271/67, a utilização destes espaços por um tempo certo ou indeterminado (MUKAI, 1988).

Para tanto, os condomínios residenciais convencionais são regidos pela Lei Federal 4.591/64 que normatiza regras para implantação de residências nos terrenos sem sobreposições de unidade, assim sendo, as glebas são divididas em diversas unidades com partes iguais não havendo obrigação legal de transferir espaços livres para o município, desta forma, “tudo que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos”, ressalta Freitas (2002, p. 6)

2.2 IMPACTOS SOCIAIS PROPORCIONADOS PELOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Os condomínios possuem aspectos que se caracterizam pelos altos muros que contornam a edificação e separam as áreas externas das internas dos empreendimentos, proporcionando aos moradores maior segurança, porém, com isto acontece a segregação que impede as relações sociais entre as categorias de classes levando a 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: Impactos de Segurança e Impactos de Segregação Socioespacial, ressalta Melgaço (2012).

2.2.1 Impactos de Segurança e Segregação

A hipótese de que quanto mais muros e tecnologias de segurança forem colocados ao entorno das edificações mais proteção existe, transformaram a forma de habitar da população, pois, acreditar que estes elementos ocultam o espaço interno e evitam a invasão e o roubo são um dos grandes paradigmas que permeia a mente humana. Porém, além destas barreiras de bloqueio degradar a paisagem urbana e destruir a ligação do edifício com o espaço público, não soluciona os problemas da criminalidade (figura 01), assim ressalta Rolnik (2012),

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



Fonte: Saboya (2010).

Para tanto, Saboya (2010) acredita que a permeabilidade e percepção do espaço ajudam a combater a marginalidade, assim, os condomínios devem disponibilizar de contingências com limites claros entre o interior e exterior no espaço público, para que a vigilância natural seja os olhos da população e que atuam de forma verídica. Neste sentido, a característica das barreiras físicas imposta nos empreendimentos muda a natureza do espaço público e as interações sociais criando status e meios de desigualdade social (CALDEIRA, 2000).

Os condomínios horizontais agregam um recente modo de afastamento e segmentação de classes sociais estabelecendo uma nova maneira de organização urbana, causando a segregação, discriminação social e a reestruturação econômica. Desta forma as diversas classes estão próximas umas das outras, porém afastadas por barreiras físicas e sistemas de segurança, segundo Caldeira (2000), conforme Figura 02.



Figura 02: Divisão de classes sociais no Brasil.



Fonte: Candido (2010).

Portanto, estes novos modelos de segurança servem para criar áreas de segregações no qual os grupos mais pobres sofrem com a desigualdade e diferenças perante as classes mais altas, distinguindo os estilos de vida e cultura produzindo a auto segregação, pois as pessoas passam a ter relações sociais somente entre os semelhantes (MOREIRA JÚNIOR, 2010).

2.3 IMPACTOS URBANÍSTICOS

As barreiras físicas que proporcionam "segurança" interna, ao mesmo tempo ocasionam problemas externos, sendo estes a interferência no tecido urbano e degradação da imagem da cidade, ressalta Silva *et al* (2012). Nesta perspectiva, no presente subcapítulo explana-se sobre: A Imagem da Cidade, Impactos na Mobilidade Urbana e Acessibilidade e Impactos no Sistema Viário e suas Barreiras Físicas, o qual interfere na questão urbanística que é de extrema importância para o planejamento das cidades.

2.3.1 Impactos na Imagem da Cidade, na Mobilidade Urbana e Acessibilidade e no Sistema Viário e suas Barreiras Físicas

A imagem da cidade é fundamental para a compreensão do indivíduo, uma vez que exerce a função morfológica, cuja percepção humana aproxima e reconhece as imagens fragmentadas como um todo, sendo uma combinação de princípios, percepção e estruturação que são sentidas pela população que habita e utiliza estes espaços (Santana e Tângari, 2003).

Entretanto, os aspectos que visam melhor entendimento da cidade estão relacionados com as paisagens e pontos visuais, que possibilitam experiências mais intensas, seguras e complexas sendo possível ser reconhecida e organizada, uma vez que a perspectiva do local pode transmitir uma imagem referencial ao observador de forma coerente e fortemente identificada (LYNCH, 1997).



No entanto, a Lei Federal nº. 12.587/2012, que institui as diretrizes para a Política Nacional de Mobilidade Urbana, estabelece que mobilidade urbana “é o conjunto organizado e coordenado dos modos de transporte, de serviços e de infraestruturas que garante os deslocamentos de pessoas e cargas no território do Município” (BRASIL, 2012, p. 1). Diz ainda que para o bom funcionamento de um sistema de mobilidade, faz-se necessária uma infraestrutura adequada, dentre as quais, passeios públicos acessíveis, vias, ciclovias, sinalização viária e de trânsito, estações e pontos de embarque (BRASIL, 2012).

Dessa maneira, a mobilidade urbana pode ser entendida como forma de deslocamento de pessoas e bens no espaço urbano, para tanto, é preciso que haja acessos aos meios que possibilitem isto, sendo a modalidade de andar a pé, principal maneira de se locomover, segundo Malatesta (2012). Considerando isso, Fernandes (S/D, p. 5) alega que “Os estudos do planejamento de transporte consideram que a partir de 500 metros muda-se de modalidade, ou seja, não se viabiliza a parte do deslocamento a pé”.

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

Para tanto, as barreiras físicas urbanas criadas pela necessidade do homem marcam o limite do território e transformam o tecido urbano em retalhos, ou seja, estas barreiras por sua vez também são limites que impedem o crescimento da urbanização da cidade, porém proporcionam um “novo começo” para a expansão territorial. Estes limites impossibilitam 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 que tem por objetivo impedir a passagem de um lado para o outro, segundo Paiva (2015).

2.4 IMPACTOS AMBIENTAIS PRODUZIDOS PELAS CONSTRUÇÕES DOS CONDOMÍNIOS

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). Portanto, seja qual for a transformação relacionada às características físicas, química e biológicas do meio



ambiente provocadas pelas atividades humanas, afetam, diretamente ou indiretamente, a qualidade de vida, o bem-estar e a segurança da população, além de prejudicar as questões ambientais e os recursos naturais fornecidos pela fauna e flora de uma região (BRASIL, 1986). Considerando isto, discorre-se a seguir sobre os impactos ecológicos no solo, na água e no ar que são causados pela construção de condomínios residenciais.

2.4.1 Impactos no Solo, na Água e no Ar

Os impactos que ocorrem no solo iniciam-se antes mesmo da implantação do canteiro de obras, pois os materiais utilizados nas construções como pedra, tijolo, areia, cimento e cal são provenientes da exploração do solo. Para tanto, em uma construção o solo é o primeiro espaço a ser modificado, iniciando pela retirada da cobertura vegetal por meio do terraplenagem. Desta maneira os impactos acabam gerando a formação de áreas degradadas, devido aos processos manufatureiros e construtivos que vão desde a aquisição de materiais até a fase final do empreendimento (ROTH E GARCIAS, 2009).

Outro fato que envolve o solo segundo Bitar (1997) é a impermeabilização de áreas ocupadas pela população no espaço urbano que provocam o desgaste natural no meio ambiente, devido ao solo ser coberto por processos de cimentação, asfaltamento, calçamento de ruas e calçadas entre outras que provocam a perda de nutrientes e a capacidade de absorção da água pelo mesmo, gerando problemas de inundações e enchentes.

Além do mais, os problemas também afetam a flora e fauna, 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).

Entre outros elementos a água é uma das matérias primas fundamentais para uma construção, estando presente em todas as etapas do processo, sendo um recurso natural bastante afetado com as construções, devido aos manuseios de resíduos de maneira inadequada os quais prejudicam as águas subterrâneas e os pequenos riachos afetando as propriedades e a qualidade da água (SINDUSCON-SP, 2005).

Desta forma, Cardoso *et al* (2006) afirma que os impactos ambientais causados na água durante a construção são vários, sendo identificados: alteração da qualidade águas superficiais, aumento da 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 fazem 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.

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, ou seja, 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, estes são prejudiciais à saúde da população, pois causam diversos problemas respiratórios e cardíacos, além dos danos na flora, fauna, solo, água, incomodo à vizinhança e principalmente na qualidade do ar, ressalta, Resende e Cardoso (2008).

A emissão de partículas de materiais poluentes causa impactos na saúde humana devido à contaminação advinda da emissão de gases emitidos pelos veículos, pelas indústrias, combustões de matas, estradas de terra, entre outros. Portanto, pode-se concluir que os impactos ambientais causados ao ar começam já na fase inicial da construção do condomínio e estende-se até o final. Estes aumentam significativamente pela emissão de poluentes de veículos que passam a ser usados pelos moradores (ALMEIDA, 1999).

2.5 APLICAÇÃO NO TEMA DELIMITADO: CASCAVEL – PARANÁ

O presente capítulo apresenta a história da Cidade de Cascavel juntamente com o mapeamento dos condomínios residenciais fechados. Justifica-se a escolha desse município pela maneira como o espaço urbano de Cascavel vem sendo produzido a partir do surgimento dos condomínios horizontais na década de 90. Fato este que vem se repetindo com maior frequência devido ao aumento na demanda por este tipo de empreendimento, tanto em número de empreendimentos como em dimensões e número de unidades nos mesmos.

2.5.1 História de Cascavel – PR

A cidade de Cascavel localiza-se na Mesorregião Oeste do estado do Paraná, a 491 km de distância da capital Curitiba, com uma altitude aproximadamente de 785 mil metros e uma área de 2.091 km² (figura 03). O município possui aproximadamente 300 mil habitantes é



considerado pólo econômico regional destacando-se pelo setor universitário que abrange cerca de 21 mil estudantes, pela sua referência nos setores de serviços, tecnologia e agronegócios (PORTAL DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL, 2018).

Figura 03: Mapa de localização da cidade de Cascavel no Brasil à esquerda e no Estado do Paraná à direita.



Fonte: Pinhol (2012).

Segundo Mukai (2003) Cascavel passou por diversas denominações tais como Encruzilhada dos Gomes, Encruzilhada de Aparecida dos Portos, Encruzilhada de Aparecida dos Portos de Cascavel, mas somente em 1936 foi oficializada como a cidade de Cascavel devido ao nome do rio que margeava o local.

A ocupação da cidade ocorreu de maneira linear, fato este que refletiu nas áreas de posterior valorização e consequente concentração populacional. Dias (*et al*, 2005) afirma que as diretrizes para o planejamento urbano da cidade foram atribuídas no mandato do Prefeito Octacílio Mion que tinha o objetivo de executar em Cascavel concepções de modernidade que beneficiassem o homem e a máquina “valorizando os veículos na área urbana”. Desta maneira, o arquiteto desenvolveu a proposta da Avenida Brasil que marcadamente concentrou-se no centro da cidade com canteiros centrais de estacionamento para veículos proporcionando maior ocupação linear que refletiu ao longo da via central do município que tornou-se referência para as cidades e regiões.

Outro fator relevante que contribuiu para a atual forma urbana da cidade foi a intensa contribuição de valores culturais. As famílias que mudaram para a região estavam em busca de trabalho. A partir do momento que estas famílias obtiveram lucros passaram a adquirir lotes urbanos, e consequentemente para obter maior poder aquisitivo, começaram a construir loteamentos e condomínios, contribuindo com o surgimento de impactos no município (DIAS *et al*, 2005).



Nesse segmento, Cascavel na década de 1960 a 1970 sofre com alterações no seu traçado urbano devido ao surgimento de inúmeros loteamentos clandestinos que ocorreram de forma desordenada, pois não havia lei que permitisse a regularização de loteamentos irregulares, em contrapartida, gerou grande aumento territorial dispersando a população por toda a área do perímetro urbano, conforme pode ser observado na (Figura 04), (SOARES e DIAS, 2015).

Figura 04: Comparação do Perímetro Urbano de Cascavel entre 1959 a 1975.



Fonte: IPC/ Geoprocessamento- Elaborado pela Autora (2018).

Após o advento da Lei 6.766/79 os municípios puderam fazer a exigência para a implantação dos loteamentos e assim, o traçado urbano decresceu e os loteamentos que não eram regulares deixaram de existir no perímetro urbano e passaram a ser zona rural (SOARES e DIAS, 2015).

Desde esse momento a difusão deste tipo de empreendimento regularizado surge a partir dos anos 90 na cidade de Cascavel. Em pesquisa aos arquivos do Cadastro Técnico Municipal - CTM constatou-se que o Condomínio Cohamic, foi o primeiro a ser criado na cidade. Sua aprovação data de 16 de abril de 1993.

Por meio do cadastro multifinalitário disponibilizado pelo Cadastro Técnico Municipal e com os dados do setor de IPC/Geoprocessamento foi possível identificar os condomínios horizontais e loteamentos fechados em fontes documentais nos arquivos da Prefeitura Municipal de Cascavel, verificando-se os protocolos gerados para fins de aprovação de condomínios na cidade, logo em seguida foi mapeado no Google Earth todos os condomínios já aprovados, para tanto, a cidade de Cascavel - PR atualmente possui 25 condomínios horizontais e loteamentos fechados residenciais. Assim sendo, a Figura 05 e a Tabela 02 apresentam a localização e os nomes dos empreendimentos do município.



Figura 05: Condomínios residenciais fechados em Cascavel Paraná.



Fonte: IPC/ Geoprocessamento- Elaborado pela Autora (2018).

Tabela 02: Relação dos condomínios e loteamentos fechados de Cascavel.

ORDEM	NOMES	LOCALIZAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES
1	Loteamento Fechado Treviso	Bairro Fag	311
2	Condomínio Terra Nova I	Bairro Parque Verde	1
3	Condomínio Paysage	Bairro Parque Verde	1
4	Condomínio Moradas Cascavel	Bairro Parque Verde	1
5	Condomínio Terra Nova III	Bairro Parque Verde	1
6	Condomínio Portal do Vale	Bairro Parque Verde	81
7	Condomínio São Carlos	Bairro Parque Verde	67
8	Condomínio Jardins De Monet	Bairro Alto Alegre	84
9	Condomínio Decolores	Bairro Cancelli	1
10	Condomínio Cohamic	Bairro Cancelli	1
11	Condomínio Casa do Lago	Bairro Cancelli	23
12	Condomínio Tom Jobim	Bairro Country	35
13	Condomínio Vinicius de Moraes	Bairro Country	43
14	Condomínio Country Ville	Bairro Country	34
15	Loteamento Fechado Brisa do Lago	Bairro Região do Lago	31
16	Loteamento Fechado Belluno	Bairro Maria Luiza	46
17	Condomínio Zafraider	Bairro Cascavel Velho	1
18	Condomínio Moradas do Lago	Bairro Região do Lago	37
19	Loteamento Fechado Vila Verde	Bairro Região do Lago	18
20	Condomínio Golden Garden	Bairro Região do Lago	97
21	Loteamento Fechado Lago Dourado	Bairro Região do Lago	51
22	Condomínio Gramado II	Bairro Pacaembu	275
23	Loteamento Fechado Jardim Botânico	Bairro Cataratas	105
24	Loteamento Fechado Aquarela do Brasil	Bairro Cascavel Velho	345
25	Condomínio Pantanal	Bairro Interlagos	1

Fonte: IPC/ Geoprocessamento- Elaborado pela Autora (2018).

Dessa maneira, em suporte aos estudos faz-se necessário elencar algumas leis citadas acima pertinentes ao município de Cascavel.

A Lei 6696/2017 que dispõe sobre o uso do solo no município de Cascavel-PR no seu artigo 56 estabelece: A implantação de edificações, condomínios fechados, loteamentos e



atividades não podem impedir ou dificultar a abertura ou o prolongamento das vias públicas em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes com a Lei do Sistema Viário (CASCABEL, 2017b, p. 16).

Quanto à possível localização deste empreendimento do tipo condomínios fechados a Lei Complementar nº 91/2017 que altera o Plano Diretor Municipal informa no seu artigo 139 que:

Os condomínios para fins residenciais, quando sua área total puder ser inscrita em um círculo de 400m de diâmetro, poderão ocorrer na Área urbana ainda não parcelada ou na Macrozona de Urbanização Específica – URBE 4, respeitadas as diretrizes do Plano Municipal Viário e de Transportes e a Lei de Uso do Solo (CASCABEL, 2017a, p. 52).

As Macrozonas de Urbanização Específica – URBE 4, conforme Art. 93 da Lei do Plano Diretor (CASCABEL, 2017a) são áreas localizadas fora do perímetro urbano com finalidade específica para habitação e lazer, devendo garantir baixa densidade populacional. Ao contrário dos empreendimentos localizados dentro do perímetro urbano, os condomínios localizados na URBE 1 e URBE 4 não possuem limites de dimensões podendo extrapolar o círculo de 400m de diâmetro desde que autorizado pelo Órgão Municipal de Planejamento, conforme estabelecido no Art. 140. Ainda, conforme o Art. 142:

Quando localizadas nas Macrozonas URBE 1 e URBE 4 os condomínios para fins residenciais deverão atender aos seguintes critérios: I. Respeitar as diretrizes do Sistema Viário do Município; II. Exigência de 15% de reserva de área útil para Áreas Institucionais fora da área do condomínio cuja localização fica a critério da CTA (CASCABEL, 2017a, p. 53).

Contudo, o capítulo 2 da fundamentação teórica deste artigo, apresentou oito conceitos primordiais retirados do referencial teórico tais como: impactos de segurança e segregação socioespacial, impactos na imagem da cidade, na mobilidade urbana e acessibilidade, no sistema viário e suas barreiras físicas, impactos no solo, na água e no ar. A seguir, apresentam-se as siglas referentes aos elementos de análise para elencar os principais impactos que cada condomínio proporciona na cidade de Cascavel, no qual, metodologicamente utilizou-se o método dedutivo, conforme Gil (2008) alega que parte de princípios reconhecidos como verdadeiros e indiscutíveis possibilita chegar a conclusões de maneira puramente formal, isto é, em virtude unicamente de sua lógica.



Tabela 03: Fluxograma das siglas referente aos impactos dos condomínios.



Fonte: Elaborado pela autora (2018).

Isto posto, a tabela 03 está relacionada a conceitos teóricos da fundamentação e às abordagens apresentadas com os parâmetros de análise estipuladas aos impactos para assim, poder averiguar e comparar as resultantes de aplicação no seguinte capítulo.

3. METODOLOGIA

No primeiro momento da pesquisa foi utilizado, para este trabalho, o método de pesquisa bibliográfica por meio de livros dissertações, teses, sites relacionados com fontes documentais, consultando-se leis Municipais e Federais que é defendida por (LAKATOS e MARCONI, 1992, p. 43): “Toda pesquisa implica o levantamento de dados de variadas fontes, quaisquer que sejam os métodos ou técnicas empregadas”. No segundo momento da pesquisa, foi realizada a pesquisa documental que para Kripka et al (2015, p. 58) é aquela em que os “dados obtidos são estritamente provenientes de documentos com o objetivo de extrair informações neles contidas a fim de compreender um fenômeno”. Por meio desta metodologia foram possíveis a identificação e o mapeamento dos condomínios da Cidade de Cascavel/ PR, também por meio do método dedutivo foi possível criar siglas e abreviações da comparação dos elementos do estudo de caso. No terceiro momento da pesquisa, foi feita a pesquisa de campo com coleta de informações e imagens in loco, caracterizando-se pela especial atenção sobre os impactos dos empreendimentos do tipo condomínio fechada localizado na cidade de Cascavel-PR para ilustrar e discutir as diretrizes de licenciamento. A partir daí foi feito análise da revisão bibliográfica conforme o capítulo 2, levantamento de mapas e tabela na qual serão apresentados os impactos dos condomínios para servir de base na identificação do problema proposto.



4. ANÁLISES E DISCUSSÕES

Considerando os dados coletados, segue a análise dos mesmos tendo como foco a interferência dos condomínios fechados face aos impactos que eles proporcionam no município de Cascavel-PR.

4.1 ANÁLISES DOS IMPACTOS: SOCIAIS, URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS CAUSADOS PELOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS.

As figuras 06, 07, e 08 retratam três tipos de condomínios fechados em Cascavel. Pode-se perceber que o condomínio Terra Nova I (figura 06) e o condomínio Cohamic (figura 07) possuem impacto positivo em relação à segurança, pois existe visão interna do empreendimento, já que Jacobs (2011) alega que a visibilidade do interior do condomínio garante a segurança, além das ruas movimentadas e de uma vizinhança que atue na seguridade. A autora defende que “manter a segurança urbana é uma função fundamental das ruas das cidades e suas calçadas” (2011, p. 30), visto que isto não ocorre no condomínio Paysage (figura 08), pois possui adornos e equipamentos de proteção que além de não impedir completamente que a criminalidade externa atinja os condôminos, os muros e as câmeras não impedem que haja criminosos dentre os próprios moradores.

Figura 06: Condomínio Terra Nova I.



Figura 07: Condomínio Cohamic.



Figura 08: Condomínio Paysage.



Fonte: Autora (2018). Fonte: Autora (2018). Fonte: Autora (2018).

Considerando isso, Moura em sua reportagem na CGN (2014) alega que mesmo com todas as tecnologias de proteção os bandidos invadiram um condomínio fechado na região do lago de Cascavel, no qual uma família foi assaltada e ameaçada de morte. O autor também relata que “Como o condomínio tem segurança na portaria e os muros altos têm cerca elétrica, os assaltantes cavaram um buraco e entraram por baixo do muro, em consequência disso, o



casal perdeu mais de R\$ 20 mil entre objetos e joias”. Portanto o fechamento de um condomínio com muros e tecnologias de proteção possibilita a criminalidade afetando os impactos sociais referente à segurança e a segregação socioespacial.

Essas configurações urbanas que tem como argumento o fechamento e o afastamento em relação ao entorno produzem um espaço urbano caracterizado pela restrição de acesso e circulação e a segregação espacial. Conforme as figuras 09, 10 e 11 os condomínios Country Ville, o Loteamento Jardim Botânico e o condomínio Gramado II representam o processo de separação social nos quais o fechamento de muros divide o espaço urbano em classes diferentes.

Figura 09: Condomínio Country Ville.



Figura 10: Loteamento fechado Jardim Botânico.



Figura 11: Condomínio Gramado II.



Fonte: Autora (2018). Fonte: Autora (2018). Fonte: Autora (2018).

Contudo, o condomínio Gramado II (figura 11), possui impacto de desigualdade social e exclusão de classes, devido às barreiras de bloqueio que dividem o bairro em periferia rica e periferia pobre sendo está sem infraestrutura, insalubridade e de habitações precárias. Portanto, a exclusão, desigualdade e a separação de classes relacionam-se com os problemas sociais no bairro, no qual os grupos mais pobres tendem a sofrer devido às diferenças entre as classes mais altas.

A imagem da cidade é composta pelas qualidades físicas de um ambiente do qual provoca interações visuais com o observador tornando este lugar significativo na visão semiótica do indivíduo, ou seja, a imagem é o suporte para a ação social. Conforme pode ser observado na figura 12, o condomínio possui esta perspectiva interna, que atrai os olhos de quem passa por este lugar, no entanto não é o que ocorre nos condomínios São Carlos e Tom Jobim, os mesmo possuem aparatos de segurança que acaba impedindo a visibilidade do seu interior tornando-se um ambiente monótono, com fachadas horizontalizadas e desprovidas de elementos que geram estímulo visual.



Figura 12: Condomínio Portal do Vale.



Figura 13: Condomínio São Carlos.



Figura 14: Condomínio Tom Jobim.



Fonte: Autora (2018). Fonte: Autora (2018). Fonte: Autora (2018)

Todavia, o conceito de imagem da cidade aponta para a imageabilidade negativa dos condomínios pelo fato de os mesmos acabarem por gerar a privatização dos espaços públicos e fragmentação do espaço urbano, fatores que dificultam a formação da imagem da cidade. Neste segmento o condomínio Tom Jobim (figura 14) está próximo ao Parque Ambiental Hilário Zardo, o qual é aberto à população para usufruir dos espaços que ele proporciona, porém, as pessoas isolam-se em espaços privados que estes empreendimentos fornecem, causando grande perda da sociabilidade, interações e convívio social nos espaços públicos.

A mobilidade urbana e a acessibilidade são caracterizadas pela capacidade de deslocamento de pessoas no espaço urbano, para a realização das atividades cotidianas em tempo ideal, de modo confortável e seguro. Deste modo o condomínio Casa do Lago conforme pode ser observado na figura 15, não dispõe de passeio público adequado que acaba impactando na acessibilidade e locomoção de pedestres e cadeirantes. Segundo Malatesta (2012) para haver mobilidade é preciso ter acessos aos recursos que possibilitam o direito de ir e vir de cada habitante, sendo a modalidade de andar a pé o principal meio de mobilidade.

Figura 15: Condomínio Casa do Lago.



Fonte: Autora (2018).

Conforme verificado nas figuras 16 e 17 dos condomínios Moradas Cascavel e Decolores, ambos estão implantados fora dos centros urbanos, ou seja, afastado da cidade para usufruir das áreas verdes, do contato com a natureza e a calma do espaço.



Figura 16: Acessibilidade e mobilidade do condomínio Moradas Cascavel.



Fonte: Autora (2018) e Geoportal (2018).

Desta forma, devido ao empreendimento estar retirado das áreas centrais do bairro ao utilizar-se das facilidades oferecidas, tais como mercado, lojas, bancos, ponto de ônibus, entre outros, o percurso para locomoção até a via coletora ou arterial mais próxima onde transitam os ônibus públicos que auxilia no deslocamento de um lugar para outro é superior a 500 metros. Dessa maneira considera-se este percurso longo, pois não se viabiliza um percurso maior que 500m no modo a pé.

Figura 17: Acessibilidade e mobilidade do condomínio Decolores.



Fonte: Autora (2018) e Geoportal (2018).

Portanto, a lei federal 12.587/12 do qual institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana afirma que o que define a mobilidade é o conjunto organizado de modos de transporte, de serviços e infraestruturas para garantir o deslocamento, compreende-se que quando há obstrução das vias por empreendimentos do tipo condomínios horizontais os mesmos estão em desacordo com a lei, pois prejudicam a livre circulação, ou seja, a permeabilidade do sistema viário conforme as figuras 18, 19 e 20.

Com pode ser visto, a localização do condômino Jardins de Monet (figura 18) a Rua Eça de Queiroz, a Rua Graciliano Ramos e a Rua Aluísio de Azevedo, nenhuma dessas vias locais possuem amplo prolongamento, pois são cortadas pelo empreendimento, causando retalhos na malha viária e dificultando o trânsito, do qual tem que se fazer a volta entorno do condomínio para chegar no destino desejado.



Figura 18: Localização e interferências nas Ruas Eça de Queiroz com o portal de entrada e na Rua Graciliano Ramos com fundo do muro da divisa do condomínio Jardins de Monet.



Fonte: Autora (2018).

Para tanto, o mesmo problema ocorre no Condomínio Vinicius de Moraes (figura 19), no qual os muros mostrados nas figuras tornam-se barreiras que separam um local de outro, não possuindo a permeabilidade no sistema viário, principalmente a Rua Voluntários da Pátria (cor verde) do mesmo empreendimento é uma via coletora que possibilitaria uma das ligações Norte-Sul da cidade. Esta rua inicia-se na região do lago, percorre aproximadamente 2.100 m até chegar ao muro do condomínio na Rua Acre. É obstruída a partir daí e reinicia-se na divisa do condomínio dando testada aos lotes do loteamento adjacente. É mais uma vez obstruída e novamente reinicia-se a partir do Bairro Canadá, chegando próxima à Rodovia 467.

Figura 19: Localização e interferência na Rua Voluntários da Pátria e ao fundo Rua Acre e o muro da divisa do condomínio Vinicius de Moraes.



Fonte: Autora (2018).

Apesar de a lei prever o tamanho máximo deste tipo de empreendimento os problemas para o sistema viário e a circulação como um todo ainda não estariam sanadas, pois, não há impedimento para que um empreendimento caiba dentro de um círculo de 400m. Também, no caso de implantações fora do perímetro urbano, não há impedimento que a cidade possa crescer a ponto de englobar um condomínio que esteja fora deste perímetro e que tenha dimensões maiores do que a lei permite dentro dele, conforme pode ser observado o loteamento fechado Treviso (figura 20). Contudo, o empreendimento tornou-se uma barreira



física que bloqueia o crescimento da cidade e impede o prolongamento da Avenida Brasil, transformando o tecido urbano em retalhos, e rompendo com a malha viária urbana.

Figura 20: Loteamento Fechado Treviso.



Fonte: Google Maps e Autora (2018).

O primeiro passo a ser modificado em uma construção civil é o solo, pois os impactos ambientais causados ao solo iniciam-se antes da implantação do canteiro de obras conforme pode ser analisado as figuras 21, 22, 23 e 14 devido ao processo de retirada da supressão de vegetações, que ocorre pela terraplanagem e pelas escavações.

Figura 21: Antes e depois da implantação do loteamento fechado Belluno.



Fonte: Google Maps (2018) e VivaReal (2018).

Todavia, o loteamento fechado Brisa do Lago como pode ser visto na figura 22 está próximo às áreas de preservação do lago e traz efeitos negativos à fauna da natureza, pois os ruídos de máquinas, veículos e pessoas facilita o desaparecimento e migração de espécies de aves que estavam segmentadas nestas regiões.

Figura 22: Loteamento fechado Brisa do Lago.



Fonte: Google Maps (2018).



Desta forma, o loteamento fechado Aquarela do Brasil (figura 23) e o condomínio Pantanal (figura 24) ocasionam os mesmos problemas: degradação ambiental, alterações na fauna e flora da região sendo corrompidos os espaços naturais no local explorado, causando áreas sem capacidade de repor a matéria orgânica do solo e seus nutrientes.

Figura 23: Portal de acesso e vista aérea do loteamento fechado Aquarela do Brasil.



Fonte: Autora (2018) e Mgfimóveis (2018).

Portanto, o processo da retirada da cobertura vegetal faz-se necessário para a implantação de um condomínio, porém proporciona impactos referentes à formação de áreas degradadas que por sua vez acabam não sendo mais recuperadas. Desse modo, os condomínios estudados (loteamento fechado Brisa do Lago, loteamento fechado Belluno, loteamento fechado Aquarela do Brasil e condomínio Pantanal) causam impactos ambientais significativos.

Figura 24: Portal de acesso e vista aérea do condomínio Pantanal.



Fonte: Cantareira (2013).

Nesse segmento a água também é afetada pela execução de obras de construção civil no qual, são contaminadas pelo descarte inadequado de lixos, dejetos humanos e principalmente pelo petróleo utilizado na operação de máquinas. Outro fator que acaba degradando as áreas de mananciais e de proteção permanente e o assoreamento de rios e correios é o manejo impróprio de resíduos gerados durante a realização da implantação de condomínios, como pode ser verificado as figuras 25, 26, 27 e 28 (condomínio Terra Nova III, condomínio Zafraider, condomínio Golden Garden, condomínio Lago Dourado) já que a



locação dos condomínios está próximo as áreas de nascentes e fontes, podendo agravar ainda mais a questão de poluição dos recursos hídricos.

Figura 25: Condomínio Terra Nova III.



Fonte: Geoportal (2018).

Figura 26: Condomínio Zafrader.



Fonte: Geoportal (2018).

Figura 27: Condomínio Golden Garden.



Fonte: Geoportal (2018).

Figura 28: Condomínio Lago Dourado.



Fonte: Geoportal (2018).

Do mesmo modo, não somente o solo e a água são afetados pelas construções civis, mas o ar que também vem a ser poluído pelos agentes atmosféricos conforme a figura 29, assim, na construção dos condomínios o ar é contaminado pelas partículas de areia, cal e cimento que ficam pendentes no ar pelos ruídos, gases e poeira emitida por máquinas e veículos.

Figura 29: Condomínio Moradas do Lago e loteamento fechado Vila Verde.



Fonte: Geoportal (2018).



Além do mais o condomínio Moradas do Lago e o loteamento fechado Vila Verde (figura 29) trazem impactos ao ar devido estarem próximos ao kartódromo Delci Damian, o qual é utilizado para treinos e competições de kart e também da rodovia - BR 277, no entanto a queima de combustíveis fósseis gera poluição atmosférica, pois sua queima incompleta, emite grande quantidade de gás carbônico na atmosfera sofrendo influência direta dos níveis de poluição tóxicas e químicas, os quais estão vinculados a um complexo de fontes emissoras móveis que causam danos prejudiciais à saúde da população e diversos problemas respiratórios e cardíacos, diminuindo a qualidade do ar no local.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme a metodologia e o marco teórico apresentados para a pesquisa proposta, conclui-se que 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, podem ser verificados nas análises os impactos que os condomínios causam ao espaço público na cidade de Cascavel-PR, devido à 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 fragmenta-se.

Portanto, tendo por base os referenciais teóricos utilizados, o objetivo geral e os específicos foram atingidos, proporcionando a possibilidade de continuidade do desenvolvimento do tema em outros âmbitos de atuação. Desse modo valida-se a hipótese apresentada de que as diretrizes de licenciamento têm levado os empreendimentos a causarem impactos negativos sociais que envolvem as questões de privatização/ restrição dos espaços públicos, sistema viário, ambientes recreativos e de segurança, também nos impactos negativos urbanísticos por meio da mobilidade urbana, sistema viário, acessibilidade e de



barreiras físicas que impedem o crescimento regional do município de Cascavel e de impactos negativos ambientais como consequência das atividades humanas na natureza. Dessa maneira a lei nº 6.766/79 alega que a criação de espaços públicos nos loteamentos deve ser para uso de toda a comunidade garantindo aos moradores direitos e funções sociais da cidade, tal como: habitar, recrear, trabalhar e circular.

REFERÊNCIAS

ABIKO, A. K.; ALMEIDA, M. A. P.; BARREIROS, M. A. F. **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, I. T. **A poluição atmosférica por material particulado na mineração a céu aberto**. Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

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

BARBOSA, D. D.; PIMENTA, C. S. **Loteamento Fechado**. Revista do Curso de Direito do UNIFOR. Belo Horizonte (versão eletrônica), v. 01, n. 01, p. 09-25, jan. 2010.

Disponível em: <<https://periodicos.unifor.br/21011/ojs/index.php/cursodireitounifor/article/view/25>> Acessado em: 26/09/2018 as 16h49min.

BRASIL. **Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 24/08/2018 as 14h30min.

_____. **Lei n. 10.257, DE 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, p. 1, 11 de julho de 2001. Seção 1.

_____. **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.

_____. **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.

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.



CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crimes, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CANDIDO, W. **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.

CANTAREIRA. **Condomínio Habitacional Pantanal**. 2013.
Disponível em: < <http://www.cantareirabr.com.br/construtora/obras-realizadas/conjuntos-habitacionais/756/condominio-habitacional-pantanal>> Acessado em: 30/09/2018 as 23h 10min.

CARDOSO, F. F.; FIORANI, V. M. A.; DEGANI, C. M. **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.

CASCAVEL. **Lei complementar n. 91 de 23 de fevereiro de 2017a**. Altera o plano diretor de cascavel, estabelece diretrizes para o desenvolvimento da cidade e das sedes dos demais distritos administrativos e, dá outras providências relativas ao planejamento e à gestão do território do município, nos termos da lei federal 10.257/2001 - estatuto da cidade. Diário oficial do município. Jornal: Gazeta do Paraná. Cascavel, 10 de março de 2017.

_____. **Lei n. 6.696, de 23 de fevereiro de 2017b**. Dispõe sobre o uso do solo no município de Cascavel. Diário oficial do município. Jornal: Gazeta do Paraná. Cascavel, 10 de março de 2017.

DIAS, C. S.; FEIBER, F. N.; MUKAI, H.; DIAS, S. S. **Cascavel: um espaço no tempo. A História do Planejamento Urbano**. Cascavel: Sintagma Editores, 2005.

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, J. C. **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**. S/D. 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/EnsaiosCriticos/Turma7/julieta%20fernandes.pdf> Acessado em: 07/05/2018 as 10h51min.



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

GEOPORTAL. **Cascavel**. 2018.

Disponível em: <<http://geocascavel.cascavel.pr.gov.br/geo-view/index.ctm>> Acessado em: 20/09/2018 as 10h00min.

GOOGLE Maps. **Street View**. 2011.

Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/@-24.9748477,-53.4462288,3a,87.7y,169.31h,81.08t/data=!3m6!1e1!3m4!1sJSE45b1S16kwAFMo_EpX0Q!2e0!7i13312!8i6656> Acessado em: 30/09/2018 as 19h24min.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. 3 ed. – São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

KRIPKA, R. M. L.; SCHELLER, M.; BONOTTO, D. L. **Pesquisa documental na pesquisa qualitativa: conceitos e caracterização**. Revista de investigaciones UNAD. Volume 14. Bogotá –Colombia. 2015. Disponível em: <<http://hemeroteca.unad.edu.co/index.php/revista-de-investigaciones-unad/article/viewFile/1455/1771>> Acessado em: 02/10/2018 as 10h04min.

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

LEONELLI, G. C. V. **A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766: debates e propostas do início do sec. XX a 1979**. Tese (Doutorado- Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

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

LOPES, B. O.; BOSÍSIO, D.; MERIQUE, F. G. A.; BIANCHINI, G. M.; MATSUTANE, T. Y. N.; RUIZ MARIA, Y. **Uso e ocupação do solo urbano - Jardim das Rosas – Presidente Prudente/SP**. Encontro Nacional de Ensino, Pesquisa e Extensão. UNOESTE.2015. Disponível em: <<http://www.unoeste.br/site/enepe/2015/suplementos/area/Humanarum/Arquitetura%20e%20Urbanismo/USO%20E%20OCUPA%C3%87%C3%83O%20DO%20SOLO%20URBANO%20-%20JARDIM%20DAS%20ROSAS%20%E2%80%93%20PRESIDENTE%20PRUDENTE.pdf>> Acessado em: 26/09/2018 as 17h52min.

MALATESTA, M. E. B. **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.

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



MGFIMÓVEIS. **Terreno Aquarela do Brasil Cascavel -Pr.** 2018.

Disponível em: < <https://pr.mgfimoveis.com.br/venda-pr-cascavel-terreno-aquarela-do-brasil-cascavel-pr-88292680>> Acessado em: 30/09/2018 as 22h43min.

MOREIRA, A. A.; ASSUNÇÃO, G. S. M.; ANDRADE, R. T. **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, O. **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.

MOURA, A. CGN. **Família vive terror nas mãos de assaltantes.** Cascavel, 2014.

Disponível em: <<https://cgn.inf.br/noticia/92839/familia-vive-terror-nas-maos-de-assaltantes>> Acessado em 27/09/2018 as 21h32min.

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

MUKAI, I. **Proposta de modelo de gestão ambiental baseado na comunidade – Estudo de caso no Lago Municipal de Cascavel, PR.** Dissertação de Mestrado da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis: UFSC, 2003.

PAIVA, A. S. S. **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.

PINHOL, A. **Mapa do Brasil para colorir.** 2012.

Disponível em: <<http://minutoligado.com.br/mapas/mapa-do-brasil-para-colorir/#>> Acessado em: 10/08/2018 as 11h47min.

PORTAL DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL. **História.** 2018.

Disponível em: <<http://www.cascavel.pr.gov.br/historia.php>> Acessado em: 13/08/2018 as 19h56min.

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

ROLNIK, R. **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-protecao-certo-errado/>> Acessado em: 04/05/2018 as 22h19min.



ROSA, V. C. **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.

ROTH, C. G.; GARCIAS, C. M. **Construção civil e a degradação ambiental.** Desenvolvimento em Questão, ano 7, n. 13, Editora Unijuí, jan./jun., p. 111-128, 2009.

SABOYA, R. **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.

SANTANA, E. P. e TÂNGARI, V. R. **Paisagem Urbana.** São Paulo: Ensaios, 2003.

SILVA, M. R.; CAMPOS, C. R.; FINIZOLA, C. F. G.; NOVAES, E. G.; ALVARES, L. C.; MOURA, M. L. V. **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.

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

SOARES, K. A. S.; DIAS, S. S. **Flexibilização legislativa: uma experiência na aplicação da lei 11.977/2009 MCMV - regularização fundiária, na cidade de Cascavel-PR.** Revista Thêma et Sciencia – Vol. 5, nº 2, jul/dez 2015.

Disponível em: <https://www.fag.edu.br/upload/arquivo/1457726730.pdf> Acesso em: 10/08/2018 às 16h23min.

VARGAS, P. K. **O condomínio e o condômino 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.

VIVAREAL. **20 Lotes/Terrenos à venda em Maria Luíza, Cascavel – PR.** 2018.

Disponível em: https://www.vivareal.com.br/venda/parana/cascavel/bairros/maria-luiza/lote-terreno_residencial/ Acessado em: 30/09/2018 as 22h10min.