

DESIGUALDADE SOCIAL, SEGREGAÇÃO E MEDO: UMA ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS EM PELOTAS

LAÍS BECKER FERREIRA¹; EDUARDO ROCHA²

¹Universidade Federal de Pelotas – lais.bfer@gmail.com

²Universidade Federal de Pelotas – amigodudu@yahoo.com.br

1. INTRODUÇÃO

Condomínios urbanísticos, *gated communities*, bairros fechados e enclaves fortificados residenciais são diferentes nomenclaturas para os loteamentos residenciais envoltos por muros e cercas e de acesso controlado. Ao contrário dos loteamentos convencionais que são obrigados a doar parte de sua área ao poder público para a utilização coletiva da população, os condomínios fechados funcionam como verdadeiras cidades de uso exclusivo dos condôminos, com sistema viário, áreas verdes, espaços de lazer, câmeras de monitoramento e segurança privada.

Os condomínios urbanísticos interferem em assuntos de grande relevância urbana, como no sistema viário, oferta de equipamentos urbanos, apropriação do espaço público e segregação socioespacial. Assim, eles possuem um enorme impacto social e urbano e são, portanto, o objeto de estudo desta pesquisa. Essa forma de viver intramuros, que consiste numa alternativa encontrada pelos grupos sociais de maior poder aquisitivo de se afastar dos grandes centros e dos fatores considerados repulsivos da cidade, tem alterado drasticamente o caráter do espaço urbano.

Entre os diversos problemas ocasionados por esses assentamentos, a busca por uma comunidade de semelhantes é especialmente preocupante. Essa prática, além de expressar segregação e discriminação social, estimula o convívio apenas entre os indivíduos de mesma condição social e financeira, mesmos estilos de vida, costumes e valores. Autores como GEHL E SVARRE (2018) afirmam que a vida na cidade necessita do encontro entre os diferentes, pois a socialização e o convívio com outras pessoas são inerentes à natureza humana e requisitos para tornar as cidades mais seguras. BAUMAN (2009) considera a busca por homogeneidade social e espacial uma utopia que só faz aumentar o medo e a intolerância ao invés de diminuir o sentimento de insegurança. TRAMONTANO E SANTOS (2000) destacam que os condomínios favorecem a perda de várias dimensões da vida urbana, da diversidade que a cidade propõe, da tolerância às diferenças, do conhecimento do outro e de vários valores necessários à vida em coletividade.

Em vista disso, a investigação dos condomínios se faz especialmente importante para a compreensão da cidade contemporânea e a discussão de outros caminhos para o urbanismo contemporâneo. Desse modo, este estudo se propõe a analisar e questionar os enclaves residenciais. Com a criação desses bairros fechados, como fica a vida na cidade? Quais as perspectivas para o futuro se a segregação se intensificar ainda mais? Quais são as alternativas ou caminhos para abrigar a diversidade e a heterogeneidade? São alguns dos questionamentos que atravessam e “desaquietam” a pesquisa.

Em Pelotas, até 2009, o III Plano Diretor de Pelotas permitia condomínios horizontais de lotes com área de até 1 hectare (ou 10.000 m²). No entanto, a Lei

Municipal 5.660/2009 aprovou o aumento do tamanho desses condomínios de 1 hectare para 35 hectares (350.000 m²), com o interesse de adequar o planejamento urbano aos interesses privados da incorporação do primeiro condomínio urbanístico da cidade lançado nesse mesmo ano: o Lagos de São Gonçalo, com exatos 35ha. Essa mudança foi um marco para o fenômeno dos enclaves fortificados residenciais em Pelotas, que, desde então, vem se proliferando e sendo cada vez mais aceitos e procurados pelos grupos sociais de alta e média renda.

De acordo com os dados da Prefeitura Municipal de Pelotas (2022), há atualmente 9 condomínios urbanísticos de lotes no município: Lagos de São Gonçalo, Veredas Altos do Laranjal, Alphaville, Porta do Sol, Residencial Charqueadas, Parque do Imigrante, Maison de Bonevalle e Dom Domingo Marine. Esses empreendimentos têm previsão de uma baixa densidade populacional, são unicamente residenciais e estão localizados em zonas de grande valorização imobiliária, próximos do Arroio Pelotas, Canal São Gonçalo e Laguna dos Patos.

Com base na problemática citada e no rápido crescimento desses empreendimentos na cidade, o objetivo geral desta pesquisa consiste em analisar o impacto dos condomínios urbanísticos na cidade de Pelotas. Para tanto, estabeleceram-se os seguintes objetivos específicos: a) discutir o conceito de condomínios fechados e identificar suas classificações e elementos estruturantes; b) experimentar por meio de cartografias sensíveis os condomínios e suas bordas; c) registrar e analisar as diferentes vozes que compõem a cidade contemporânea quanto à essa temática buscando mapear controvérsias.

Para esta pesquisa, optou-se como objeto de estudo o condomínio Lagos de São Gonçalo. Com uma área exata de 35 hectares, o empreendimento possui 365 unidades autônomas divididas em 11 quadras, além de áreas verdes, lagos e vias de circulação. Da área total, 47,48% são de uso privativo e 52,51% de uso comum.

2. METODOLOGIA

A metodologia adotada pela pesquisa é a cartografia urbana sensível. O pensamento cartográfico foi formulado pelos filósofos franceses DELEUZE E GUATTARI (1995) e descrito nos cinco volumes que compõem a edição brasileira de *Mil Platôs: capitalismo e esquizofrenia*. A cartografia tradicional está ligada à geografia, busca ser um conhecimento preciso, fundado em bases matemáticas estatísticas, que utiliza ferramentas e técnicas sofisticadas. Já o método cartográfico, aqui utilizado, conecta-se também a outros campos de conhecimento das ciências sociais e humanas, tais como a filosofia, a psicologia, a política e o urbanismo.

A cartografia pode ser considerada uma metodologia experimental ou até mesmo um anti-método. Cada cartografia é única, específica, feita caso a caso. Ela não tem um modo específico de utilização, não estabelece regras ou caminhos lineares para alcançar um fim. O pesquisador-cartógrafo cria seu caminho enquanto estabelece relações e adentra o território de pesquisa. Assim, para praticar a cartografia, é necessário ir a campo, deslocar pontos de vista, registrar, observar, participar. Há uma inseparabilidade entre conhecer e fazer, pesquisar e intervir. Por isso, o cartógrafo não consegue e nem deseja manter-se neutro ou distante. Ele se mistura com o que pesquisa, afeta e é afetado pela experiência (COSTA, 2014).

Os procedimentos metodológicos adotados para o processo de investigação dos condomínios urbanísticos são: revisão bibliográfica, caminhografia urbana, entrevistas de manejo cartográfico, diário de campo e análise cartográfica.

Na primeira etapa da pesquisa, são revisadas as definições e classificações de condomínios, sua diferença para os loteamentos, o conceito de enclaves fortificados e urbanizações fechadas, além das questões históricas que contribuíram para esse processo de enclausuramento.

O trabalho de campo envolve especialmente a caminhografia urbana que propõe a união das práticas de caminhar + cartografar. Trata-se da experiência do inscrever-se na cidade, do caminhar, do errar e perambular de forma artística, sensível e rizomática aliada à produção de mapas cartográficos.

Serão realizadas ainda entrevistas de manejo cartográfico com o intuito de trazer uma pluralidade de vozes, romper com o discurso homogêneo e trazer à tona, dar expressão a novas vertentes que geralmente não são vislumbradas e conhecidas. Outro procedimento a ser utilizado é o diário de campo, que seriam os registros, escritas e desenhos realizados ao longo do processo de pesquisa. É nele que o pesquisador constitui uma memória material do que foi lido, ouvido, pensado.

A cartografia não anula os métodos tradicionais de estudo, mas sim apropria-se destes para engrandecer seu processo de pesquisa-intervenção. A análise que permeia toda pesquisa utiliza-se da sobreposição de dados. Como produção final, pretende-se produzir narrativas criadas a partir do cruzamento de informações compostas pela caminhografia, análises, entrevistas e todas as outras forças potentes que atravessem a pesquisa ao analisar e experimentar os condomínios urbanísticos de Pelotas.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Até o presente momento da pesquisa, foram percorridos estudos teóricos relacionados ao tema. Para compreender o processo de enclausuramento vivido atualmente no Brasil, foi necessário revisitar questões históricas, como a intensa urbanização e industrialização entre as décadas de 1930 e 1980, os “problemas” urbanos que foram gerados, a retroalimentação da desigualdade social, o papel do capitalismo e do Estado nesse sentido e o aumento da criminalidade (CALDEIRA, 2000; MARICADO, 1996; SANTOS, 1993; SPOSITO, 1988).

Desde a década de 1970, e mais recentemente no caso de Pelotas, com os grupos sociais de alta e média renda se retirando do centro da cidade e habitando esses condomínios fechados, a fala do crime e a insegurança têm sido utilizadas como justificativas para a autossegregação. No entanto, a construção desses muros simboliza muita coisa, tanto material como simbolicamente. Como aponta CALDEIRA (2000), por trás do discurso do medo do crime, há também preocupações raciais e étnicas, preconceitos de classe, um desejo de estar longe do pobre e do marginalizado. As práticas desses empreendimentos, com seus muros, grades e sistemas sofisticados de segurança, demonstram uma forma de organização da cidade que expressa segregação e discriminação social.

Buscando uma maior aproximação com o objeto de estudo, foi realizada uma visita inicial ao interior do condomínio Lagos de São Gonçalo. Ele está localizado numa área que há pouco tempo recebeu o Shopping Pelotas, o complexo judiciário e o Parque Una, fazendo que essa região da cidade se tornasse uma nova centralidade, com intensa movimentação de pedestres e veículos. O muro que isola o condomínio do restante da cidade possui 2,6 metros de altura. Há

ainda um complexo sistema de segurança com câmeras de monitoramento, cercas elétricas, e profissionais 24h. Como o Lagos de São Gonçalo foi o primeiro enclave residencial dessa magnitude em Pelotas, a maioria dos lotes já foi ocupada, restando poucas unidades à venda, que chegam a valores milionários devido à alta procura. As residências pertencem a muitas das famílias com maior poder aquisitivo de Pelotas, que escolhem esse condomínio em busca de segurança, privacidade e prestígio.

Na próxima etapa do trabalho, pretende-se realizar o trabalho de campo propriamente dito, percorrendo o objeto de estudo e suas bordas, fazendo uso da caminhografia urbana e registrando essa experiência através de mapas, diagramas, entrevistas, fotos, vídeos e diário de campo. Posteriormente, será feita a investigação, sobreposição e análise de todos os materiais coletados e produzidos ao longo desse processo para que consiga de fato analisar os efeitos desses condomínios na cidade de Pelotas.

4. CONCLUSÕES

Mesmo que ainda esteja em andamento, o estudo realizado até o momento já aponta a complexidade dos condomínios fechados enquanto geradores de segregação na contemporaneidade. Espera-se, com o decorrer da pesquisa, avançar nos estudos acerca desse tema, especialmente no caso do condomínio Lagos de São Gonçalo em Pelotas; ampliando a discussão a respeito dos seus diferentes impactos nos âmbitos social, físico, urbano, político e subjetivo.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 1. ed. São Paulo: Ed. 34, 2000.
- COSTA, L. da. Cartografia: uma outra forma de pesquisar. **Revista Digital do LAV**, Santa Maria, v. 7, n. 2, p. 66–77, mai./ago 2014.
- DELEUZE, G.; GUATTARI, F. **Mil platôs: capitalismo e esquizofrenia**. Rio de Janeiro: Editora 34, 1995. v. 1, .
- GEHL, J.; SVARRE, B. **A vida na cidade: como estudar**. 1. ed. São Paulo: Perspectiva, 2018.
- MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.
- SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.
- TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M. dos. Condomínios horizontais fechados: referências para uma prática contemporânea. In: **IV CONGRESSO IBERO-AMERICANO DE URBANISMO**, 2000. Anais [...]. Recife: [s. n.], 2000. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>. Acesso em: 15 fev. 2022.