

Graduação  Pós-Graduação

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM SANTA MARIA, RS: um estudo sobre sua disseminação e consequências**

**Mariana Almeida da Silva**  
**Universidade Federal de Santa Catarina**  
**Marialmeida.arq@gmail.com**

**Ísis Portolan dos Santos**  
**Universidade Federal de Santa Maria**  
**isis.santos@ufsm.br**

**RESUMO**

O estudo investiga os impactos dos condomínios horizontais no planejamento urbano sustentável de Santa Maria, RS, frente aos desafios de fragilidade da cidade, especulação imobiliária e falta de regulamentação eficaz. Utilizando uma abordagem exploratória e descritiva, foram analisados 37 condomínios, predominantemente edifícios, com foco na distribuição espacial, relação com a cidade e efeitos socioespaciais. Os resultados revelam uma concentração desses empreendimentos em áreas periféricas, contribuindo para a desigualdade social e a gentrificação. A falta de regulamentação específica e a expansão desordenada em vazios urbanos destacam a necessidade de um planejamento urbano mais abrangente e sustentável, considerando aspectos econômicos, ambientais e sociais. A pesquisa destaca a importância de analisar o impacto da construção civil no tecido urbano e preencher lacunas teóricas nesse contexto, visando promover um desenvolvimento urbano mais inclusivo e equitativo. O levantamento dos condomínios horizontais mostrou que os empreendimentos se concentram em áreas específicas da cidade, e que sua ocorrência entrou em caráter de disseminação a partir de 2010. Observou-se que a cidade analisada possui uma alta ocorrência condominial, que em ampla maioria se concentra em áreas periféricas, o que contribui para a desigualdade social.

**Palavras-chave:** Condomínios horizontais fechados. Crescimento urbano. Segregação espacial.

## 1 INTRODUÇÃO

As cidades são marcadas por sua diversidade e conflitos cotidianos, refletindo interações complexas entre diferentes classes sociais, elementos arquitetônicos e padrões econômicos. No entanto, enfrentam desafios como violência, precariedade de infraestrutura e falta de acesso a serviços devido ao êxodo rural e ao crescimento populacional. A desigualdade social e espacial, vinculada à estrutura capitalista e à especulação imobiliária, compõe uma realidade complexa que requer um planejamento urbano mais eficaz para garantir a sustentabilidade e o equilíbrio social (SILVA, 2023).

O crescimento urbano é caracterizado pela busca por moradia, trabalho e segurança, levando a gestões muitas vezes incapazes de lidar com as crescentes demandas. A desigualdade social se manifesta na segregação histórica das classes mais vulneráveis para as periferias, enquanto os centros urbanos se tornam áreas ricas e diversas. A migração de interesses imobiliários impulsiona a concentração de investimentos em áreas periféricas, resultando na implantação de grandes empreendimentos particulares, como condomínios horizontais, e na busca das classes mais abastadas por novos espaços longe dos centros heterogêneos (COUTO, 2021).

Estudos como de Cruz (2021), Raposo (2002; 2012) e Pereira (2010) descrevem a evolução dos condomínios desde períodos pré-modernos até os dias atuais, destacando sua associação com a segregação social e o cercamento de espaços urbanos em nome da segurança. No Brasil, durante a Ditadura Militar, esses empreendimentos se firmaram como uma realidade importante em grandes centros urbanos. Apesar do discurso de solução para o problema habitacional e de promoção da sustentabilidade, a disseminação dos condomínios resulta na criação de ambientes urbanos homogêneos e desertos, priorizando o tráfego de veículos e a delimitação dos espaços por barreiras físicas.

Este estudo visa compreender os impactos da implementação de condomínios horizontais no desenvolvimento urbano sustentável de Santa Maria, uma cidade de 300 mil habitantes no interior do Rio Grande do Sul. Diante das deficiências nas infraestruturas básicas e da segregação social, buscou-se analisar como esses empreendimentos influenciam o tecido urbano, contribuindo para a fragmentação dos usos na cidade e comprometendo o desenvolvimento sustentável. A análise morfológica proposta visa estimular reflexões sobre o impacto da construção civil no sistema urbano, uma vez que todo e qualquer área possui uma função social na cidade, a fim de preencher auxiliar no preenchimento de lacunas teóricas

identificadas nesse contexto.

## 2 A CIDADE DE ESTUDO

Santa Maria, RS, é um polo regional com uma população de 277.205 habitantes e 135.519 domicílios (IBGE, 2022). É também o distrito mais populoso do Conselho Regional de Desenvolvimento do Centro, RS, com uma economia impulsionada principalmente pelo comércio e serviços. Seu surgimento remonta a marcos históricos como o estabelecimento do acampamento militar em 1797 e a chegada da via férrea em 1885, seguido pela intensificação da urbanização no século XX e pela criação da Universidade Federal em 1960. Desde os anos 1990, a cidade testemunhou o surgimento de novos empreendimentos, como *shoppings* e condomínios fechados, destacando a importância de analisar os impactos dos condomínios horizontais na configuração socioespacial da cidade (DEGRANDI, 2012).

Um estudo sobre as leis relativas à aprovação e concepção de condomínios horizontais em Santa Maria revela uma estrutura regulatória fragmentada, carecendo de abordagens específicas para condomínios de menor porte, como é o caso dos edifícios. Embora haja disposições no Código de Obras e Edificações (COE), na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), as lacunas na regulamentação urbana indicam a necessidade de um aprofundamento na regulamentação e na análise de impacto dos condomínios horizontais na configuração socioespacial da cidade. O recente Decreto nº 4 de 2022 estabelece a criação de um Grupo de Trabalho Integrado para discutir diretrizes e melhorar os processos de planejamento urbano, incluindo análises de projetos de condomínios, porém não foram identificadas leis ou regulamentos característicos para promover o desenvolvimento eficiente e sustentável desses empreendimentos.

## 3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A pesquisa sobre as tipologias condominiais horizontais em Santa Maria, RS, adotou uma abordagem exploratória e descritiva, baseada no trabalho de Cervo e Bervian (1996), combinando elementos qualitativos e quantitativos considerando as limitações do trabalho. Inicialmente, conduziu-se uma revisão sistemática da literatura foi conduzida, seguida pela análise dos condomínios e sua relação com a cidade, utilizando levantamentos quantitativos, visitas *in loco* e pesquisa exploratória com imagens de satélite.

Focando em duas tipologias - condomínios edifícios e de lote - a pesquisa resultou em um detalhado fichamento de 37 condomínios, predominantemente edifícios, com 17 unidades e 3.132 habitações registradas. A distribuição desses condomínios revelou uma concentração em certos bairros, formando "bolsões condominiais" nos bairros: Diácono João Luiz Pozzobon, São José, Cerrito, Camobi e Tomazetti. Indicando uma tendência de concentração espacial (SILVA, 2023).

A análise também destacou desafios na classificação e regulamentação dos condomínios, especialmente os edifícios, devido à falta de dados e à complexidade da legislação municipal. Foram elaborados quatro mapas temáticos, desenvolvidos com o software QGIS, que foram: Mapa Condominial; Mapa de Décadas; Mapa de Índice de Privação Social e os condomínios; e Mapa de Hierarquia viária e os condomínios. Esses revelaram uma concentração de condomínios em áreas com alta privação social, especialmente na zona Leste da cidade, refletindo a especulação imobiliária e contribuindo para a gentrificação. A análise das vias de acesso destacou como esses empreendimentos modificam o tecido urbano, criando regiões monótonas e desérticas, opondo-se à diversidade e segurança prometida, aprofundando as divisões sociais e limitando as interações humanas (SILVA, 2023).

O estudo revelou que a expansão dos condomínios horizontais e loteamentos, tanto de alta quanto de baixa renda, reflete a busca por segurança na sociedade, mas também contribui para a segregação socioespacial, especialmente ao afastar as classes sociais menos favorecidas do centro da cidade. Esse movimento está relacionado à especulação imobiliária, que agora direciona seu interesse para áreas periféricas antes desconsideradas, mas que, com investimentos públicos em infraestrutura, se tornaram atrativas para o mercado (SILVA, 2023). A gentrificação, anteriormente associada apenas aos centros urbanos, agora acompanha a ascensão das classes sociais, afetando não apenas a habitação, mas também as atividades comerciais e o acesso aos espaços públicos. A predominância dos condomínios na zona Leste de Santa Maria e seu crescimento significativo desde 2011 indicam uma tendência de disseminação em áreas com infraestrutura em ascensão e preços de mercado mais acessíveis, impactando na configuração socioespacial da cidade e ampliando as disparidades sociais.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O estudo destaca o crescimento populacional urbano e na necessidade de planejamento urbano abrangente para atender às demandas por segurança e infraestrutura nas cidades

brasileiras. Em Santa Maria, RS, as transformações pós-ferroviárias impulsionaram o desenvolvimento longitudinal da cidade, especialmente na zona Leste, com investimentos em infraestrutura e moradia, como os numerosos loteamentos do PMCMV no bairro Diácono João Luiz Pozzobon. A disseminação dos 37 empreendimentos condominiais, predominantemente a partir de 2010, concentrou-se em áreas historicamente habitadas por populações de baixa renda, atraindo o mercado imobiliário após investimentos estatais em infraestrutura. No entanto, a homogeneidade desses empreendimentos contraria a diversidade urbana e pode aumentar a sensação de insegurança, contribuindo para a gentrificação e a segregação socioespacial. A falta de regulamentação específica para integrar esses empreendimentos à cidade e a expansão desordenada em áreas de vazios urbanos ressaltam a necessidade de um planejamento urbano mais abrangente e sustentável, considerando os aspectos econômicos, ambientais e sociais.

## REFERÊNCIAS

CERVO, A.; BERVIAN, P. **Metodologia científica**. 4. ed. São Paulo: Makron Books, 1996.

COUTO, E., A. **PROPOSTA DE ÍNDICES DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (MÉTODO SITIUS): um estudo a partir da norma ISO 37120**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 2021.

CRUZ, S.S. **Fragmentos Utópicos na cidade caótica: Condomínios fechados no Grande Porto**. Porto: Universidade do Porto, 2003.

DEGRANDI, J. O. **Verticalidades e horizontalidades nos usos do território de Santa Maria-RS**. Tese de Doutorado, Santa Cruz do Sul. Universidade de Santa Cruz do Sul, 2012.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Sinopse por estados Censo 2022. IBGE, 2023**. Disponível em:  
< <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/indicadores.html> > Acesso em 30 de jun. de 2023.

PEREIRA, R. G. **Gênese e análise morfológica de condomínios fechados: o caso do concelho de Cascais**. Dissertação (Mestrado). Pós-graduação em Arquitectura. Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2010.

RAPOSO, R. **Novas Paisagens: A produção social de condomínios fechados na Área Metropolitana de Lisboa**. Tese (Doutorado). ISEG, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa, 2002

RAPOSO, R. **Condomínios Fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica**. Cadernos Metrópole, v. 14, n. 27, p. 171-196. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012.

SILVA, M. A. **Análise da Ocorrência de Condomínios Horizontais: o caso de Santa**

**Maria, RS.** Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2023.