



## Padrões Urbanos: Segregação Sócio Espacial e Distribuição dos Loteamentos Populares e Condomínios Fechados em Santa Cruz do Sul - RS

Santa Cruz do Sul pode ser considerada, sob diversos aspectos e indicadores, uma cidade próspera com elevada qualidade de vida e alto Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)<sup>1</sup>. Entretanto, a distribuição espacial dessa pujança não é homogênea no território municipal em termos demográficos, econômicos e sociais. Essa heterogeneidade se reflete na distribuição dos diferentes estratos sociais dentro do perímetro urbano e pode ser identificada também na distribuição desigual de produtos imobiliários diversos, tais como os loteamentos populares, os condomínios fechados e a concentração/difusão de construções tais como prédios verticais ou geminados e residências unifamiliares nos bairros.

O mapa aqui apresentado demonstra essa profunda desigualdade, evidenciando as diferentes localizações de produtos imobiliários no espaço urbano. Para tanto, foi identificado onde se localizam os condomínios fechados, os loteamentos populares oriundos de políticas públicas de realocação de famílias de áreas invadidas e de risco e os loteamentos populares desenvolvidos por empresas privadas. O mapa também apresenta a localização das áreas sujeitas a alagamentos e áreas de risco, sujeitas a deslizamentos de terra e possibilita relacionar estes dados com a localização na cidade das pessoas com rendimentos mensais até um salário mínimo, como já visto em outros mapas do presente projeto.

Desta maneira constata-se que, a despeito da alta qualidade de vida, o tecido urbano da cidade apresenta-se altamente segregado. Percebe-se a concentração de diversos condomínios fechados nas partes altas e mais abastadas da cidade, principalmente nas bordas do Cinturão Verde, na porção norte/nordeste da cidade, ao passo que a porção sul concentra a imensa maioria de produtos imobiliários que visam atender a demanda por moradia das camadas mais vulneráveis da população.

Esse processo de ampliação da mancha urbana no território, em função das políticas públicas de fomento ao financiamento de moradia própria atravessou um período de efervescência e crescimento quase exponencial ao longo da última década (o volume de projetos aprovados em m<sup>2</sup> salta de cerca de 170mil m<sup>2</sup> para 390mil m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>O Índice de Desenvolvimento Humano (IDHM) - Santa Cruz do Sul é 0,773, em 2010, o que situa esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDHM entre 0,700 e 0,799). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,852, seguida de Renda, com índice de 0,782, e de Educação, com índice de 0,693.

[http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_m/santa-cruz-do-sul\\_rs#:~:text=O%20%C3%8Dndice%20de%20Desenvolvimento%20Humano,IDHM%20entre%200%2C700%20e%200%2C799](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/santa-cruz-do-sul_rs#:~:text=O%20%C3%8Dndice%20de%20Desenvolvimento%20Humano,IDHM%20entre%200%2C700%20e%200%2C799).

# ObservaDR/Covid-19



entre 2007 e 2013, um aumento de mais de 130%) e este crescimento significativo nada mais fez do que acelerar e cristalizar as tendências de segregação sócio espacial na cidade. A construção de empreendimentos residenciais é o carro-chefe da indústria da construção civil no município (a área construída destinada aos empreendimentos residenciais equivale ao somatório das construções industriais, comerciais e institucionais no mesmo período) e evidencia as dinâmicas de operação deste quadro segregado.

Os empreendimentos localizados ao norte da cidade, por exemplo, por sua proximidade uns aos outros, acabaram por configurar uma espécie de ‘enclaves fortificados’ junto ao Cinturão Verde, onde o acesso é restrito aos não moradores e onde tais empreendimentos também exercem pressão ao ambiente biótico do cinturão.

De outra sorte, percebe-se que a porção sul da cidade concentra praticamente todas as iniciativas de produção de loteamentos populares e residenciais mais econômicos. É possível perceber também o ‘deslocamento’ destes produtos de moradias populares ao longo do tempo no território da cidade. Se em meados da década de 1980, o bairro COHAB despontava como referência em habitação popular na parte oeste da cidade e relativamente próximo ao centro, percebe-se que hoje estas iniciativas localizam-se na porção sul. Cumpre ressaltar também que os produtos destinados a esta faixa de renda são bastante diversificados e vão desde condomínios edilícios divididos em blocos de apartamentos, passando por grandes empreendimentos com centenas de unidades do tipo residências unifamiliares (com dimensões mínimas, frise-se), procedimentos de regularização fundiária em áreas invadidas ou adquiridas/habitadas via comércio informal e, até mesmo, condomínios fechados de residências aos moldes dos empreendimentos de alto padrão, mas voltados a essas faixas de renda mais baixas.

Em tempos de pandemia, essas condições dicotômicas adquirem significado relevante. Como se pode observar em outras análises e mapas já elaborados nesse projeto, a disseminação do vírus se dá, grosso modo, por dois vetores que **têm** relação íntima com o território: os adensamentos/aglomerações e as vias de circulação. Também se percebe que o padrão de disseminação em centros metropolitanos e cidades médias geralmente se inicia em bairros mais abastados e vai migrando em direção às periferias urbanas, que concentram contingente populacional mais adensado aliado a condições de vida mais vulneráveis.

No momento é prematuro extrair caracterizações mais acuradas sem um conhecimento mais aprofundado dos perfis e atividades dos cidadãos infectados. Considerando que o padrão de disseminação de maneira geral segue em direção às periferias, cumpre ressaltar que o acelerado processo de ampliação da mancha urbana nas porções norte e leste da cidade pode se constituir em foco de disseminação, tendo



# ObservaDR/Covid-19



em vista o grande contingente de operários da construção civil que diariamente realizam movimentos pendulares dentro do município e também com cidades vizinhas.

Ainda que exista um decreto municipal regulamentando os procedimentos e práticas nos canteiros de obra, somente as empresas maiores e mais estruturadas estão aptas a seguir as rígidas determinações de tal decreto. Tal fato, aliado à quantidade muito superior de canteiros direcionados à construção de residências unifamiliares, que utiliza mão-de-obra que não atende às medidas de isolamento social e à quase completa ausência de fiscalização do poder público denota tal situação como de potencial risco na disseminação da epidemia no território.

Mesmo que o contágio seja a forma mais visível da presença da pandemia no território, há que se considerar os impactos secundários da evolução da doença principalmente em relação aos impactos sociais e econômicos. Conforme demonstrado na edição de 30 de maio do jornal local, o aumento do desemprego e a impossibilidade de cidadãos em manter outras fontes de renda atingiram patamares significativos, e é nesse ponto que os efeitos das dinâmicas de segregação socioespacial se mostram determinantes nos processos de pauperização das condições de vida do contingente populacional mais vulnerável. Ou seja, os impactos socioeconômicos em decorrência da pandemia chegaram às camadas mais desassistidas da população antes mesmo do vírus.

Santa Cruz do Sul é uma cidade profundamente desigual, característica de sua evolução e dependência de um modo de produção específico que ao mesmo tempo direciona e cristaliza no espaço as tendências segregacionistas. Observar os diversos contextos dessa desigualdade em tempos de pandemia nos permite um outro olhar sobre a cidade e os processos que atuam na configuração de nosso cenário urbano.

**Paulo Jorge Riss da Silva** (Arquiteto e Urbanista, Servidor Público na Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG, membro da Comissão de Arquitetura e Estudos Urbanos da Sociedade de Engenheiros e Arquitetos de SCS – SEASC, Conselheiro Municipal de Cultura - CMC).

