



MORFOLOGIA URBANA E TIPOLOGIA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NA METRÓPOLE DE PORTO ALEGRE-RS

CAROLINA REZENDE FACCIN

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Rua Sarmento Leite, 320, 5º Andar, CEP 90050-170. Porto Alegre – RS – Brasil

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2850-158X>

faccincarlina@gmail.com

Recebido: 26/06/2024

Aprovado: 12/08/2024

NICOLE BUENO LEAL DE ALMEIDA

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Rua Sarmento Leite, 320, 5º Andar, CEP 90050-170. Porto Alegre – RS – Brasil

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9744-3806>

nlealdealmeida@gmail.com

HELENIZA ÁVILA CAMPOS

Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Rua Sarmento Leite, 320, 5º Andar, CEP 90050-170. Porto Alegre – RS – Brasil

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2789-3887>

heleniza.campos@gmail.com

RESUMO

O estudo de tipologias, dentro do contexto da morfologia urbana, busca analisar a classificação dos diferentes tipos de edificações e sua organização espacial, permitindo compreender diferentes formas de ocupação do espaço urbano relacionadas às dinâmicas contemporâneas que moldam a paisagem. Nesse sentido, este artigo propõe-se explorar a morfologia urbana da metrópole de Porto Alegre, buscando discutir tipologias de condomínios fechados e analisar sua distribuição socioespacial. Esta pesquisa foi elaborada a partir da análise de imagens de satélite e do Censo Demográfico de 2010, a partir das quais foram definidos nove tipos de condomínios fechados, conforme as formas edificadas de cada tipo. Posteriormente, foi analisada a distribuição espacial, de acordo com variáveis sociais. Também foram analisados, de modo mais aprofundado, dois bairros da zona centro-leste (Boa Vista e Jardim Europa), em que predominam condomínios de alta renda, e dois da zona sul (Tristeza e Camaquã), por serem dois dos bairros com o maior número de condomínios. A análise permitiu identificar diferentes tipos que atendem a distintas classes sociais, refletindo as dinâmicas de segregação e padrões de distribuição que evidenciam processos históricos e econômicos que moldaram a urbanização da cidade.

Palavras-chaves: Morfologia urbana. Tipologia. Condomínios fechados. Dinâmicas de urbanização. Porto Alegre-RS.

ABSTRACT

Typology studies within urban morphology aims to analyze the classification of different types of buildings and their spatial organization to understand different forms of urban space occupation related to the contemporary dynamics shaping the landscape. In this regard, this article explores the urban morphology of Porto Alegre seeking to discuss typologies of gated communities and analyze their socio-spatial distribution. Research was conducted by analyzing satellite images and the 2010 Demographic Census, from which nine types of gated communities were defined according to the built forms of each type. Spatial distribution was then analyzed according to social variables. A more in-depth analysis looked at two neighborhoods in the central-eastern zone (Boa Vista and Jardim Europa), where high-income gated communities predominate, and two in the southern zone (Tristeza and Camaquã), which have the highest number of gated communities. Analysis identified different types aimed at distinct social classes, reflecting segregation dynamics and distribution patterns that highlight historical and economic processes which have shaped the city's urbanization.

Keywords: Urban morphology. Typology. Gated communities. Urbanization dynamics. Porto Alegre.



INTRODUÇÃO

Nas últimas duas décadas, Porto Alegre tem passado por significativas transformações urbanas, refletidas nas dinâmicas populacionais e imobiliárias. Entre 2010 e 2022, a cidade registrou uma redução populacional de 5,45%, enquanto o número de domicílios aumentou em 19,58%. Destaca-se, o número de domicílios vagos (101.013), que, somados aos de uso ocasional (27.250), representam 18,65% do total (IBGE, 2010; 2022). Assim, apesar de ter ocorrido um decréscimo populacional e existir um grande percentual de construções vagas, houve crescimento significativo na construção de novos imóveis. Entre esses, sobressai a proliferação de condomínios fechados. Esses empreendimentos, dotados de infraestruturas exclusivas e elevados níveis de segurança, não apenas refletem uma tendência imobiliária, mas também constituem um fenômeno urbano que requer análise crítica.

Nesse sentido, este artigo propõe-se a explorar a morfologia urbana da metrópole de Porto Alegre, buscando elaborar uma tipologia de condomínios fechados e analisar a distribuição socioespacial dos tipos identificados. A ascensão dos condomínios fechados, como um modo de habitação preferencial para segmentos específicos da população, evidencia-se como uma manifestação física de processos sociais, econômicos e políticos mais amplos. A análise tipo-morfológica desses empreendimentos permite uma compreensão detalhada das variações dessa categoria de moradia no espaço urbano e revela as múltiplas formas pelas quais esses espaços são moldados e, por sua vez, moldam a cidade.

Em relação aos procedimentos metodológicos para identificação dos condomínios fechados residenciais, foi realizada a coleta de dados que partiu, inicialmente, de uma varredura visual pelo território municipal de Porto Alegre mediante imagens de satélite do Google Earth, datadas de 2022. Assim, com auxílio de uma camada *shapefile* com o desenho das cercas e muros de Porto Alegre, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA), foram demarcados

os condomínios fechados. A existência deles foi confirmada com o uso da ferramenta Street View, com imagens datadas de janeiro de 2019.

Para a identificação de tais condomínios na cidade, consideraram-se suas principais características, conforme explicitado por Caldeira (2000, p. 258) na definição de enclaves residenciais fortificados: *“devem ser de uso privado, murados ou cercados, e voltados para o interior, e não em direção à rua”*. Assim, foi considerado o seguinte: 1) no caso dos condomínios horizontais, foram selecionados conjuntos de duas ou mais casas não voltadas diretamente para as ruas, mas para pátios ou ruas internas a espaços murados, tendo em vista aqueles condomínios que se autosegregam do espaço público urbano; 2) no caso daqueles verticais, buscou-se identificar a presença de dois ou mais prédios próximos, murados e com características formais semelhantes, acima de quatro andares.

Além da introdução, o artigo é composto por seis tópicos. No segundo tópico, é apresentada a revisão teórica sobre morfologia urbana, tipologia e condomínios fechados. No terceiro, apresenta-se uma análise dos condomínios fechados na escala da cidade para, no quarto tópico, apresentar uma proposta de tipologia para os condomínios que permita analisá-los com mais profundidade. Desse modo, no quinto e sexto tópico são analisados dois bairros em destaque da zona centro-leste e dois da zona sul. Por fim, estão as considerações finais.

Morfologia Urbana, Tipologia e Condomínios Fechados

A morfologia urbana é o estudo da forma e estrutura das cidades e suas partes constituintes, incluindo edifícios, ruas, praças e espaços livres, bem como os principais atores e processos de transformação urbana que moldam essa forma (Oliveira, 2020). Esse campo analisa como, ao longo do tempo, esses elementos in-

teragem entre si e com a sociedade. Rossi (1964) argumenta que o estudo das formas urbanas deve considerar os sistemas funcionais que geram o espaço urbano, distinguindo componentes econômicos, políticos e sociais e observando a morfologia em três escalas: rua, bairro e cidade. Para ele, as edificações são elementos fundamentais da paisagem urbana, destacando o papel da especulação imobiliária como principal agente de transformação nas cidades capitalistas. Lamas (1992), segue uma linha semelhante, indicando que a morfologia urbana estuda a configuração exterior dos objetos urbanos e seus elementos constituintes, como solo, lote, edifício e outros, e que a forma urbana resulta de fatores socioeconômicos, políticos e culturais, além de concepções estéticas e comportamentos comunitários.

Enquanto a morfologia urbana é o estudo das formas da cidade, a tipologia construtiva é o estudo dos tipos de construção, abrangendo edifícios, muros, ruas, pátios, jardins e outros elementos morfológicos (Rossi, 1964; Aragão, 2006; Amorim; Tângari, 2006; Pereira, 2012). Para Aragão (2006), a tipologia pode ser definida como a seleção de um elemento morfológico para investigar suas variações, hierarquias e relação com o contexto urbano, histórico e social. Complementarmente, Panerai (2006) sugere que a tipologia permite comparações abstratas com outras formas de pensamento sem preocupar-se com detalhes secundários. Por sua vez, Rossi (1964) indica que, embora todas as formas arquitetônicas possam ser reduzidas a tipos, nenhum tipo se limita apenas à forma, pois é influenciado pela técnica, função, estética, caráter coletivo e contexto individual do fato arquitetônico. Desse modo, a tipologia foca na classificação e análise dos diferentes tipos de edificações e sua organização espacial. Portanto, a análise de tipologias de condomínios fechados permite compreender, de modo aprofundado, como diferentes formas de ocupação moldam a paisagem e estão relacionadas com as dinâmicas urbanas contemporâneas.

Os condomínios fechados representam uma manifestação contemporânea de segregação socioespacial, caracterizada pela criação de espaços residenciais ex-

clusivos e autosssegados. As classes média e alta têm se deslocado para áreas periféricas das cidades, optando por esse formato de moradia que promove o isolamento desses grupos em relação à cidade e ao resto da população. Esse fenômeno é alimentado por uma demanda crescente por espaços diferenciados que oferecem conforto, segurança, privacidade e novas formas de lazer, emergindo como um reflexo da busca de grupos de alto *status* social por exclusividade e segurança. Criados por e para esses grupos privilegiados, esses espaços representam uma manifestação radical do agrupamento residencial defensivo. O objetivo é claro: reunir indivíduos semelhantes, excluir os diferentes e impedir o acesso dos considerados indesejáveis (Corrêa, 2013; Vasconcelos, 2013; Santos, 2021).

Esse novo padrão residencial tem consequências profundas. Ele não apenas transforma a paisagem urbana, mas também tem implicações significativas na estrutura social das cidades. Ao provocar rupturas na continuidade territorial do espaço urbano, esse fenômeno atua tanto em uma dimensão espacial quanto social, reconfigurando as relações urbanas e reforçando padrões de exclusão e diferenciação social. Bauman (2009) e Secchi (2019) interpretam a construção de condomínios fechados como uma forma de negação da cidade e de seus princípios de coletividade e integração.

O contexto atual de urbanização neoliberal contribui para essa segregação, reforçando a exclusão, a desigualdade e a fragmentação física (Brenner; Peck; Theodore, 2015; Avalos; Sosa, 2024). Em tal cenário, o espaço urbano atinge sua expressão máxima como um meio para a geração de capital (Harvey, 2011).

É possível observar, ainda, uma diferença tipológica em termos de localização desses condomínios. Enquanto condomínios verticais são geralmente erguidos nas áreas urbanas centrais e em áreas de classe média, os condomínios horizontais fechados são construídos, conforme Santos (2021, p. 202), *“nas franjas urbanas que eles pontilham o espaço e às vezes se aglomeram, avizinhandose às moradias populares, aos vazios urbanos e, algumas vezes, aos sítios e chácaras – que tendem a ser substituídos pelos projetos*

que estiverem contidos nas melhores ofertas.” Assim, é em relação às tipologias de condomínios, vinculados às suas formas urbanas, que pretendemos pensar, a partir do caso de Porto Alegre.

Em Porto Alegre, entre 2010 e 2022, a construção de 189 novos condomínios fechados representou 18,5% do total de empreendimentos do tipo, evidenciando uma tendência imobiliária e reconfiguração urbana. A análise dessas tipologias revela uma segregação socioespacial, com diferentes tipos de condomínios atendendo a diversos estratos sociais e localizados em áreas específicas, como as zonas sul e centro-leste. Essa análise tipológica incluiu a identificação de padrões de localização, relação com renda e acesso a equipamen-

tos comuns de lazer, permitindo compreender como esses espaços moldam e são moldados pela cidade.

Os condomínios fechados de Porto Alegre

A metrópole de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul, é onde se concentram as principais dinâmicas financeiras, políticas e econômicas do estado, com população de 1.332.570 habitantes (IBGE, 2022). Segundo contagem realizada por imagem de satélite (Google Earth, 2022), a cidade contém 1.024 condomínios residenciais fechados, sendo 459 identificados como horizontais, 560 como verticais e 5 mistos (parcialmente horizontal e vertical). Eles estão inseridos em 76 dos 94 bairros da cidade (80% dos bairros).

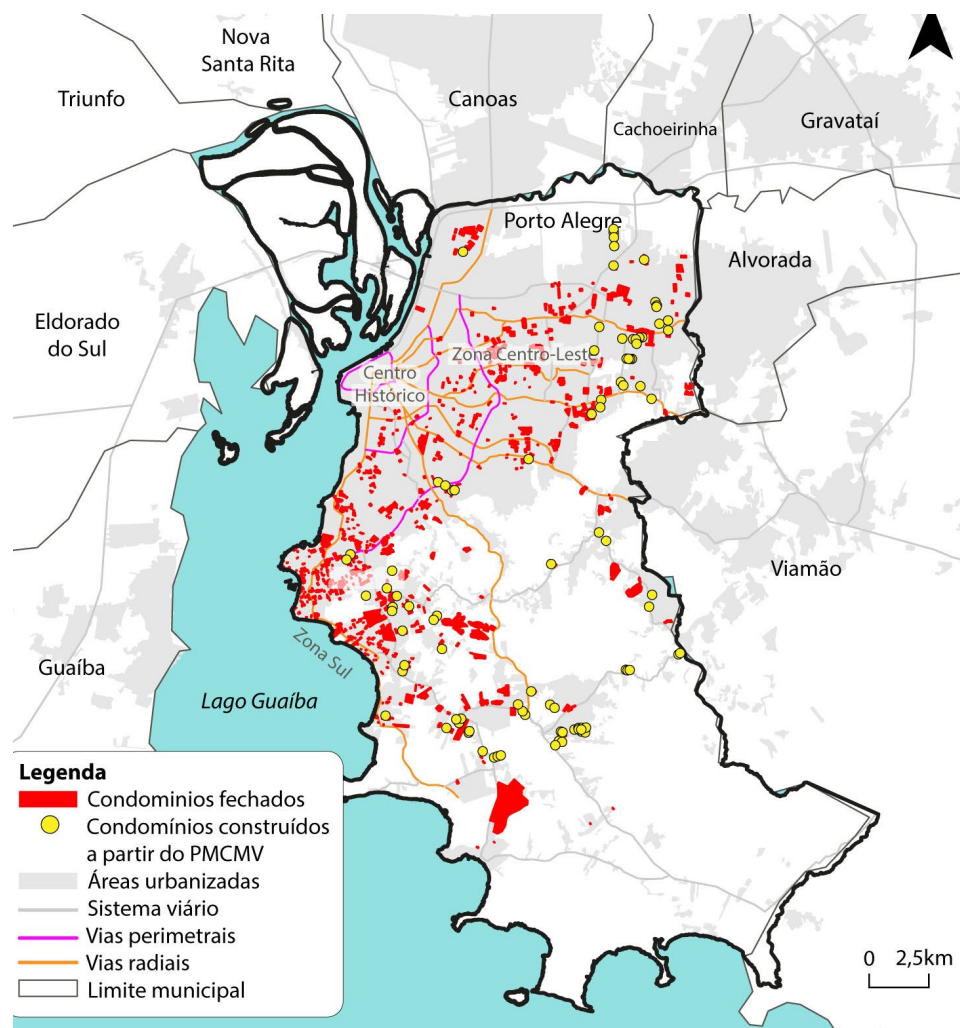


Figura 1 – Localização dos condomínios fechados em Porto Alegre
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da pesquisa.

Situada às margens do Lago Guaíba, a cidade de Porto Alegre desde sua formação, por conta de seus aspectos geográficos, reflete um crescimento em formato radial-concêntrico, ou seja, em forma de “leque semiaberto”. Os eixos radiais têm a função de penetrar no tecido urbano e alcançar bairros mais distantes da área central (situada na orla), na perspectiva de expansão da cidade. Quanto mais próximos ao centro esses eixos são, mais densamente ocupados e concentradores de movimento.

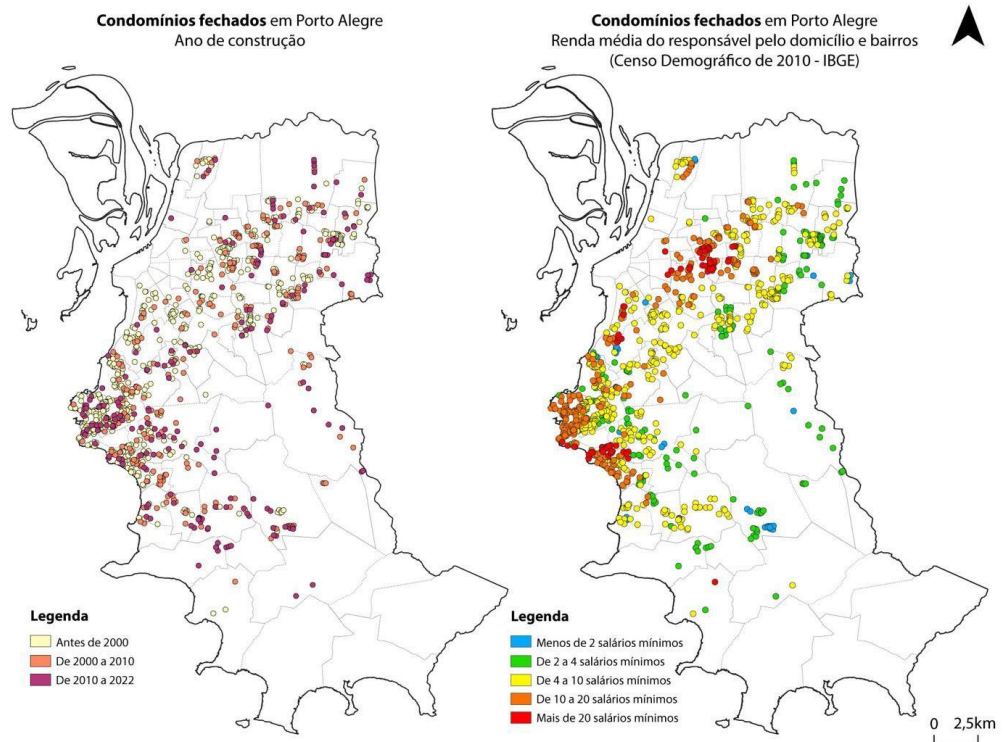
Os eixos concêntricos articulam o sistema radial, com destaque para três vias perimetrais: a primeira contornando o centro histórico; a segunda formada pelo conjunto de vias que leva do bairro Praia de Belas ao bairro Floresta; e a terceira, perimetral, atualmente a maior via urbana de Porto Alegre, formada por um conjunto de avenidas unificadas que ligam a zona sul da cidade até as imediações do Aeroporto Salgado Filho, na zona centro-leste da cidade (Campos, 2012) (Figura 1).

Esse formato de crescimento e expansão da malha urbana de Porto Alegre justifica parcialmente a localização de condomínios de médio e grande porte, que tendem a se situar mais próximos da borda da malha

urbana. Também é possível observar que os condomínios tendem a estar próximos das principais vias de circulação, permitindo um rápido deslocamento dos moradores ao centro da cidade, que concentra importantes atividades de gestão pública, serviços e comércio e espaços de lazer próximos à orla. Quanto maior o porte do condomínio, mais distante do centro e mais próximo dos principais eixos de circulação ele está. Esse é o caso do Condomínio Terra Ville, o condomínio com maior tamanho de área fechada da cidade, localizado no bairro Belém Novo, a, aproximadamente, 21km do Centro Histórico.

A Figura 2 apresenta o ano de construção de cada condomínio, analisado por meio das imagens de satélite de 2002, 2012 e 2022 disponíveis no Google Earth. Do total de 1.024 condomínios, 585 (57,1%) foram construídos antes do ano 2000, 250 (24,4%) entre 2000 e 2010, e 189 (18,5%) entre 2010 e 2022. Há um claro aumento dos condomínios próximos à borda leste da malha urbana da cidade, ainda mais acentuado em direção à zona sul. Esse crescimento na zona sul é justificado pela escassez de terras disponíveis nas áreas centrais, especialmente para a implantação de condomínios horizontais, que predominam na região.

Figura 2 – Ano de construção e renda média dos condomínios fechados
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da pesquisa e do IBGE (2010).



A Figura 3 também apresenta a distribuição de condomínios fechados por renda média mensal do responsável pelo domicílio, baseada nos setores censitários. Para obter essa informação, os polígonos dos condomínios foram sobrepostos aos dados do Censo Demográfico de 2010.

Esses dados evidenciam a escassez de habitações fechadas acessíveis para a população de renda abaixo de dois salários mínimos (SM)¹ — classe E² — e renda de 2 a 4 SM — classe D — representam apenas 19,3% do total. A maioria dos condomínios atende à responsáveis por domicílios com renda de 4 a 10 SM — classe C —, indicando que esse segmento é o principal foco do mercado imobiliário de Porto Alegre. Além disso, 33,2% dos condomínios são direcionados para responsáveis com renda de 10 a 20 SM — classe B — e acima de 20 SM — classe A —, demonstrando uma proporção de unidades significativa para a classe média-alta.

Há duas áreas em Porto Alegre que concentram grande parte da população de alta renda, sendo que ambas possuem quantidade significativa de condomínios fechados: a zona centro-leste e a zona sul. O processo de autosegregação impactou a transformação do centro de Porto Alegre, com o deslocamento das camadas de alta renda para novos subcentros a partir da segunda metade do século XX, especialmente no eixo centro-leste. Esse movimento resultou na obsolescência e esvaziamento do centro tradicional. O eixo centro-leste, predominantemente habitado pela alta renda, está situado em uma área elevada que se origina no centro histórico e integra-se ao sistema radial concêntrico da cidade, tendo como um de seus principais elementos estruturadores o Shopping Iguatemi (Maraschin; Campos; Piccinini, 2012).

Além da zona centro-leste, há outra concentração de alta renda na direção da zona sul, embora menos intensa, mais fragmentada e irregular, e menos consolidada, acompanhando a costa do Lago Guaíba. No entanto, enquanto a zona centro-leste é caracterizada, principalmente, por condomínios verticais, a zona sul apresenta uma maior quantidade de condomínios horizontais.

Com base nesta análise acerca da totalidade dos condomínios da cidade, busca-se, no tópico a seguir, apresentar uma proposta de tipologia que permita analisar os condomínios com mais profundidade.

CrITÉRIOS para Identificação de Tipologia de Condomínios Fechados

Para criar uma proposta de tipologia de condomínios fechados, foram considerados os seguintes elementos: a forma tendencial de gabarito das edificações (vertical ou horizontal); a existência de equipamentos comunitários (como piscina, quadra esportiva e salão de festas — apenas equipamentos identificáveis via imagens de satélite); e conforme o porte³ (tamanho da área fechada). A partir desses elementos, foram identificados 9 tipos de condomínios fechados, apresentados no Quadro 1.

Quanto ao porte, percebe-se uma predominância de condomínios de porte médio, sendo aqueles de pequeno porte quase que exclusivos do tipo C1-a (geralmente casas do tipo duplex ou triplex geminadas). Por sua vez, os condomínios de porte grande são exclusivos do tipo D, que inclui grandes condomínios fechados com variados formatos de edificações. Esse tipo também tem menos unidades, uma vez que esses são projetos mais exclusivos e de maior escala (Quadro 1).

¹ Calculado conforme o salário mínimo de 510 reais, vigente em 2010.

² Quando os dados se referem à renda de apenas uma pessoa (no caso, o responsável pelo domicílio) e não à renda bruta domiciliar, a classificação em classes de renda pode ser menos precisa, pois geralmente as classes A, B, C, D e E são baseadas na renda familiar total. No entanto, optamos por ainda assim utilizar essa abordagem de classificação, adaptando as faixas de renda para refletir a renda individual.

³ O porte foi definido conforme Becker (2005): porte pequeno (500 a 1.500m²), porte médio (1.500m² à 40.000m²) e porte grande (mais de 40.000m²).

Tipo	Descrição	Formato das edificações	Quant.	Porte / Tamanho de área fechada (Quant.)		
				Pequeno	Médio	Grande
A1	Conjunto de edifícios sem equipamento comunitário (até 4 andares)	Vertical	260	14	246	-
A2	Conjunto de edifícios com equipamento comunitário (até 4 andares)	Vertical	56	-	56	-
B1	Conjunto de edifícios sem equipamento comunitário (mais de 5 andares)	Vertical	58	2	56	-
B2	Conjunto de edifícios com equipamento comunitário (mais de 5 andares)	Vertical	179	-	179	-
C1-a	Conjunto de casas sem equipamento comunitário e de porte pequeno	Horizontal	148	148	-	-
C1-b	Conjunto de casas sem equipamento comunitário e de porte médio	Horizontal	153	-	153	-
C2	Conjunto de casas com equipamento comunitário de porte médio ou pequeno	Horizontal	140	9	131	-
D	Grandes condomínios fechados	Horizontal (18), Vertical 4 pav. (4), Vertical 5+ pav. (3)	25	-	-	25
E	Misto	Vertical e horizontal em um mesmo enclave	5	-	5	-
TOTAL			1024	173	826	25

Quadro 1 – Tipos de condomínios fechados, quantidade e tamanho de área fechada
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da pesquisa.

O Quadro 2 apresenta, para cada um dos tipos, o percentual de condomínios conforme o ano de construção e conforme a classe de renda. Quanto ao ano de construção, observa-se que o tipo A2 é o mais recente, com 36% das unidades construídas entre 2010 e 2022, destacando-se como o único tipo com crescimento significativo na produção de novas unidades nos últimos 10 anos. Além disso, a maioria dos condomínios (47%) atende a classe C, refletindo uma grande demanda por condomínios para classe média (Quadro 2).

Em relação às classes de renda, os condomínios mais voltados para a alta renda são os dos tipos B2, C2 e D, que têm a maior proporção de unidades voltadas para a classe A e B, com 48%, 60% e 24%, respectivamente, sugerindo que os condomínios com equipamento comunitário são mais voltados para a alta renda. No lado

oposto, entre os condomínios mais voltados para a baixa renda, destacam-se os tipos A1, A2 e E, que têm uma proporção significativa de unidades voltadas para a classe D e E, com 32%, 34% e 60%, respectivamente. De modo geral, a classe E é a menos representada, com apenas 3% do total (Quadro 2).

Complementarmente, a Figura 4 apresenta a localização dos condomínios por tipologia, com nove mapas que representam cada um dos tipos identificados.

A proposta de tipologia dos condomínios fechados em Porto Alegre, bem como sua análise espacial, revela uma segregação socioespacial evidente, com os diferentes tipos destinados a diferentes estratos sociais e localizados em áreas específicas. As zonas sul e centro-leste se sobressaem pela concentração de inúmeros

Tipo	% conforme o ano de construção			% conforme a classe de renda				
	Antes de 2000	De 2000 a 2010	De 2010 a 2022	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E
A1	78	11	11	1	8	58	26	6
A2	48	16	36	4	18	45	27	7
B1	59	22	19	0	29	60	10	0
B2	40	35	25	10	38	46	5	1
C1-a	55	29	16	7	32	45	14	1
C1-b	47	35	18	10	24	44	19	3
C2	59	21	19	20	40	31	8	1
D	44	28	28	12	12	36	16	4
E	40	40	20	0	0	40	60	0
TOTAL	57	24	18	8	25	47	16	3

Quadro 2 – Tipos de condomínios fechados conforme o ano de construção e classe de renda
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da pesquisa.

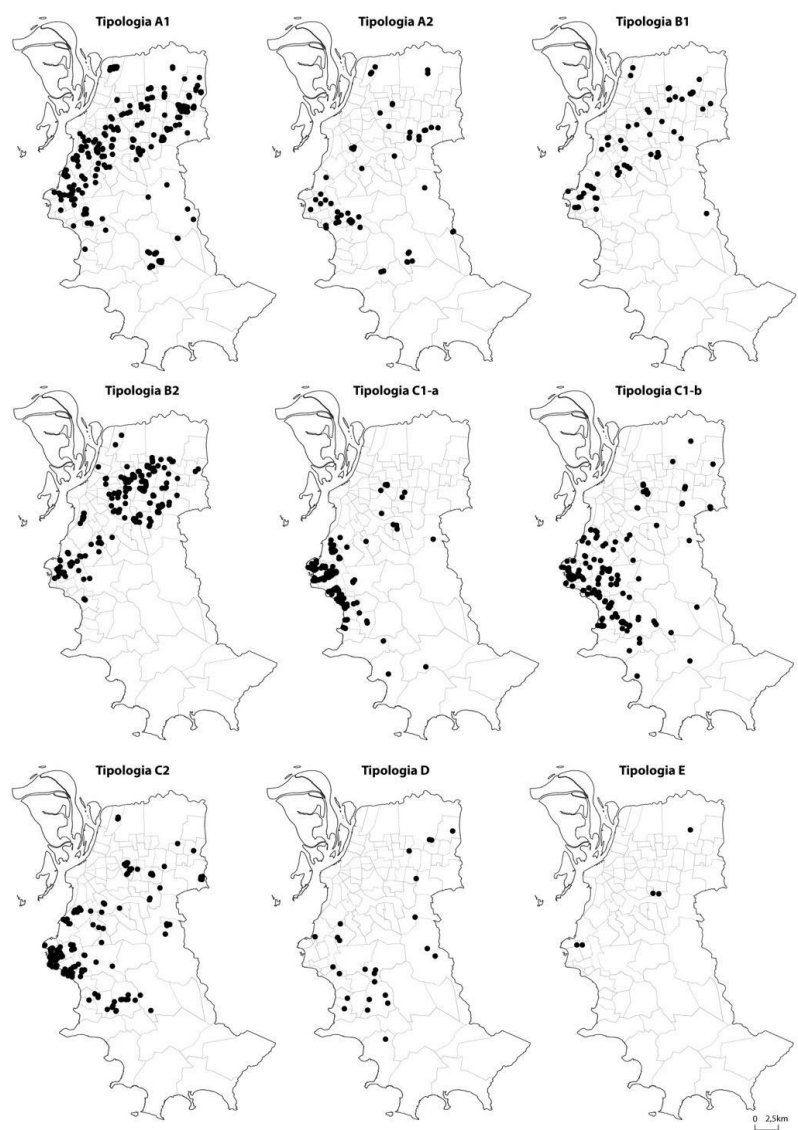


Figura 4 – Localização dos condomínios fechados por tipologia
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da pesquisa.

condomínios, majoritariamente voltados à alta renda. Nesse sentido, os dois tópicos a seguir apresentam análises mais aprofundadas sobre os bairros Tristeza e Camaquã, na zona sul, e Boa Vista e Jardim Europa, na zona centro-leste. Os bairros foram escolhidos pelo alto número de condomínios presentes em cada um deles, por serem de eixos de ocupação da alta renda e pela predominância de tipos de condomínios distintos.

A Zona Sul: Bairros Tristeza e Camaquã

A zona sul possui condomínios fechados de tipologias diversas. Há exemplos como o Alphaville e o Terra Ville, de grande porte e com equipamentos de lazer, localizados na borda da malha urbana, com acesso em vias de trânsito rápido e voltados à alta renda. Também há em torno de 50 condomínios resultantes do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), predominantemente voltados para as classes D e E, constituídos de edificações de até quatro pavimentos ou de casas térreas.

Optou-se por analisar de modo mais aprofundado os bairros Tristeza (94 condomínios) e Camaquã (49 condomínios), contíguos, por serem os bairros com maior número de condomínios da cidade. A Figura 5 apresenta a delimitação desses dois bairros, bem como os condomínios fechados ali presentes por tipologia, por renda média e por ano de construção. Uma primeira constatação é de que neles há presença de muitos condomínios de pequeno porte, o que justifica, em partes, o porquê esses bairros estão entre os com o maior número de condomínios. No entanto, há diferenças entre os dois bairros.

No bairro Tristeza, mais próximo da orla do Guaíba, predominam condomínios dos tipos C2 (23 unidades), C1-a (22 unidades) e C1-b (18 unidades) – de modo geral, condomínios horizontais de casas geminadas, de porte pequeno ou médio. Quanto mais próximo da orla do Guaíba, mais propensos esses condomínios estão de possuírem equipamento comunitário de lazer. Também existem 15 condomínios do tipo B2, de edifícios de mais de cinco pavimentos e com equipamentos de lazer. Por sua vez, no bairro Camaquã predominam

condomínios tipo C1-a (31 unidades), ou seja, condomínios de pequeno porte, de casas geminadas. O bairro também contém sete condomínios do tipo A1, de edifícios de quatro pavimentos.

Comparativamente, o bairro Tristeza tem condomínios e residências de mais alto padrão, em comparação ao Camaquã, que apresenta conjuntos geminados de menor porte ou edifícios com maior densidade. Essa diferença entre os bairros também aparece na análise da renda média, na qual identificou-se que os condomínios do bairro Tristeza estão em áreas onde predomina a população residente da classe B e C, enquanto no Camaquã predomina a população de classe C e D.

A Figura 6 apresenta imagens tridimensionais de exemplos dos condomínios mais presentes nesses bairros da zona sul: aqueles dos tipos C1-a e C1-b (residências geminadas, de no máximo 3 pavimentos, com área total de pequeno ou médio porte).

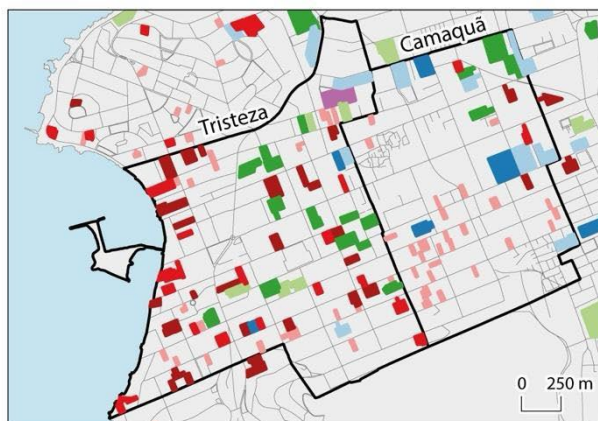
Por último, o ano de construção dos condomínios indica que esses dois bairros possuem construções já consolidadas, geralmente construídas há mais de 20 anos. No entanto, ressaltam-se, no Tristeza, dois condomínios de médio porte, construídos na orla do Guaíba nos últimos cinco anos. No Camaquã, chama atenção, entre os 11 condomínios construídos nos últimos cinco anos, a construção de dois condomínios pelo PMCMV: o primeiro do tipo B2, com 377 unidades e voltado para as faixas de 6 a 10 salários mínimos de renda domiciliar, e o segundo, do tipo A1, com 160 unidades e voltado para até 3 salários mínimos de renda domiciliar.

Há, portanto, uma evidente diferença entre os dois bairros: os condomínios do bairro Tristeza estão voltados para uma população de renda mais alta, em comparação aos condomínios do bairro Camaquã. As vantagens que o Tristeza apresenta, em termos estéticos e de lazer, proporcionadas pela proximidade com a orla do Guaíba podem justificar essa diferença. Embora o Tristeza não tenha uma ampla praça ou faixa peatonal adjacente ao Guaíba (diferente do caso do bairro

Agrupamentos de condomínios na zona sul

Bairros Tristeza e Camaquã

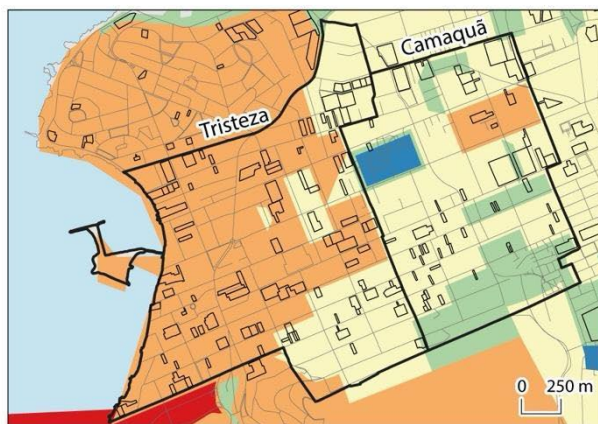
Localização em POA



Tipologia

Legenda

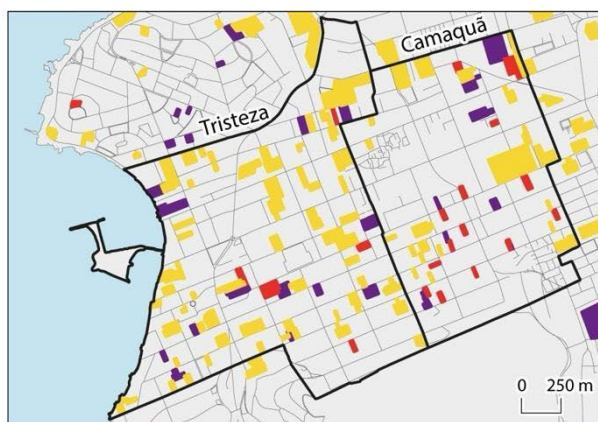
A1	C1-a
A2	C1-b
B1	C2
B2	D
	E



Renda média mensal do responsável pelo domic.

Legenda (salários-mínimos)

Menos de 2
De 2 a 4
De 4 a 10
De 10 a 20
Mais de 20



Período de ocupação

Legenda

Mais de 20 anos
Entre 20 e 10 anos
Menos de 10 anos

Figura 5 – Condomínios fechados nos bairros Tristeza e Camaquã
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da pesquisa.



Figura 6 – Imagens tridimensionais de condomínios da zona sul
 Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de Google Maps 3D (imagens de 2012).

Ipanema, que contém a praia de Ipanema), existem algumas vias que levam a pequenas praças que permitem a visão do lago, e ainda há o Clube dos Jangadeiros, espaço privado voltado para alta renda, localizado em uma ilha. No entanto, ressalta-se a presença de muitos condomínios justamente na margem com a orla, usufruindo das amenidades proporcionadas pelo Guaíba.

Há, inclusive, uma valorização de construções às margens da orla em toda a zona sul. Soares et al. (2022), observam o avanço do mercado imobiliário na zonal sul da cidade por meio da implantação de grandes empreendimentos na orla do Guaíba, como as três torres do Barra Shopping, o bairro privado Golden Lake e o complexo do Pontal, todos localizados na região e construídos nos últimos vinte anos. A orla é um território em disputa no desenvolvimento urbano da metrópole e se tornou alvo de interesse do mercado imobiliário como frente de investimentos, ocasionando em mudanças no Plano Diretor de Desenvolvimento e Ambiental, de modo a permitir novas construções de grande impacto urbanístico e paisagístico ao longo da orla, algumas já realizadas e outras em projeto.

Em suma, a análise da zona sul revela um cenário complexo de urbanização, com a coexistência de condomínios fechados de diversas tipologias e perfis socioeconômicos, em um território fragmentado. Mais especificamente, o exemplo dos bairros Tristeza e Camaquã apresentam um pouco dessa diversidade, pelas diferenças em termos de renda e características dos empreendimentos. Ao tratar dessa região da cidade, é

importante ressaltar a valorização das construções na orla do Guaíba que, pela beleza paisagística e reconfiguração positiva da imagem da cidade, tem atraído atenção do mercado imobiliário.

A Zona Centro-Leste: Bairros Boa Vista e Jardim Europa

A zona centro-leste, na qual concentramos nossos esforços a partir de agora, destaca-se por apresentar maior concentração de condomínios das categorias B2 (conjunto de edifícios com mais de 5 pav. e presença de equipamento de lazer de uso comum), no bairro Jardim Europa, e da categoria C1-b e C2 (conjunto de casas geminadas de médio porte, com ou sem equipamento comunitário de lazer) no bairro Boa Vista. Nessa região há, notadamente, um alto índice de verticalização, que ocorre em função de suas vantagens locais (proximidades a eixos viários importantes, equipamentos urbanos atrativos e valor paisagístico). Tal concentração não acontece por acaso, e está vinculada a capacidade de rentabilidade da terra atreladas a amenidades, reverberando sobre a produção social do espaço urbano da cidade em sua totalidade.

A Figura 7 apresenta a delimitação dos dois bairros selecionados em três mapas para análise mais aprofundada: cada um dos condomínios por tipologia, por renda média e por ano de ocupação. No bairro Boa Vista predominam condomínios fechados dos tipos C1-b e C2, ou seja, condomínios horizontais com equipamento comunitário, localizados predominantemente em

locais cuja renda média é acima de 20 salários mínimos e cujo ano de construção é anterior ao ano 2000. Por sua vez, o bairro Jardim Europa é marcado pelo tipo B2, ou seja, condomínios verticais, de mais de cinco pavimentos, com equipamento comunitário, localizados em áreas cuja renda média é acima de dez salários mínimos⁴ e ano de construção entre 2010 e 2022, de modo que suas construções são comparativamente mais recentes.

Alguns marcos simbólicos se destacam no entorno desses agrupamentos: o Country Club Porto Alegre (parque privado e cercado), o Colégio Anchieta (escola particular de ensino fundamental e médio), o Parque Germânia (parque privado e cercado, inaugurado em 2006), a Avenida Nilo Peçanha, a Av. Carlos Gomes (3ª perimetral) e os shopping centers Iguatemi (inaugurado em 1983) e Bourbon Country (inaugurado em 2001).

Alguns desses elementos podem ser considerados enclaves fortificados não residenciais. É o caso do Parque Germânia, que se distingue dos outros parques da cidade por dispor de uma infraestrutura privilegiada, vigilância intensiva, cercamento (o primeiro da cidade a ser cercado) e horário de funcionamento. Também se destacam os dois shoppings centers e o Country Club. A presença desses marcos simbólicos está associada ao processo de valorização imobiliária da região, influenciando o aumento dos preços dos terrenos e a atração de investimentos.

Maraschin (1993) já apontava que a instalação do Shopping Iguatemi em 1983 foi um marco importante no processo de valorização dos bairros ao centro-leste da cidade, iniciando um significativo aumento nos preços dos terrenos, especialmente nos bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras. A implantação do Shopping Iguatemi acelerou diversos processos, como a valori-

zação imobiliária, a ocupação de áreas vazias, o surgimento de residências de alto padrão e a presença de comércios voltados para a alta renda, resultando em um “salto” na urbanização caracterizada por alta renda.

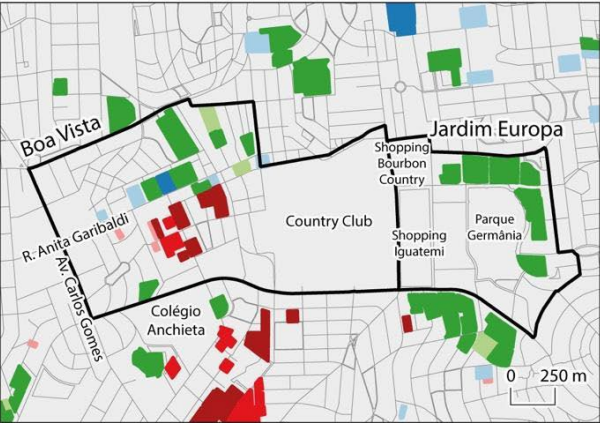
Além disso, Sanfelici (2009) acredita que a valorização da região iniciou um novo ciclo com a implantação do megaempreendimento Jardim Europa, no entorno do Parque Germânia, que envolvia a construção de torres residenciais ao redor do parque, para a alta renda. Esse megaempreendimento e a implantação do Shopping Iguatemi impulsionaram a valorização desses bairros, contribuindo para a formação desses agrupamentos de condomínios fechados.

Um dos condomínios presentes no entorno do Parque Germânia é ilustrado na Figura 8, que apresenta imagens tipos de condomínios fechados nesses bairros. A primeira imagem mostra um condomínio residencial tipo B2, do Jardim Europa, com visível presença de equipamentos comunitários como piscina, quadras e salão de festas. A segunda imagem apresenta três condomínios do tipo C2, do Boa Vista, de porte médio e com presença de salão de festas.

Vale destacar a existência, nesses bairros, de um alto grau de articulação espacial (conectividade e fluidez espacial) proporcionada pela via radial Av. Nilo Peçanha e via perimetral Av. Carlos Gomes, importantes vias de deslocamento rápido e com intenso tráfego de veículos. Há, também, a presença de áreas verdes e de lazer, proporcionada tanto pelas infraestruturas presentes dentro de cada condomínio, como quadras esportivas, salão de festas e piscina, quanto pelo entorno próximo, a partir dos shoppings centers e do Parque Germânia. Isso exemplifica como áreas verdes e de lazer podem se tornar atrativas para empreendimentos imobiliários voltados para a alta renda.

⁴ Ressalta-se que os dados referentes à renda média são do Censo Demográfico de 2010 e, portanto, são dados já defasados. Alguns desses condomínios foram construídos após 2012, ou seja, não foram considerados pelo último censo. Acredita-se que a renda média desses locais atualmente seja superior à apresentada pelo IBGE.

Agrupamentos de condomínios na zona norte
Bairros Boa Vista e Jardim Europa

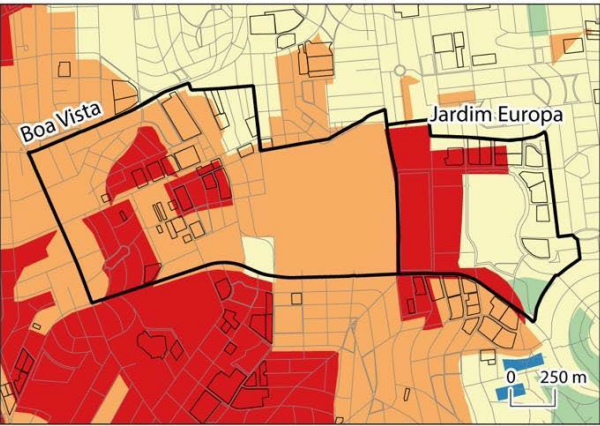
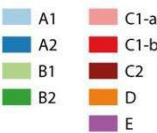


Localização em POA



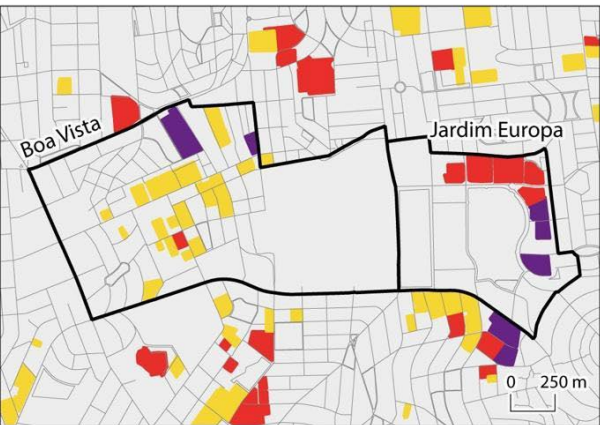
Tipologia

Legenda



Renda média mensal do responsável pelo domic.

Legenda (salários-mínimos)



Ano de construção

Legenda



Figura 7 – Condomínios fechados nos bairros Boa Vista e Jardim Europa
Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de dados da pesquisa do IBGE (2010).



Figura 8 – Imagens tridimensionais dos tipos B2 e C2 de condomínios fechados
 Fonte: Elaborado pelas autoras a partir de Google Maps 3D (imagens de 2012).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proposta de tipologia de condomínios fechados, em conjunto com as variáveis socioespaciais analisadas, auxiliou no aprofundamento da análise sobre os padrões espaciais desses assentamentos urbanos. Os nove tipos de condomínios fechados definidos, em Porto Alegre, variam desde conjuntos de casas horizontais sem equipamento comunitário até grandes empreendimentos mistos com equipamentos de lazer de uso comum. A proposta de tipologia revela que, embora a maioria dos condomínios atenda a classe média (classe C), há uma significativa proporção voltada para as classes alta e média-alta (classes A e B).

Assim, na escala da cidade, a análise permitiu perceber que há diferentes tipos de condomínios para diferentes classes sociais, sugerindo que a construção de novas unidades busca atender uma demanda crescente para diferentes estratos de renda. Entretanto, é também claro que há diferentes tipos de condomínios para diferentes classes. Para a classe mais alta predominam grandes edifícios de mais de cinco pavimentos, ou conjuntos residenciais de médio e grande porte, com grandes equipamentos de lazer. Para a classe baixa, são mais comuns os tipos de condomínios de edificações de quatro pavimentos, sem equipamentos de lazer, localizados em áreas mais afastadas do centro.

A presença desses condomínios voltados para a alta renda é especialmente evidente nas zonas sul e centro-leste da cidade. Na zona sul, nos bairros Tristeza e Camaquã, predominam os condomínios horizontais de médio e pequeno porte, enquanto na zona centro-leste, há uma concentração de condomínios verticais com mais de 5 pavimentos. Esses padrões de distribuição não são acidentais, mas refletem processos históricos e econômicos que moldaram a urbanização de Porto Alegre, como valorização imobiliária e busca por segurança e exclusividade pelas classes mais privilegiadas.

Por fim, os condomínios fechados representam uma manifestação física da crescente desigualdade social. Essa desigualdade é explícita até mesmo na análise entre os diferentes tipos de condomínios, cada tipo buscando atender diferentes demandas por segurança, conforto e lazer, de diferentes classes. A presença de marcos simbólicos no entorno dos condomínios, como shopping centers, a orla do Guaíba, espaços de lazer públicos, parques e instituições privadas, contribui para a valorização das áreas, moldando o público alvo, atraindo investimentos e promovendo a concentração de alta renda.

REFERÊNCIAS

- AMORIM, Flávia Pereira; TANGARI, Vera. Estudo tipológico sobre a forma urbana: conceitos e aplicações. *Paisagem Ambiente: ensaios*, São Paulo, n. 22, p. 61–73, 2006.
- ARAGÃO, Solange Moura Lima de. O estudo dos tipos-interfaces entre tipologia e morfologia urbana e contribuições para o entendimento da paisagem. *Geosul*, Florianópolis, v. 21, n. 42, p. 29-43, 2006.
- AVALOS, Pablo Dias; SOSA, María Florencia. Reproduction of capital in housing typologies: apartment gated communities. From the Global to the local, the case of Córdoba, Argentina. *Pos FAUUSP*, São Paulo, v. 31, n. 58, e214762, 2024.
- BAUMAN, Zygmunt. *Confiança e medo na cidade*. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.
- BECKER, Debora. *Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano*. 2005. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005.
- BRENNER, Neill; PEEK, Jeck; THEODORE, Nik. Urbanismo neoliberal: La ciudad y el império de los mercados. In: Observatório Metropolitano de Madrid (ed.). *El mercado contra la ciudad: sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2015. pp. 211-244.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros*. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.
- CAMPOS, Heleniza. Ávila. *Centralidades lineares em centros metropolitanos: a terceira perimetral em Porto Alegre (RS)*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2012.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação socioespacial*. São Paulo: Contexto, 2013. pp. 17-37.
- HARVEY, David. *O enigma do capital: e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico de 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico de 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.
- GOOGLE EARTH. *Imagens de satélite de Porto Alegre*. 2022. Disponível em: <https://earth.google.com>. Acesso em: 1 fev. 2022.
- LAMAS, J. M. *Morfologia urbana e o desenho da cidade*. [s.l.]: Fundação Calouste Gulbekian, 1992.
- MARASCHIN, Clarice. *Alterações provocadas pelo shopping center em aspectos da estrutura urbana – Iguatemi, Porto Alegre, RS*. 1993 Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 1993.
- MARASCHIN, Clarice; CAMPOS, Heleniza Ávila; PICCININI, Livia Salomão. Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS. *Cadernos PROARQ*, Rio de Janeiro, n. 19, p 112-130, 2012.
- OLIVEIRA, Vítor. Diferentes abordagens em morfologia urbana. In: OLIVEIRA, Vítor (org.). *Diferentes abordagens em morfologia urbana. Contributos luso-brasileiros*. 2. ed. Urban Forms Books: [S.l.], 2020.
- PANERAI, Philippe. *Análise urbana*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.
- PEREIRA, Renata Baesso. Tipologia arquitetônica e morfologia urbana: uma abordagem histórica de conceitos e métodos. *Arquitextos*, São Paulo, ano 13, n. 146.04, Vitruvius, 2012. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.146/4421>. Acesso em 27 mai. 2024.
- ROSSI, A. Consideraciones sobre la morfologia urbana y la tipologia constructiva. In: *Aspetti e problemi della tipologia edilizia*. Venezia: Cluva, 1964. p. 127-137.
- SECCHI, Bernardo. *A cidade dos ricos e a cidade dos pobres*. Belo Horizonte: Âyiné, 2019.

SANFELICI, Daniel de Mello. *A produção do espaço como mercadoria: novos eixos da valorização imobiliária em Porto Alegre/RS*. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SANTOS, Maria Adriana Martins. Condomínios fechados e fragmentação socioespacial em Fortaleza. *Boletim Gaúcho de Geografia*, v. 48, n. 1, p.194-215, 2021.

SOARES, Paulo Roberto Rodrigues et al. Ajustes regulatórios e projetos pró-mercado: os grandes projetos e reestruturação da metrópole. In: MARX, Vanessa; FEDOZZI,

Luciano Joel; CAMPOS, Heleniza Ávila (orgs.). *Reforma Urbana e Direito à Cidade: Porto Alegre*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2022. p. 139-166. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/reforma-urbana-e-direito-a-cidade-porto-alegre/>. Acesso em: 24 maio 2024.

VASCONCELOS, Pedro Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida.; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). *A cidade contemporânea: segregação socioespacial*. São Paulo: Contexto, 2013. p. 17-37.