

## **O Impacto dos Condomínios no Sistema Viário de Nova Serrana**

**Sônia das Dores Abrantes Souza**

(soniaabrantessouza@gmail.com)

Professora Orientadora: Elenice Maria Oliveira Antunes

(eleniceantunes@una.br)

Coordenação de Curso de Engenharia Civil Una Bom Despacho

Everton Martins Ferreira (evertonferreira@una.br)

Neste artigo apresentado como estudo de caso, buscou-se pontuar os principais problemas que a implantação de condomínios fechados pode gerar no ambiente ao seu redor. Sendo criados para garantir uma qualidade de vida melhor, buscando mais conforto e principalmente segurança e bem estar para as famílias. Visando sempre suprir as exigências, eles são bem projetados e construídos. Porém deixa a desejar em alguns aspectos impactando principalmente no âmbito social, ambiental, político e econômico. Este artigo analisou os pontos negativos que existem devido a implantação dos condomínios fechados da cidade de Nova Serrana e como eles estão trazendo diversos transtornos no sistema viário desta cidade. Para este estudo de caso foi escolhido o Condomínio Sunset, fatores como a dificuldade de circulação de pedestre e veículos na região próxima a esse loteamento fechado foram observadas, e o impacto principal é o acesso a BR 262 que devido a localização do condomínio teve muitas ruas interrompidas. Na análise dos resultados sugeriu-se pensar principalmente no planejamento e criação da cidade de forma mais sustentável e principalmente visando a igualdade social.

Palavras-Chave: Condomínios Fechados. Sistema Viário. Loteamentos Fechados.

### **1 INTRODUÇÃO**

Sabe-se que o início da civilização e processo de urbanização traz consigo um novo formato de organização das cidades. Embora as primeiras cidades tenham surgido por volta de 3.500 anos A.C, o processo de urbanização moderno iniciou-se no século XVIII, em consequência da revolução industrial, começando na Europa e posteriormente nas demais cidades do mundo atual. No caso do Terceiro Mundo, a urbanização é um fato bem recente. Hoje quase metade da população mundial vive em cidades. Diante de tais inflexões no processo de urbanização brasileiros é fundamental a inserção de articulações nos centros urbanos seja regional, nacional e mundial (NOGUEIRA; GARCIA, 2008).

Com as primeiras civilizações que surgiram, em especial as das primeiras cidades da mesopotâmia, pode-se destacar como ícones históricos suas avantajadas obras e monumentos. Destacando as grandes construções das antigas civilizações como as pirâmides do Egito e os jardins suspensos da Babilônia, o Farol de Alexandria, entre tantos outros. Com os avanços das técnicas construtivas que aprimoram e permitem cada vez mais técnicas ainda mais surpreendentes (ANDRADE, 2005).

Assim por volta de 1980, lutando pela democracia, surgem vários movimentos, dentre eles destaca-se o Movimento Nacional pela Reforma Urbana formado por profissionais da sociedade civil, igrejas, intelectuais entre outros com intuito de formular propostas de urbanização para a nova constituição. Esse movimento resultou com os capítulos 182, 183 da Constituição de 1988 que determinam os princípios de diretrizes gerais que ordenam e regulamentam funções sociais da cidade, surgindo assim os primeiros passos de uma política de planejamento urbano (MOURA, 2008).

Em meios a tantos movimentos para inovação na área da construção civil, a sociedade buscando mais segurança, tranquilidade e comodidade elaboram projetos de áreas reservadas para grupos de famílias com acesso mais restrito que então foi denominado condomínios fechados. Vale ressaltar que o primeiro condomínio a ser construído no mundo foi em meados do ano de 1.820 na cidade de Londres no entorno de praças que era então chamada de *Covent Garden* (RAPOSO, 2012).

No Brasil os primeiros condomínios surgiram em São Paulo por volta de 1.970, com valores de custos mais elevados pois só conseguiam adquirir tais bens pessoas com poderes aquisitivos mais altos.

Sabe-se que existem vários tipos de condomínios fechados, dentre os quais pode-se destacar: Condomínios de prédios, prédios isolados, conjuntos habitacionais de casas, prédios para áreas comerciais e condomínios mistos. De uma forma geral condomínios é o conjunto de um espaço dividido por vários proprietários, que compartilham diversas áreas em comum.

Na cidade de Nova Serrana tem-se todos os modelos de condomínios citados acima, o mais comum deles e que cresce a cada dia é o condomínio de conjuntos habitacional. Na cidade atualmente existem em torno de 10 (dez) condomínios residenciais com destaque para casas de alto padrão, possuindo custos mais elevados, possuem terrenos com áreas médias de 360m<sup>2</sup> a 500m<sup>2</sup> que chegam a

custar de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) a R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) e as casa prontas para morar que custam em torno de R\$1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais) a R\$2.500.000,00 ( dois milhões e quinhentos mil reais), nesse patamar tais imóveis são negociados sempre para famílias de classes A e B com rendas mínimas entre R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) a R\$100.000,00 (cem mil reais).

Figura 1 - Casa alto Padrão Condomínio Sunset situado em Nova Serrana



Fonte: Nova Oriente (2023).

## 1.1 Problema de Pesquisa

Este estudo de caso se propõe a investigar as transformações no sistema viário do município de Nova Serrana, Minas Gerais, decorrentes da expansão de condomínios horizontais, enfocando em particular o Condomínio Sunset. Esse fenômeno urbanístico, cada vez mais frequente, apresenta implicações significativas na infraestrutura viária da cidade, podendo causar impactos no tráfego, na mobilidade urbana e no cotidiano dos moradores e transeuntes.

Considerando as mudanças ocasionadas pelos condomínios horizontais no sistema viário de Nova Serrana, especialmente no caso do Condomínio Sunset, quais são as principais inadequações identificadas no sistema viário deste condomínio, à

luz da Lei Orgânica Municipal de 2012? Que melhorias podem ser sugeridas para otimizar o trânsito e a mobilidade urbana na região em questão?

## **1.2 Hipóteses**

- i. Inadequações na Infraestrutura: O Condomínio Sunset, em Nova Serrana, pode apresentar inadequações em sua infraestrutura viária devido à falta de planejamento urbano na sua fase de construção. Essas inadequações podem incluir vias estreitas, falta de sinalização adequada, falta de calçadas para pedestres, entre outras.
- ii. Impacto no Trânsito Local: A implementação do Condomínio Sunset pode ter aumentado o fluxo de veículos na região, causando congestionamentos e dificuldades de tráfego no período de pico. Este aumento do tráfego pode estar em desacordo com as disposições da Lei Orgânica Municipal de 2012.
- iii. Soluções Potenciais: Existem várias melhorias que poderiam ser implementadas para otimizar o trânsito e a mobilidade urbana na região do Condomínio Sunset. Estas podem incluir a expansão ou reestruturação de vias, a instalação de sinalização de trânsito adequada, a criação de zonas de estacionamento, entre outras. A aplicação destas melhorias pode ter um impacto significativo na qualidade de vida dos moradores e transeuntes.

## **1.3 Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo Geral**

O objetivo geral desse estudo de caso é levantar e apontar como os condomínios localizados hoje no município de Nova Serrana está modificando o sistema viário da cidade, apontando em especial o Condomínio Sunset.

### **1.3.2 Objetivo Específico**

Baseado na legislação municipal em destaque a Lei Orgânica/2012, observar a região aqui estuda, apontando as principais causas das inadequações do

condomínio analisado e com base no estudo que será sugerido melhorias para as pessoas que trafegam por essa região em destaque.

## 2 REFERÊNCIAL TEÓRICO

Na literatura brasileira como nos demais países internacionais (EUA, Portugal) os condomínios fechados são considerados como sendo lotes separados e reservados em relação aos demais da cidade também chamados (*gatedcommunities*) que quer dizer condomínios fechados (RAPOSO, 2012).

Para análise da legislação municipal de Nova Serrana, destacando o assunto a ser tratado neste artigo, deve-se observar o capítulo II, da Seção III, Art. 5º da Lei complementar do município 36/2022, onde alerta sobre a implantação inadequada de condomínios fechados, onde delimita prazos e também a infraestrutura que esses terrenos devem possuir contidos no anexo II, tais como medidas corretas dos terrenos, reserva ambiental, dimensionamento das ruas e calçadas dentro do condomínio.

Portanto, neste estudo considera-se “condomínios fechados”, os loteamentos fechados com muros em alguma região dentro do território urbano de Nova Serrana, com portaria monitorada por segurança. No caso específico desse estudo, as abordagens foram em relação ao Condomínio Sunset.

A vida protegida e vivida através de muros, com mais segurança e muitas vezes vigias e rondas noturnas, remete-se ao período medieval. Segundo Raposo (2012), que afirma que as cidades medievais eram cercadas por muralhas que proporcionava segurança para as pessoas contra os inimigos externos.

Já Cruz (2003), ressalta que os atuais condomínios deram início nas praças privadas do século XVIII, já que as cidades e vilas muradas não consistem em áreas urbanas semelhantes ao que condiz condomínios fechados. Em Nova Serrana nos condomínios existentes pode observar claramente um pouco do que diz cada escritor acima citado, as famílias procuram viver em condomínios, buscando conforto, qualidade de vida, segurança e também status social.

A qualidade de vida das pessoas que moram em condomínios, esta aliada a vários fatores dentre eles, segurança e privacidade. Nota-se que muitas vezes é incomodo e até mesmo constrangedor a questão de visitas a esses locais, tendo

em vista as autorizações e identificação nas portarias, em alguns casos é preciso reter até mesmo um documento de identificação da pessoa que está adentrando tal ambiente. Esse fechamento de muros, não se dá apenas por medo de violência, mas sim para definir se tais pessoas que estão entrando naquele local condiz com o padrão de vida por ali estabelecido (MOURA, 2008).

Quando se observa a lei brasileira, nota-se que o conceito de um condomínio define como um único bem adquirido por muitos, sendo que este bem pertence a mais de uma pessoa. Essas pessoas partilham entre si todos os direitos como também, todas as despesas gastas pelo zelo e administração desse bem em comum. No capítulo II, Art. 9 da Lei 4.591/64, 16 de dezembro de 1964, reafirma esse conceito, ressaltando entre outras citações o modo de usar as coisas para o mesmo bem em comum.

As diferenças aqui não se trata apenas de portões fechados, onde delimitam a circulação de pessoas ou de cercas que demarca a obrigação daquele território, mas sim de muros de defesas, onde o objetivo é impedir a entrada de pessoas indesejadas, facilitando assim a observação do inimigo (DUNKER 2018).

Nos condomínios fechados englobam altíssimo nível de conforto, segurança, sendo um diferencial na qualidade de vida, pontuando principalmente a diferença socioespacial do meio urbano distinguindo entre a riqueza e a pobreza. Visando definir as formas espaciais segregatórias, formando uma verdadeira defesa contra a cidade, estabelecendo um patamar socioeconômico diferenciado (LEVY, 2008).

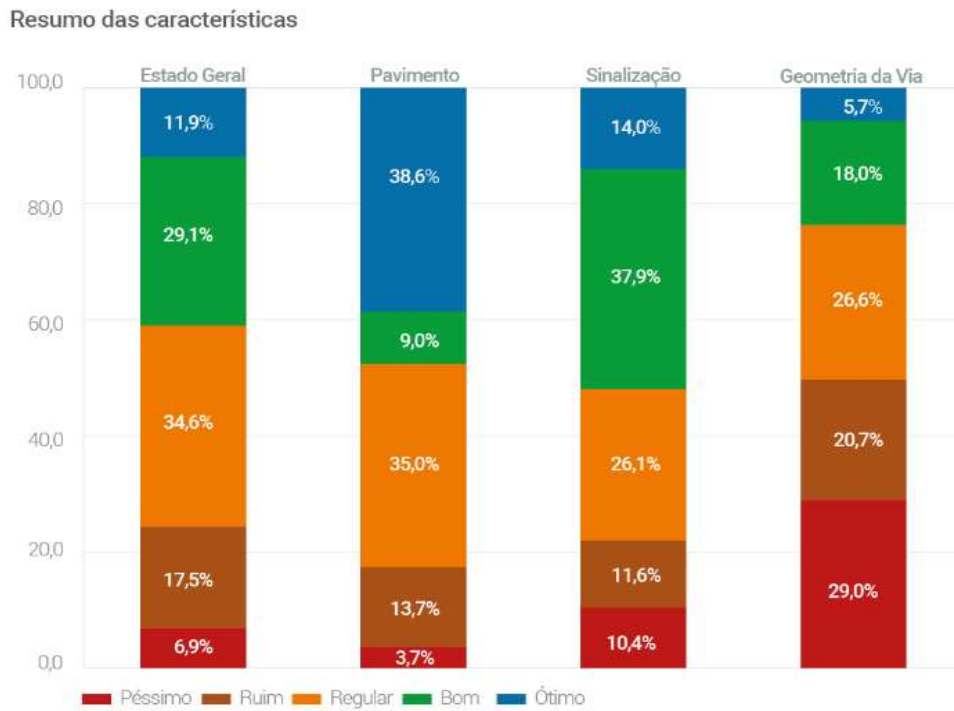
Esses mesmos muros que são construídos para cercar os condomínios e trazer segurança aos seus moradores, no entanto impendem a livre circulação das demais pessoas que estão do lado de fora para dentro desses espaços. Ocasionalmente assim cada dia mais a desigualdade social. Não esquecendo das restrições de vias que são bloqueadas e dificultam a circulação entre elas.

## **2.1 Sistema Viário**

Ao mencionar o sistema viário, não pode -se esquecer do papel importantíssimo que exerce na vida das pessoas seja no âmbito social, econômico, político ou cultural. Sabe-se que de acordo com a Figura 2, o sistema viário brasileiro não se considera um dos melhores, sendo que de uma forma geral as vias sempre

deixam muito a desejar, pela falta de planejamento. Em estudos gerais chega a ser considerada em quase 60% como regular, ruim ou péssimas, dados apontados pela pesquisa da Confederação Nacional dos Transportes (CNT, 2019).

Figura 2 - Sistema Viário Nacional



Fonte: CNT (2019)

Entre outras observações de características do sistema viário nacional conforme mostra o quadro acima a pavimentação das ruas aponta em quase 40% como ótimo, porém a geometria das vias é vista em quase 30% como sendo péssima.

É nesse contexto de geometria ruim, que falar-se-á dos condomínios de Nova Serrana. O trânsito local próximo as regiões de condomínios deixam a desejar no sentido de grandes aglomerações carros que transitam pelos condomínios. As vias de acesso para os principais bairros, sempre precisa dar volta para desvio dos mesmos. Próximo ao local quase não existem comércios, nem farmácias, e pouquíssimas indústrias de calçados. Somente os moradores dos condomínios que são beneficiados nessas regiões.

## 2.2 A História de Nova Serrana

Nova Serrana é uma Cidade do Centro Oeste de Minas Gerais de porte média, área total de 282,472km<sup>2</sup>, população estimada de 108.241 pessoas, densidade demográfica de 261,00hab/km<sup>2</sup>, apresenta 77,7% de domicílios urbanos com arborização e apenas 3,8% desses domicílios apresentam urbanização adequada (presença de bueiros, calçadas, pavimentação e meio fio) segundo últimos dados do IBGE divulgados em 2021.

A cidade de Nova Serrana surgiu por volta do século XVIII, durante os primeiros anos de colonização de Minas Gerais, com a vinda de portugueses a procura de novas minas de metais preciosos para explorar na região. Descobrem então o local que chamaram de “Cercado” que na época tinha apenas um curral e um hospedaria para viajantes, em pouco tempo se transformou em um arraial que mais tarde viraria a então cidade de Nova Serrana.

Um fato importante que contribuiu para a formação desse povoado foi o concerto de selas de montaria, com esse trabalho que era realizado tendo como principal matéria prima o couro que logo começou a ser destinado também para concertos de calçados. Começando então a chegar os primeiros artesões de calçados para o arraial. Embora a maioria dos povos da região não usasse sapatos pois andavam descalço. O ramo de sapataria iniciou com o Sr. João Soares Vieira com a fabricação de botas.

O arraial nunca se destacou pela produção de ouro, embora fosse um povoado bem próximo e pertencente ao município de Pitangui. Mas a economia que sobressaia no local na época girava em torno da agropecuária, por ser um local rodeado de fazendas, que culminou então em um grande produtor de couros. Com o avanço do mundo da moda no país em meados do século XIX fez com que atingisse o pequeno arraial e em 01 de janeiro de 1.954 o distrito foi elevado à categoria de cidade que recebeu o nome de Nova Serrana ficando conhecida como um dos principais polos calçadistas do Brasil. Em meados do século XX foi denominada a capital nacional do calçado esportivo.

Com esse rápido crescimento demográfico e econômico, acabou causando várias modificações nos espaços sociais, urbanísticos, políticos e culturais. Baseados na evolução e levando em consideração o rumo que a cidade estava tomando



mudaram os hábitos, a infraestrutura e a forma de como o povo via aquela pequena cidade.

Em 1990 devido ao grande desenvolvimento que a cidade estava alcançando foi elaborada a 1ª Lei Municipal 910/90 que instituía o código de edificações para loteamentos da cidade. No Art. 274 traz as especificações dos terrenos associados ou associação de lotes em quarteirões relatando entre outras permissões para as glebas de terra que as mesmas poderiam ser cercadas com cercas vivas de altura máxima de 1,50 cm ou muretas com altura mínima de 50 cm e no máximo 1,40 cm, sendo terrenos arborizados, ajardinados e iluminados com base no código da Lei de parcelamento uso e ocupação do solo urbano.

Com o planejamento de crescimento que fora definido com base na lei da década de 1.990 que levava em consideração o embelezamento da cidade, voltado para criação de condomínios fechados, respeitando também a gestão ambiental que segundo RODRIGUEZ e SILVA (2013, pag. 337), é um processo de aplicação, gestão, recursos e serviços de um território a partir de estratégia ambiental equilibrada e racional.

### **2.3 A Legislação Municipal Urbana**

Falando ainda da primeira lei do município a Lei 910/90 criada em 28/11/1990 e redigida em dezembro de 1990, onde instituía o código de edificações do município, surgindo assim a legislação urbana municipal que abordava entre outros temas da construção a criação e especificação dos condomínios fechados, baseada na lei maior a Lei Federal 6.766/79 que trata do parcelamento do solo urbano.

No artigo 2º da Lei Federal 6.766 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano que poderá ser feito através de loteamento ou desmembramento de terras. Compreende-se por loteamento a subdivisão de gleba de terras com criação de novas vias de circulação, já o desmembramento é a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação com o aproveitamento do sistema viário já existente, não podendo abrir novas vias.

Com base no projeto de Lei municipal 11/2022 que institui o PlanMob/NS (plano municipal de mobilidade urbana de Nova Serrana) também conhecido como PMU, que foi elaborado no intuito de resolver problemas socioeconômicos no município. No art.

8º que dispõe sobre várias propostas para melhorarias do sistema viário do município, articulando sobre o uso e ocupação do solo, dentre elas cita o estabelecimento de parâmetros no âmbito de mobilidade urbana no planejamento e criação de loteamentos e condomínios, relatando melhorias que deverão ser implantadas a curto, médio e longo prazo. Sendo o curto 1 (um ano), médio 3 (três anos) e longo 10 (dez anos). Esse projeto culminou-se na Lei complementar 36/2022.

Na Lei Complementar 36/2022 do município de Nova Serrana que relata sobre o Plano Diretor participativo municipal especificando sobre a política de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial. Ao observar no art. 2º dessa lei e amparada pela Lei Federal 10.257 de 10 julho de 2001 do “estatuto das cidades”, que define no parágrafo III das regras orientadoras de uso e ocupação do solo, visando promover o uso adequado do solo, afim de evitar o parcelamento incorreto das glebas de terras, bem como a implantação inadequada de condomínios fechados sem a devida orientação do órgão municipal. Cumprindo assim os prazos legais para implantação dos projetos de infraestruturas, respeitando as normas ambientais.

Na seção II do Art. 40 da Lei Complementar 36/2022 dispõe sobre a obrigação de instalação de hidrantes urbano de incêndio, sendo que o aparelho deve ser fabricado de acordo com a Norma NBR 5667 de Hidrantes públicos de incêndios da Associação Brasileira das Normas Técnicas (ABNT) com diâmetro de no mínimo 100 mm (cem milímetros), que passa a ser obrigatório para todos os novos empreendimentos residenciais, comerciais ou industriais podendo ser loteamentos ou condomínios fechados horizontais e verticais com mais de 40 unidades habitacionais, salvo se as edificações estiverem próximas em um raio de 300 metros de um hidrante já instalado.

## **3 METODOLOGIA**

### **3.1 Área de Estudo**

Ao analisar as áreas dos condomínios fechados, por um lado tem-se uma qualidade de vida social privilegiada, com área de lazer, segurança, mais conforto para as famílias de classe “A e B” o que não pode ser vislumbrado pela maioria da população. Não esquecendo que em meio a estas transformações urbanas faz-se necessário a elaboração de projetos que possibilitam o crescimento ordenado das cidades.

Vale destacar a Lei Federal 10.257/2001 do Estatuto da Cidade, que determina a responsabilidade do município em criar instrumentos de política urbana dentre os quais pode-se citar o “Plano Diretor” que visa manter a ordem pública de interesses comuns como o bem estar dos cidadãos, a sustentabilidade ambiental e o equilíbrio social das cidades. O Plano Diretor do Município de Nova Serrana instituído através da Lei Complementar 36/2022.

Os impactos causados pelos novos modelos de ocupação urbana trazem alguns transtornos para os demais moradores. Exemplos claros estão na grande aglomeração do trânsito em certos pontos da cidade, como áreas próximas aos condomínios, regiões escolares e centros industriais nos horários críticos entre 6:45h a 7:00h; 11:00h as 11:15h; 16:45h as 17:30h.

Na cidade de Nova Serrana pode -se observar claramente esse transtorno no sistema viário. Por se tratar de uma cidade que recebe muitos imigrantes para trabalhar nas indústrias de calçados, sendo considerada uma das cidades que mais cresce no Centro Oeste de Minas segundo dados do IBGE 2022, apresentadas abaixo na Figura 3.

Figura 3 - População do Centro-Oeste de Minas

### Número de habitantes no Centro-Oeste de Minas

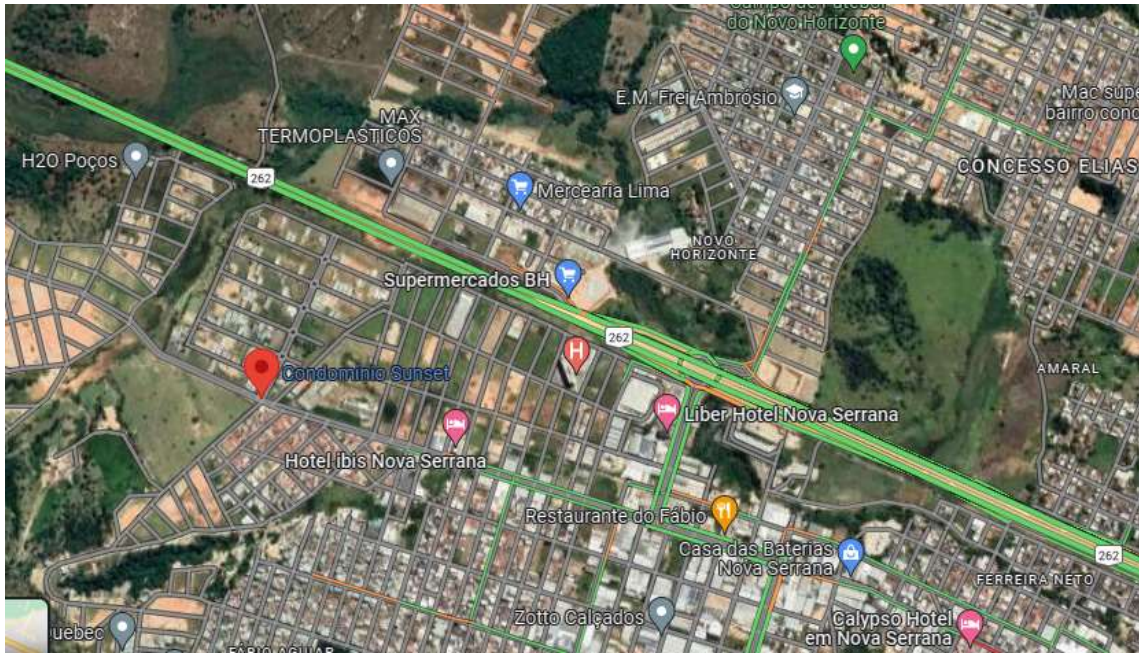
Cidade	Censo 2020	Estimativa 2021	Estimativa 2022
Arcos	40.380	40.658	41.635
Bom Despacho	51.028	51.436	53.750
Divinópolis	240.408	242.505	248.581
Formiga	67.822	67.956	68.099
Itaúna	93.847	94.455	95.967
Lagoa da Prata	52.711	53.236	52.051
Nova Serrana	105.520	108.241	114.497
Oliveira	41.840	41.987	39.256
Pará de Minas	94.808	95.616	97.507
Piumhi	34.918	35.137	34.834
Serra da Saudade	776	771	836

Fonte: IBGE (2022)

O quadro mostra o percentual de crescimento das cidades, analisando a cidade de Nova Serrana em relação a cidade de Divinópolis para o ano de 2021 a estimativa de crescimento era 1,71% a mais que Divinópolis já para o ano de 2022 esse percentual subiu para 3,28%.

Descrevendo com base na legislação federal e municipal a forma de ocupação do solo urbano. Analisar-se-á nesse tópico em especial o condomínio da região Noroeste da cidade no sentido da BR 262, conforme a Figura 4.

Figura 4 - Foto Panorâmica Região Noroeste



Fonte: Google Earth

A região apresentada na Figura 4 acima mostra o Condomínio Sunset, a localização do mesmo impacta principalmente quem está saindo do Bairro Maria Luiza em direção a BR 262. Se não houvesse a área cercada pelo condomínio a facilidade de acesso a BR seria bem mais rápida para os condutores de carros, pois precisam percorrer 4 (quatro) quarteirões, perfazendo uma distância aproximada de 3 km (três quilômetros) para acessar a BR 262 e para os pedestres que precisam caminhar uma distância em torno de 400 m ( quatrocentos metros) para chegarem ao ponto de ônibus mais próximo que fica na Avenida Jose Batista de Freitas em frente ao SENAI.

## 4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

No que diz a respeito ao surgimento dos condomínios fechados até aos dias de hoje, baseia -se inicialmente na Lei da Constituição Federal de 1988, pois a maioria das legislações que se refere ao uso e ocupação dos solos está voltada a garantir que todos tem o direito a cidade, embora exista a usurpação desse direito de fato no âmbito coletivo, visto que os benefícios são em favor da minoria nota-se a exclusão social e a dificuldade em adquirir a apropriação de um bem público (FERREIRA, 2012).

Em Nova Serrana não é diferente disso, uma cidade com mais de 110 mil habitantes segundo informações do IBGE, tem seus fundamentos de ocupação baseadas principalmente no Plano Diretor da cidade. Onde as diretrizes do plano são voltadas para a gestão urbana democrática e participativa para que todos possam opinar e participar em busca sempre de melhorias para a população. Na teoria tudo funciona perfeitamente, mas na realidade é diferente, para obter resultados na pratica somente com ajuda de alguns influenciadores políticos e econômicos, visto que no final os grandes beneficiados são a minoria.

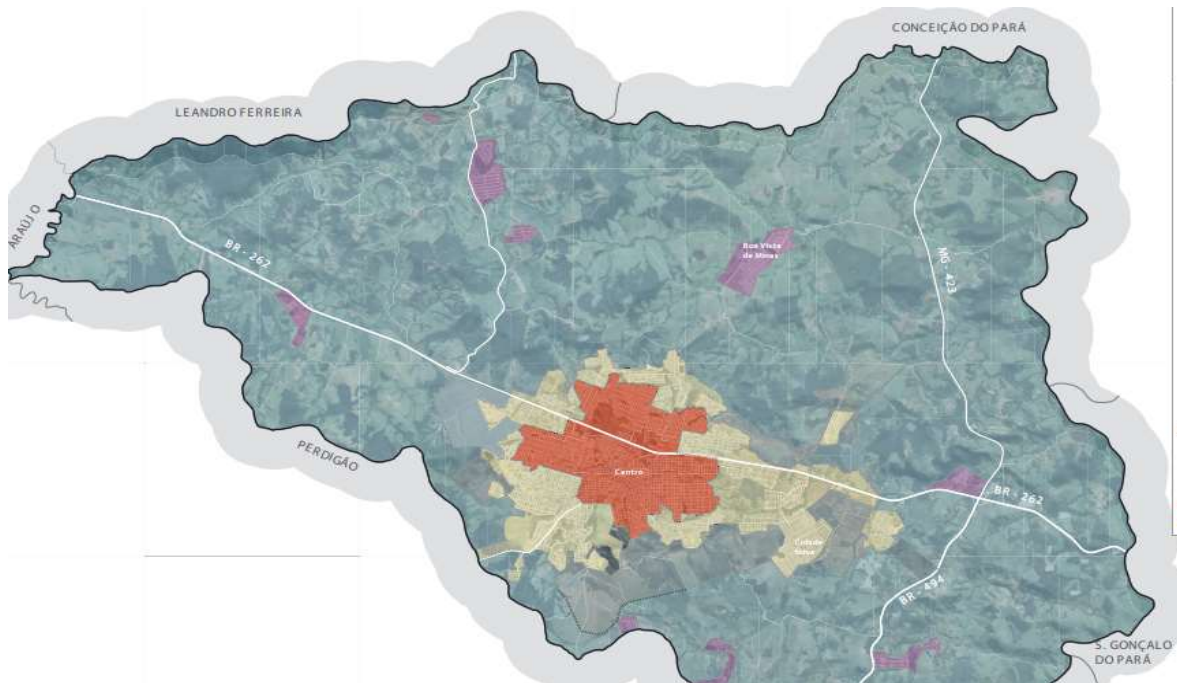
Como relata na Lei Municipal 36/2022 no Art. 5º, inciso III que visa reduzir as desigualdades socioespaciais por meio de medidas para controlar o equilíbrio social iniciando com distribuição de igualitária de equipamentos, criando mais espaços de lazer para todos, promovendo a inserção da comunidade nos serviços públicos, afim de controlar o uso adequado do solo. Em consequentemente buscar a correção do parcelamento adequado de uso e ocupação do solo eliminando os problemas enfrentados hoje pela implantação inadequada dos condomínios fechados do município.

No Art. 225, que estabelece a proporção mínima 35% da área do projeto do condomínio fechado, deve ser destinado a projetos de uso comum, sendo 10% desta área para doação publica de área lazer ou área verde podendo ser da mesma gleba de terra, ou em outro terreno dentro do perímetro urbano do município mas que já possua infraestrutura de pavimentação, como: redes em pleno funcionamento de agua, esgoto e energia elétrica.

Caso haja a impossibilidade dessa transferência de terras ao município, desde que comprovada por meio técnico o requerente pode transferir 15% da área em

relação a planta genérica de valores (PGV) ao Fundo de Desenvolvimento do Município, conforme demonstrado na Figura 5.

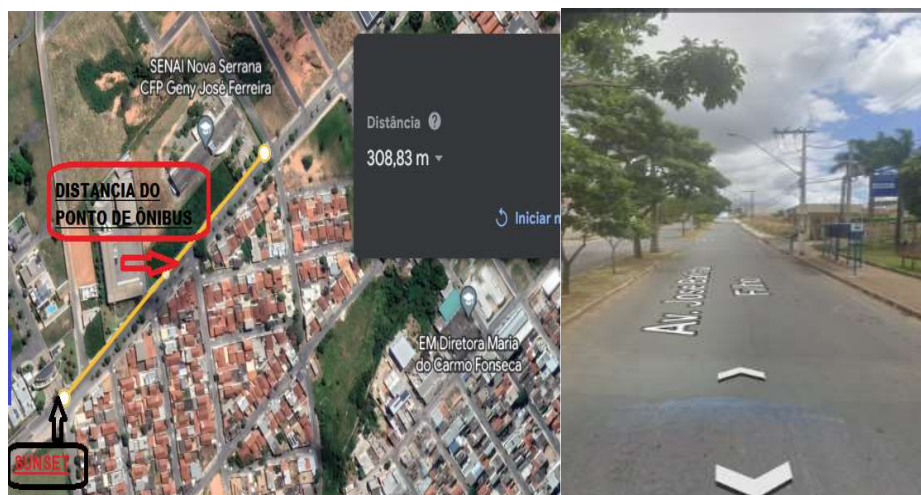
Figura 5 - Mapa 1A Macrozoneamento de Nova Serrana



Fonte: Nova Serrana (2022)

As regiões em roxo no mapa mostram as áreas do município que seriam destinadas a construção de condomínios, sendo áreas mais afastadas do centro da cidade, afim de causar menos impacto no Sistema viário da cidade.

Figura 6 - Ponto de Ônibus distante da entrada do Condomínio Sunset



Fonte: Google Earth (2022); Google Maps (2023)

Para quem está na região próxima ao condomínio, ou trabalha nesse local como: faxineiras, empregadas domésticas, seguranças e porteiros, ao saírem do trabalho no período noturno, há insegurança para embarcar em um transporte coletivo, devido a distância do ponto de ônibus da entrada do condomínio, sendo essa região da cidade, um local mais deserto, pois, há pouca movimentação de pessoas no horário noturno, como apresentado nas Figura 6.

No local, não há creches, escolas públicas, farmácias e nem postos de saúdes nos arredores, percebe-se apenas um posto policial a 300 m (trezentos metros) da entrada do condomínio. Esse cenário poderia ser diferente se a doação da gleba de terra para domínio público fosse próxima ao loteamento e não em outra região da cidade.

*Figura 7 - Área de lazer dentro do Condomínio Sunset*



Fonte: Google Earth (2022)

Vista panorâmica da área de lazer do condomínio Sunset, sendo um espaço reservado apenas para os moradores do condomínio fechado. Já na Figura 8, são apresentadas as ruas interrompidas pelos muros do condomínio Sunset.



Figura 8 - Ruas interrompidas pelos muros do Condomínio Sunset



Fonte: Próprio Autor (2023)

As imagens apresentadas na Figura 8, mostram duas ruas, entre outras que são interrompidas pelo condomínio fechado. A principal delas a 1ª foto é a rua Oscarina Joaquina dos Santos do Bairro Maria Luiza, que daria acesso a BR 262 senão fosse a construção do condomínio Sunset. Na 2ª foto tem-se a rua João Caetano Campos, também interrompida pelos paredões do condomínio. A situação aqui vivenciada contradiz com o que Engler (2017), na qual relata que os conceitos-chaves de uma rede viária são: acessibilidade, continuidade, integração, conectividade e permeabilidade. As redes viárias seriam para garantir uma tranquilidade maior a população de acesso as vias municipais, não só os condutores de veículos, mas também aos pedestres.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Observa-se no estatuto das cidades que estabelece as normas de ordem públicas referente ao uso e ocupação do solo urbano em prol de um bem coletivo garantindo sempre o bem estar e equilíbrio socio ambiental a todos os cidadãos, dando direito a moradias com infraestruturas, saneamento ambiental. Sabe-se que para conseguir um pleno desenvolvimento social das cidades, os cidadãos devem possuir acessos aos serviços públicos além de moradia, ter escolas, saúde, emprego, transportes, e lazer para as gerações atuais e futuras.

Com a nova forma de ocupação dos espaços públicos, ao invés de integrar todos os habitantes da cidade de Nova Serrana, cria-se um processo de segregação urbana, que resumidamente é uma diferença aos padrões de construções habitacionais, tendo como a principal causa a questão socioeconômica, elevando cada vez mais a desigualdade social nas cidades.

Embora exista toda essa diferença em relação aos condomínios fechados horizontais e loteamentos convencionais, por outro lado visando a tranquilidade e segurança que os paredões dos muros demonstra oferecer aos moradores desses ambientes, esses loteamentos fechados passam a ser “desejo de compra” por muitos habitantes das cidades, mesmo a população conhecendo muito pouco além das fachadas dos condomínios.

No Plano Diretor do Município que constitui obrigações e deveres aos moradores do município como o IPTU (imposto predial e territorial urbano), além do parcelamento, uso e ocupação do terreno urbano, falta abordar temas específicos voltados para a própria cidade, que busque melhorias para os projetos já existentes. Ao falar no que diz a participação da sociedade refere-se a (buscar uma gestão participativa e democrática de fato) dos moradores, corrigindo principalmente as questões urbanísticas, desigualdade social e o desenvolvimento sustentável. Na própria Lei 36/2022 a partir do Art. 328 que estabelece a regularização fundiária, criar e organizaras construções por meio de regiões de zoneamento de áreas, visando obter um crescimento igualitário melhorando cada dia mais a qualidade de vida para as futuras gerações.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Tibério. **Tópicos Sobre Durabilidade do Concreto**. In: ISAIA, Geraldo Cechella. (Ed) *Concreto: Ensino, Pesquisa e Realizações*. São Paulo: Editora Ibracon, 2005. V1. Cap. 25, p. 753-754, 761,762.

BRASIL. **LEI No 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 03 jun. 2023.

BRASIL. **LEI No 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. Brasília, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 03 jun. 2023.

FERREIRA, Christiane Nicolau Rosendo. **Entre muros: os espaços dos condomínios residenciais fechados**. 2012. 128 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

DUNKER, Christian. "A Lógica do Condomínio" 19 Mar 2018. **ArchDaily Brasil**. Acessado 19 Jun 2023. <<https://www.archdaily.com.br/br/890730/a-logica-do-condominio>> ISSN 0719-8906

ENGLER, Júlie Monique et al. **Planejamento do sistema viário integrado à gestão territorial considerando a atividade agroindustrial na região metropolitana de Chapecó**. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial, Florianópolis, 2017.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e Estados. Nova Serrana**. 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mg/nova-serrana.html>. Acesso em: 20 mai. 2023.

LEVY, Dan Rodrigues. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. **ponto-e-vírgula**, 7: 95-108, 2010.

MOURA, J. T. V. "Atores sociais em espaços de ampliação da democracia: as redes sociais em perspectiva". **Revista de Sociologia e Política**, Curitiba, v. 16, 2008, p. 43-55.

NOGUEIRA, M.; GARCIA, R. A. A inserção das cidades médias na rede urbana brasileira. **Terr@ Plural**, [S. l.], v. 1, n. 2, p. 61–71, 2008. Disponível em: <https://revistas.uepg.br/index.php/tp/article/view/1152>. Acesso em: 19 jun. 2023.

NOVA SERRANA. **Lei Complementar Nº 36/2022**. Institui o Plano Diretor Participativo Municipal de Nova Serrana que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano e ordenamento territorial, os instrumentos urbanísticos e dá outras providências. Nova Serrana, 2022.

NOVA SERRANA. **Anexo 7 - Mapa 1ª Macrozoneamento**. Disponível em: [novaserrana.mg.gov.br/arquivos/anexo\\_7\\_17100207.pdf](https://novaserrana.mg.gov.br/arquivos/anexo_7_17100207.pdf). Acesso em: 20 mar. 2023.

NOVA ORIENTE. **Buscar Imóveis**. 2023. Disponível em: <https://www.novaorientecom.br/venda/casa--casa-em-condominio--casa-de-praia--casa-terrea--casa-assombrada--casa-geminada/todas-as-cidades/todos-os-bairros/0-quartos/0-suite-ou-mais/0-vaga/0-banheiro-ou-mais/todos-os-condominios?valorminimo=0&valormaximo=0&pagina=1>. Acesso em: 02 ju. 2023.

RAPOSO, Rita. **Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica**. Cadernos Metrópole. São Paulo, v.14, n.27, pp. 171-196, jan/jun, 2012. Disponível em: [http://www.cadernosmetropole.net/download/cm\\_artigos/cm27\\_233.pdf](http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm27_233.pdf). Acesso em: 02 jun. 2023.