

## OFERTAS IMOBILIÁRIAS, PLANEJAMENTO URBANO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM PASSO FUNDO/RS

ÉRICO JONATAN OLIVEIRA DE LIMA<sup>1</sup>, MARVIN DAVI ROJESKI<sup>2</sup>, JUÇARA SPINELLI<sup>3</sup>

### 1 Introdução

O planejamento urbano é fundamental para o desenvolvimento equitativo e sustentável das cidades. Ele desempenha um papel crucial na estruturação do espaço urbano, podendo impulsionar o crescimento econômico, mas também resultar em disparidades sociais significativas. O sucesso do planejamento depende das intenções e ações dos agentes políticos que controlam os instrumentos urbanísticos.

Maricato (2000) argumenta que o aumento das desigualdades sociais nas cidades brasileiras não se deve à falta ou má qualidade dos planos urbanísticos, mas sim à aprovação de planos que atendem aos interesses de grupos políticos tradicionais e próximos ao governo, negligenciando as demandas urgentes da sociedade, especialmente das classes mais pobres. Dentre essas demandas estão as políticas públicas e os serviços essenciais, frequentemente incluídos em planejamentos urbanos bem elaborados, porém negligenciados pelos agentes políticos. O planejamento urbano é guiado por intencionalidades específicas, moldadas pelas relações de poder entre os principais agentes, como incorporadores imobiliários e o Estado.

A industrialização é um marco histórico que provocou mudanças significativas no espaço urbano e demográfico das cidades, contudo, nem sempre promoveu um progresso equitativo para a população, resultando em condições injustas para os trabalhadores e dificultando o acesso à moradia digna. Mais adiante discutiremos sobre esse marco histórico na cidade de Passo Fundo.

### 2 Objetivos

---

<sup>1</sup> Graduando do curso de Geografia Licenciatura pela Universidade Federal da Fronteira Sul, campus Erechim, bolsista IC/FAPERGS - Edital FAPERGS N° 01/2022 – Programa Institucional de bolsas de iniciação científica e de iniciação tecnológica e inovação/Edital 89/GR/UFGS/2022 - Projeto de pesquisa “Ofertas imobiliárias, planejamento urbano e desigualdades socioespaciais em Passo Fundo” (PES-2022-0295) NETAP/UFGS, contato: ericojonatan77@gmail.com.

<sup>2</sup> Graduando do curso de Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal da Fronteira Sul – UFGS, *campus* Erechim, bolsista de Extensão – UFGS (Edital n° 35/GR/UFGS/2021), do projeto de extensão “A cidade de Erechim no século XXI: adensamento, expansão e dinâmica imobiliária – Repensando a região e a cidade (3ª edição)”. Membro do NETAP – Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem, contato: marvinrojeski@outlook.com.

<sup>3</sup> Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, professora da UFGS, *campus* Erechim, coordenadora dos projetos e orientadora, contato: jucara.spinelli@uffs.edu.br.

Como objetivo geral desta pesquisa, buscou-se analisar o planejamento urbano de Passo Fundo, buscando compreender o ordenamento territorial da cidade ao longo dos últimos anos. De modo específico, buscou-se: i) Analisar o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU de 1953, investigando suas diretrizes, propostas e impactos na organização urbana de Passo Fundo; ii) Examinar o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – II PDDU de 1984 (Lei Nº2133, de 13/12/1984), com o intuito de compreender suas características, modificações em relação ao plano anterior e sua influência na configuração urbana da cidade. iii) Analisar o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI de 2006 (Lei Complementar Nº 170, de 09/10/2006) e posteriores atualizações, (Leis Complementares Nºs 268/2010, 269/2010, 270/2010, 271/2010, 277/2011, 280/2011, 291/2011 e 299/2012) visando verificar a influência das normativas na configuração da cidade. A pesquisa encontra-se em fase de finalização e as sínteses analíticas, portanto, ainda em execução.

### 3 Metodologia

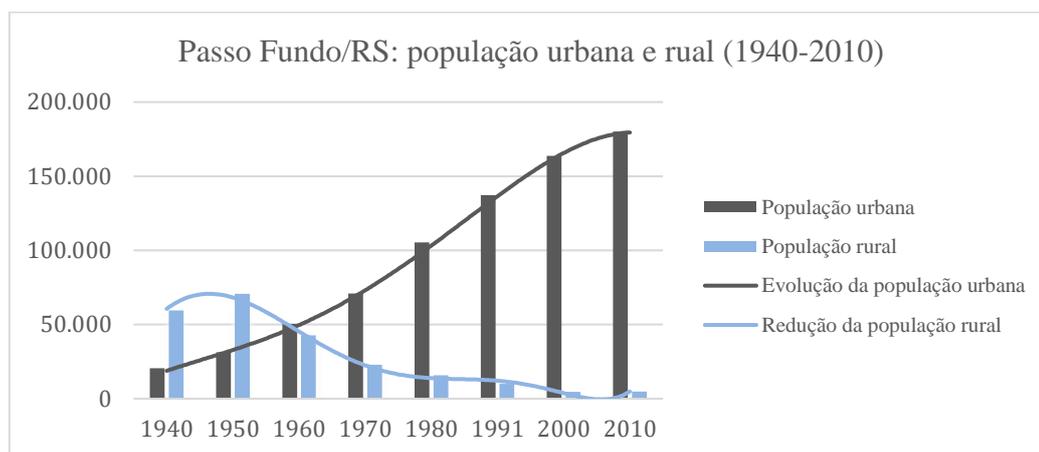
Para este estudo, utilizamos a metodologia de pesquisas bibliográficas, consultando artigos científicos, teses, dissertações e livros técnicos para coletar informações precisas. Além disso, levantamos dados quantitativos da população rural e urbana de 1940 a 2010 por meio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), bem como, os documentos dos planos diretores ao longo da trajetória da urbanização da cidade.

### 4 Resultados e Discussão

O desenvolvimento urbano da cidade de Passo Fundo no final do século XX foi marcado por diversos fatores que impulsionaram seu crescimento econômico. A chegada da linha férrea contribuiu significativamente para a instalação de indústrias na região, especialmente no setor de extração de madeiras e triticultura, além de serralharias e depósitos de madeira próximos à ferrovia (FERRETTO, 2012). Essa localização estratégica facilitou o transporte de produtos e agilizou o fluxo de produção. Outro momento importante no desenvolvimento urbano e econômico do município ocorreu entre as décadas de 1940 e 1980, quando novas indústrias foram instaladas nos setores sudeste e sudoeste da cidade (FERRETTO, 2012). A chegada dessas indústrias foi impulsionada pelo primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da cidade (PDDU), criado em 1953 e sancionado em 1957, que incentivou os processos de industrialização, especialmente no setor agroindustrial (SPINELLI, 2021). Esse forte processo de industrialização no período mencionado também desencadeou a migração da população rural para o urbano, como evidenciado na Figura 01

que mostra a inversão da população, de rural para urbana, na década de 1960 e o crescimento acelerado da população urbana nas décadas seguintes. Esse crescimento populacional demandou investimentos do Estado em serviços públicos e políticas habitacionais para atender às necessidades dos novos habitantes na área urbana. O mercado imobiliário respondeu a essa demanda, com a construção de apartamentos e casas próximos às indústrias.

**Figura 01** – População urbana e rural de Passo Fundo/RS (1940-2010)



Fonte: IBGE, Censos de 1940 a 2010 (organizado pelos autores)

Nos planos diretores de 1957 e 1984, o planejamento urbano tinha forte relação com o zoneamento e as tipologias de uso, apresentando pequena preocupação com o meio rural, exceto para algumas normativas destinadas às sedes distritais. Dada a forte ligação da cidade com o setor rural e um planejamento que já não dava conta do crescimento urbano, surgiu a necessidade de revisão, com novas diretrizes urbanísticas já em acordo ao Estatuto da Cidade, (Lei 10.257, de 10/07/2001). Cabe destacar que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – II PDDU de 1984 teve um papel importante no cenário urbano, com perspectivas de adensamento, pois estimulou a construção de grandes prédios, fato que provocou alterações na paisagem e concentração econômica nas áreas centrais (SPINELLI, 2021). Essas áreas centrais se tornaram espaços especulativos e valorizados, destinados principalmente à elite, o que resultou em processos de reestruturação urbana visando ao acúmulo de capital pelas incorporadoras imobiliárias.

O novo plano (2006) foi denominado Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) e apresenta conceitos como a função social da propriedade, cidade sustentável, planejamento participativo e efetivação dos direitos sociais. O PDDI permaneceu, a exemplo do II PDDU de 1984, reproduzindo diretrizes semelhantes para a área central, uma vez que

manteve os maiores indicadores de aproveitamento na área central e seu entorno, expandindo ainda mais as áreas para adensamento, denominadas Zonas de Ocupação Intensiva. Tais indicadores e zoneamentos nas áreas centrais e de expansão urbana reforçam os interesses dos agentes Estado e Mercado Imobiliário, os quais atuam em parceria e de forma complementar, uma vez que os maiores índices de aproveitamento e taxas de ocupação induzem aos maiores preços do solo e dos imóveis. A esse respeito, Ferretto (2021) destaca a presença de condomínios de luxo em áreas próximas à periferia, como o La Barra, planejado para a autoss segregação da elite. Tais processos intencionais de ordenamento urbano têm como resultado as desigualdades socioespaciais, com a coexistência de habitações de luxo e habitações precárias, como as ocupações do bairro Záchia. Essa configuração revela um cenário de segregação espacial que reflete a divisão entre as classes sociais na cidade.

Segundo o estudo de Silva e Muller (2022), a revisão do Plano Diretor de 2006 teve início em 2018 em um processo que previa um percurso envolvendo desde estudos técnicos, até discussões com a participação de agentes e da comunidade. Explicam que a metodologia para a revisão do Plano Diretor envolvia as seguintes etapas: 1) preparação e estudos preliminares; 2) leitura da realidade local; 3) proposições; 4) elaboração da minuta do projeto de lei. Nesse estudo, mencionam que os avanços alcançaram a etapa 4 no início do ano de 2021. Com base nas consultas atuais (2023), ainda permanece vigente o Plano de 2006, contudo, acredita-se que em breve novas atualizações estarão aprovadas, compondo o Novo Plano Diretor, o qual será objeto de futuras análises.

## 5 Conclusão

Em Passo Fundo, a trajetória de crescimento econômico e expansão urbana foi influenciada por diversos fatores ao longo do tempo. A chegada da linha férrea e a instalação de indústrias foram marcos para o desenvolvimento da cidade no século XX. Esse processo de industrialização, impulsionado pelo primeiro PDDU (1953) promoveu o crescimento do setor agroindustrial, levando ao aumento da população urbana e à migração da população rural para a cidade. Contudo, apesar dos avanços econômicos, o planejamento urbano nem sempre contemplou de forma adequada as necessidades da população. O II PDDU (1984), embora tenha estimulado a construção de grandes prédios e contribuído para o adensamento da cidade, também provocou alterações na paisagem e concentração econômica nas áreas centrais, a qual foi intensificada com o PDDI (2006), que agregou eixos de expansão e ocupação intensiva. Isso resultou em uma segregação socioespacial, com espaços de luxo

destinados à elite e habitações precárias em áreas de ocupação ou de habitação precária. A reestruturação urbana visando ao acúmulo de capital pelas incorporadoras imobiliárias aprofundou ainda mais essa divisão entre as classes sociais. Nesse contexto, fica evidente a importância de repensar o planejamento urbano de Passo Fundo, buscando maior inclusão social e territorial.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FERRETTO, Diego. Passo Fundo: *estruturação urbana de uma cidade média gaúcha*. 2012. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP: São Paulo, 2012. Disponível em: 10.11606/D.16.2012.tde-17072012-143123. Acesso em: 03 jul 2023.

FERRETTO, Diego. Produção imobiliária e reestruturação intraurbana em Passo Fundo-RS. *GOT: Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, n. 21, p. 263, 2021. Disponível em: 10.17127/got.v0i21.998. Acesso em: 05 jul 2023.

MARICATO, Ermínia. *As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias*. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Tradução. Petrópolis: *Vozes*, 2000. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001690783>. Acesso em: 07 jul 2023.

SILVA, T. L. da; MULLER, L. A participação comunitária na consolidação da cidadania: a revisão do Plano Diretor Participativo de Passo Fundo. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, v. 22, n. 2, p. 118-135, 2022. DOI 10.5935/cadernospos.v22,n 1, p118-135.

SPINELLI. Juçara. *Mercado Imobiliário e Desigualdades Socioespaciais*. Editora Appris, 2021.

**Palavras-chave:** Planejamento urbano; desenvolvimento urbano; desigualdade socioespaciais

**Nº de Registro no sistema Prisma:** PES 2022-0295

**Financiamento:** Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul – FAPERGS - Edital Fapergs 01/2022 Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica e de Iniciação Tecnológica e Inovação – Probic/Probiti.