

## EXPOSIÇÕES TEMÁTICAS SOBRE EXPANSÃO, ADENSAMENTO, PLANOS DIRETORES E MERCADO IMOBILIÁRIO: DIÁLOGOS SOBRE O CRESCIMENTO URBANO E OS DIREITOS SOCIAIS VIOLADOS

Direitos Humanos e Justiça

Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS)

LIMA, É.J.O.<sup>1</sup>; SPINELLI, J.<sup>2</sup>

### RESUMO

Essa comunicação trata das exposições temáticas realizadas no âmbito do projeto “A cidade de Erechim no século XXI: adensamento, expansão, dinâmica imobiliária e temas emergentes”. Desde as últimas duas décadas, com maior intensidade, o espaço urbano de Erechim está em processo de expansão (horizontalização) e adensamento (verticalização). Tais processos são decorrentes da ação de agentes produtores do espaço, especialmente em interface ao mercado imobiliário e às ações do Estado. O projeto visa, inicialmente, alcançar um espaço de diálogo e de exposições temáticas para um primeiro olhar analítico. No segundo momento, busca tecer elementos para compreender que existe uma desigualdade muito explícita nessa produção urbana, porque a valorização e o preço do solo urbano entre as áreas centrais e os bairros distantes são muito diferentes. O nosso objetivo é, assim, compreender as dinâmicas desses agentes produtores do espaço, e perceber o quanto as suas ações podem contribuir para a garantia do direito à cidade ou para a segregação e violação de direitos sociais. A metodologia conta com leituras e encontros bimestrais com as temáticas ministradas pelos nossos palestrantes (integrantes do projeto ou convidados), além das reuniões semanais internas e com convidados, como agentes do estado, (representantes de secretarias municipais) agentes sociais (representantes dos bairros) e agentes imobiliários (representantes das imobiliárias). O resultado é a partir do olhar crítico, pois, entendemos que a cidade está crescendo, mas também, está crescendo com ela as desigualdades socioespaciais e sua gama de consequências.

**Palavras-chave:** segregação residencial; desigualdades socioespaciais; perímetro urbano.

### 1 INTRODUÇÃO

---

1 Érico Jonatan Oliveira de Lima (discente do curso de Geografia - Licenciatura, UFFS *Campus* Erechim).

2 Juçara Spinelli (docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia e dos Cursos de Geografia – Licenciatura e Bacharelado da UFFS *Campus* Erechim [coordenadora]).

O projeto de extensão intitulado “A cidade de Erechim no século XXI: adensamento, expansão, dinâmica imobiliária e temas emergentes” teve início em 2021 e está em sua segunda edição. Surgiu para compreendermos as dinâmicas dos agentes produtores do espaço que fazem parte do desenvolvimento urbano, mas, ao mesmo tempo são responsáveis pelas desigualdades socioespaciais, que se acirram entre o centro e as periferias. De acordo Maricato (2003, p. 152):

A extensão das periferias urbanas (a partir dos anos de 1980 as periferias crescem mais do que os núcleos ou municípios centrais nas metrópoles) tem sua expressão mais concreta na segregação espacial ou ambiental configurando imensas regiões nas quais a pobreza é homogeneamente disseminada. Pela primeira vez na história do país registram-se extensas áreas de concentração de pobreza, a qual se apresentava relativamente esparsa nas zonas rurais antes do processo de urbanização. A alta densidade de ocupação do solo e a exclusão social representam uma situação inédita.

Essa extensão que dissemina uma pobreza igualitária nesses espaços, como menciona a autora é fruto das atuações dos agentes (mercado imobiliário, e o poder público) que produzem estes espaços. Corrêa (1989), vai nos dizer em seu estudo que a atuação do mercado imobiliário acontece de forma desigual alimentando e fortalecendo a segregação residencial, e quando os outros setores fomentam ainda mais as residências populares essa segregação é aperfeiçoada. Tal segregação impõem diversos problemas para os mais pobres como, por exemplo, as dificuldades de acesso aos serviços e infraestruturas urbanas, as dificuldades no acesso às oportunidades de emprego e profissionalização, maior exposição à violência (marginal ou policial), discriminação racial contra mulheres e crianças, difícil acesso à justiça oficial, ao lazer, enfim, segundo a autora, “a lista é interminável” (MARICATO, 2003, p. 152).

Os problemas apresentados pela autora, pode ser observado nas cidades médias, pois como foi destacado anteriormente por Corrêa (1989) a atuação dos agentes ocorre de forma desigual. Essa desigualdade que são resultado da lista apresentada por Maricato afeta os direitos sociais. No caso de Erechim, é possível identificar essas listas mencionadas por Maricato nas áreas periféricas, já que, o centro da cidade é considerado o espaço mais valorizado. Isso acontece porque não só, os serviços estão aglomerados no mesmo espaço, mas também, porque os valores dos imóveis no centro são mais altos por apresentar características do local, com infraestrutura padrão de qualidade, e com o padrão construtivo das obras realizadas ao entorno do bairro (SPINELLI, 2021).

No caso dos bairros periféricos é diferente. Vieira (2005) aponta que nesses bairros a qualidade e o tamanho das habitações, que são pequenas, demonstram carência, assim como a infraestrutura precária ou inexistente. É nesse sentido que o poder público nesse espaço contribui para a segregação e para o descumprimento dos direitos sociais.

Na primeira edição do nosso projeto foram apresentadas temáticas mostrando dados que dão a entender essas possíveis diferenciações que segregam e constroem as desigualdades socioespaciais. Uma das integrantes do projeto em sua exposição com o tema “A dinâmica da expansão urbana em Erechim-RS” trouxe números de novas habitações de 2013 a 2020 com um total de 6.002, sendo que 5.000 habitações foram destinadas a pessoas de baixa renda, seguindo a lógica de Vieira (2005) e Corrêa (1989), podemos levantar hipóteses que essas novas habitações foram produzidas nas áreas mais distantes dos centros, por serem destinadas aos mais pobres de baixa renda, e que provavelmente o valor desses imóveis não são atrativos, devido à falta de infraestrutura nestes locais.

Outra temática discutida em nossos encontros em 2021, foi “O plano diretor e instrumentos de regulação” nessa apresentação da palestrante é debatido sobre os planos diretores que fomentaram esses processos de expansão e adensamentos. Também, foi discutido o acesso a esses planos, e a partir dessas discussões ficaram os questionamentos: será que estar acessível às informações dessas leis? Será que encontramos essas informações de forma detalhada? Sem dúvida, são questões para refletir sobre como o poder público municipal disponibiliza os planos diretores no site da prefeitura municipal de Erechim. Além desses apontamentos, acompanhamos a expansão do perímetro urbano e a verticalização nas áreas centrais de 2000 a 2021, em que foi mencionado o quanto o espaço urbano de Erechim cresceu, só no plano diretor de 2016 foi aprovado a criação de novas áreas industriais que hoje se encontram nas margens da BR-153. Por outro lado, a concentração da verticalização em contraponto a uma forte expansão do perímetro urbano de 2010 em relação ao de 2021 (FABIANE, 2021). Outras temáticas também foram explanadas, totalizando cinco encontros debatendo e aprofundando o olhar sobre Erechim. Para 2022, continuarão essas ações que estão em fase de planejamento e organização.

## **2 METODOLOGIA**

A metodologia do projeto é a promoção de leituras em por parte da equipe técnica sobre a cidade e o urbano, e reuniões temáticas mensais (de modo presencial e/ou remoto – dependendo da situação pandêmica) para debater os textos e compreender o crescimento intraurbano, além de dialogar com os agentes (representantes de secretarias da Prefeitura Municipal, de Conselhos, de entidades associativas, representantes de comunidades/bairros, agentes financeiros, imobiliários, universidades, comunidade entre outros). De modo bimestral, foram desenvolvidas as exposições sínteses sobre aspectos como: a) condicionantes do adensamento e expansão, b) legislação urbanística, c) o preço da terra, d) déficit/demanda habitacional, e) espaços públicos e áreas verdes, e f) direito de acesso à moradia e à cidade, ao longo de 2021 e em continuidade para 2022. Todas as exposições temáticas encontram-se disponíveis no Blog do Observatório Geográfico da Fronteira Sul, na aba Projetos de Extensão, difundindo e democratizando as temáticas trabalhadas (<https://observatoriogeouffs.wordpress.com/>).

## **3 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Como resultados já obtidos na edição de 2021, destaca-se a promoção de um olhar sobre a cidade e o urbano, de modo particular, sobre a moradia, os espaços públicos e áreas verdes, as desigualdades, os reflexos da regulação urbana e dos agentes sobre a produção de um espaço intraurbano em transformação. A partir desses olhares envolvendo a Universidade e a comunidade no debate da questão urbana, em 2022, nosso intuito é continuar promovendo um maior conhecimento aos agentes sociais dos bairros segregados para que busquem os seus direitos. Por outro lado, alcançar um debate com os demais agentes, a fim de contribuir para uma cidade justa e inclusiva, torna-se necessário quando prevalece a imposição do capital sobre o habitar e o viver. Assim, a articulação entre o ensino, a pesquisa e a extensão são essenciais ao espaço de diálogo entre a comunidade acadêmica e os agentes e atores sociais.

## **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Tendo em vista que o projeto visava, inicialmente, alcançar um espaço de diálogo e de exposições temáticas para um primeiro olhar analítico e, posteriormente tecer elementos para compreender que existe uma desigualdade

muito explícita nessa produção urbana, dada a valorização e o preço do solo urbano entre as áreas centrais e os bairros distantes são muito diferentes, pode-se concluir que as ações de extensão vêm tendo êxito. Tal avanço se dá, também, pelo entendimento de que nessa diferenciação também existem espaços com infraestruturas distintas das áreas centrais, espaços esses comumente denominados de periferias ou subúrbios. Esses locais, por não obter os mesmos acessos à moradia e aos serviços básicos, são compostos por comunidades que sofrem com a falta de transportes públicos, saneamento básico, iluminação pública, asfaltos, escolas, segurança, oportunidade de emprego e outros elementos que constroem um espaço segregado e com os direitos sociais violados. Assim, constata-se que os processos de transformação no interior urbano precisam ocorrer de forma menos desigual, mais homogênea para que todos tenham acesso aos mesmos direitos, seja o sujeito que mora na borda do perímetro urbano e seja os que moram nas áreas centrais, contradição que demanda de um debate necessário e fundamental.

## REFERÊNCIAS

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

FABIANE, Darlan. **Setor imobiliário e expansão urbana: a valorização do solo urbano de Erechim/RS (2000-2020)**. Dissertação (mestrado). PPG Geografia – UFFS. Erechim, 2021. Disponível em: <https://rd.uffs.edu.br/handle/prefix/5014>, Acesso em 26 de jul.2022.

MARICATO, Ermínia. Metrópole, Legislação e Desigualdade. **Estudos Avançados** v. 17 n. 48, p. 151-167, São Paulo, 2003. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/LJf4kyjgfBw9PyLxBxbNRbf/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 22 de jul. 2022.

SPINELLI, Juçara. **Mercado imobiliário e desigualdades socioespaciais**. 1. ed. Curitiba: Appris, 2021.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. **O lugar de cada um: indicadores sociais de desigualdade intraurbana**. 2005. Dissertação (mestrado) – UNESP/PP, 2005. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/96689>. Acesso em: 28 de mar. 2022.