



# Impacto da implantação dos condomínios horizontais fechados em Foz do Iguaçu/PR pela ótica da urbanidade

Anna Beatriz Nascimento<sup>1</sup>  
Juliana Rammé<sup>2</sup>  
Mariana Barbosa de Souza<sup>3</sup>

Recebido em: 29-03-2023

Aceito em: 12-10-2023

## Resumo

Este artigo é fruto de uma pesquisa desenvolvida na Universidade Federal da Integração Latino-Americana, entre 2021 e 2023, que objetivou compreender os impactos gerados pelos Condomínios Horizontais Fechados (CHF) na caracterização da urbanidade em uma cidade média, como é o caso de Foz do Iguaçu-PR. Neste contexto, compreender como os CHFs estão sendo construídos, quais impactos eles têm gerado no traçado urbano, no uso e ocupação do solo e na relação entre espaços públicos e privados, é fundamental para se pensar em cidades mais humanizadas e que considerem a escala do pedestre em suas tomadas de decisão. O objetivo deste artigo é identificar e analisar alguns impactos gerados com a implantação dos CHFs sob a ótica da urbanidade. São analisados os 52 (cinquenta e dois) CHFs aprovados e implantados no município até o ano de 2016. A metodologia adotada tem como base o levantamento e análise de dados cartográficos produzidos em ambiente SIG, sobre a base de dados fornecida pelo Instituto de Habitação de Foz do Iguaçu (FozHabita) e pela Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos, do município de Foz do Iguaçu. Este artigo tem a pretensão de trazer à tona uma discussão que busca contribuir para um debate mais amplo sobre como CHFs vêm sendo construídos e quais os impactos eles têm gerado na vida cotidiana da população, com o intuito de fomentar a revisão de legislações urbanísticas e de práticas arquitetônicas e urbanísticas que tenham como horizonte a produção de cidades mais humanizadas e mais justas para todos e todas.

**Palavras-chave:** Condomínio Horizontal Fechado; Urbanidade; Foz do Iguaçu; Cidade Média.

## *The impact of the implementation of closed horizontal condominiums in the city of Foz do Iguaçu-PR from the perspective of urbanity*

### Abstract

*This article is the result of research carried out at the Federal University of Latin American Integration, between 2021 and 2023, which aims to understand the impacts generated by Closed Horizontal Condominiums (CHF) on the characterization of urbanity in a medium-sized city, as is the case from Foz do Iguaçu-PR. In this context, understanding how CHF are being built, what impacts they have generated on urban layout, land use, and occupation, and the relationship between public and private spaces, is fundamental to thinking about more humanized cities that consider the scale of a pedestrian in their decision-making. The purpose of this article is to identify and analyze some impacts generated by the implementation of CHF from the perspective of urbanity. The 52 (fifty-two) CHF approved and implemented in the municipality by the year 2016 are analyzed. The methodology adopted is based on the survey and analysis of cartographic data produced in a GIS environment, on the database provided by the Housing Institute of Foz do Iguaçu (FozHabita) and by the Department of Planning and Fundraising, of the municipality of Foz do Iguaçu. This article intends to bring up a discussion that seeks to contribute to a broader debate about how CHF have been built and what impacts they have generated on the daily life of the population, to encourage the revision of urban legislation and architectural and urbanistic practices that have as their horizon the production of more humane and fairer cities for everyone.*

**Keywords:** Closed Horizontal Condominium; Urbanity; Foz do Iguaçu; Middle City.

<sup>1</sup> Graduação em Arquitetura e Urbanismo (UNILA). E-mail: [annabea.nas@gmail.com](mailto:annabea.nas@gmail.com)

<sup>2</sup> Doutorado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade (UNICAMP). Professora no curso de Arquitetura e Urbanismo (UNILA). <http://orcid.org/0000-0003-3102-3400> E-mail: [juliana.ramme@unila.edu.br](mailto:juliana.ramme@unila.edu.br)

<sup>3</sup> Doutorado em Desenvolvimento Regional (UNISC). Professora do Programa de Pós-Graduação em Administração Pública da Universidade Federal de Lavras (UFLA). <http://orcid.org/0000-0003-0126-6284>  
E-mail: [barbosadesouzamariana@gmail.com](mailto:barbosadesouzamariana@gmail.com)

## 1 Introdução

Nas últimas décadas o tecido urbano tem se configurado a partir de novas lógicas e interesses, ocasionada pelo crescimento da frota nacional de veículos particulares e pelo surgimento de novas formas de comunicação, que facilitou os deslocamentos intraurbanos e tornou possível os fenômenos de dispersão e fragmentação urbana (Macedo e Queiroga, 2015). Os assentamentos urbanos brasileiros passaram a assumir novas configurações, cuja tendência é uma urbanização extensiva, de baixa densidade, descontínua e fragmentada (Gonçalves, 2010). Isso ocorre porque as cidades são produtos de processos econômicos, sociais e culturais, ao mesmo tempo em que são estruturas para dar suporte a estes mesmos processos. Como produtos, as cidades resultam de práticas, ações ou estratégias coordenadas de diversos atores, os quais modificam continuamente o ambiente natural e o construído. Ou seja, o ambiente natural e o construído podem ser vistos como um sistema de barreiras, distâncias e espaços abertos. As barreiras e distâncias separam pessoas e ideias, enquanto os espaços abertos criam possibilidades para encontros e interações (Figueiredo, 2012).

Nesse sentido, para auxiliar no reconhecimento e compreensão desses processos e estruturas, surge o conceito de urbanidade, compreendida como um atributo capaz de qualificar as interações entre diferentes pessoas, que ocorrem nos espaços públicos e coletivos da cidade, condicionada pela relação dinâmica que se estabelece entre a estrutura físico-espacial da paisagem urbana e as atividades cotidianas que regem a vida pública (Rammé, 2020). Sendo assim, essas interações são influenciadas pela forma como as vias, as parcelas e os edifícios da cidade se organizam e não somente pela característica dos seus espaços públicos. De acordo com Gehl (2013), o crescente número de condomínios horizontais fechados (CHF) que estão sendo construídos nas cidades contemporâneas, acabam interferindo nas dinâmicas comportamentais das pessoas e no modo como elas se sentem no espaço presente.

Em Foz do Iguaçu, localizada no oeste do Paraná e na tríplice fronteira entre o Brasil (BR), Paraguai (PY) e Argentina (AR), um intenso processo de expansão urbana se iniciou a partir da década de 1970, diretamente influenciado pela implantação da Usina Hidrelétrica de Itaipu e suas vilas operárias. As oportunidades de emprego que surgiram na época, relacionadas diretamente ou indiretamente com a Itaipu Binacional, atraíram milhares de pessoas para o território fronteiriço, resultando em um aumento populacional de 301,14% entre os anos de 1970 e 1980 (IBGE, 1950/2010). As vilas operárias foram implantadas de maneira segregada, distantes da área urbana consolidada e, também, distantes entre si, baseadas na reprodução de

um modelo adotado por diversas indústrias e hidrelétricas brasileiras, responsável por promover alterações importantes na paisagem urbana e na forma de habitar de milhares de pessoas desde a década de 1950 (Correia, 2010).

Um estudo preliminar realizado em Foz do Iguaçu constatou que a segregação socioespacial gerada pelas vilas de Itaipu influenciou de maneira efetiva na expansão urbana das décadas posteriores. As áreas habitacionais implantadas após a construção das Vilas de Itaipu continuaram pactuando com os processos de fragmentação e dispersão urbana, que por sua vez, refletiram na formação de uma área urbana majoritariamente horizontal, com baixa densidade construtiva, uma série de vazios urbanos destinados para o uso agrícola e com grandes avenidas, cuja configuração privilegia os trajetos feitos por veículos particulares, em detrimento dos trajetos feitos a pé, de bicicleta ou, até mesmo, de transporte público. Como reflexo dessa forma urbana, parte significativa desses novos territórios habitacionais se encontram carentes de equipamentos públicos e de áreas livres de lazer, influenciando de maneira negativa no modo de vida da população e na realização da esfera da vida pública (Rammé e Pina, 2018a; Rammé e Pina, 2018b; Rammé e Pina, 2019).

Dentro desta lógica territorial, um número crescente e expressivo de condomínios horizontais fechados (CHF) foi aprovado até o ano de 2016, sobretudo a partir da década de 2000, ultrapassando, inclusive, o número de loteamentos "abertos" aprovados e implantados no mesmo período, o que também é encontrado em outras cidades pequenas<sup>4</sup> e médias<sup>5</sup>.

Tabela 1 - Expansão Urbana de Foz do Iguaçu até 2016

Tipo de expansão urbana	Até 1980	% por período	1981 até 2000	% por período	2001 até 2016	% por período
Loteamentos de mercado (abertos)	52	100%	182	92%	33	38%
Condomínios horizontais fechados	0	0%	8	4%	45	52%
Habitação de Interesse Social	0	0%	8	4%	9	10%
<b>TOTAL</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>198</b>	<b>100%</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>

Fonte: as autoras, a partir de Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu - Instituto de Habitação de Foz do Iguaçu (FozHabita) e Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos, 2016.

<sup>4</sup> Para saber mais recomendamos a leitura da obra intitulada *Norma e território: o processo de normatização dos condomínios horizontais fechados no Litoral Norte do Rio Grande do Sul*, de Mariana Barbosa de Souza, que analisa a inserção de CHFs nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, ambos no RS (Souza, 2021).

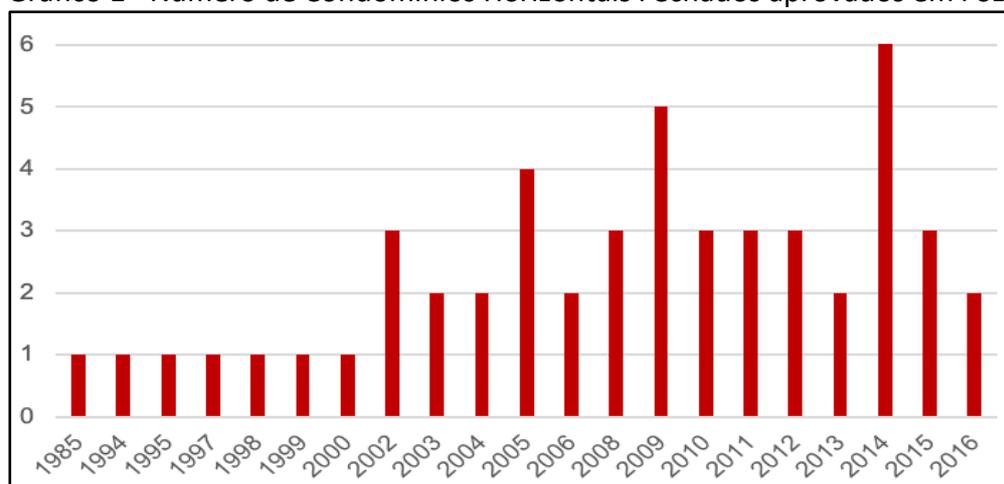
<sup>5</sup> Apenas para ilustrar recomendamos a leitura do artigo "Produção imobiliária e reestruturação intraurbana em Passo Fundo -RS", de Diego Ferretto (2021).

Ou seja, apesar da diminuição no número total de áreas habitacionais aprovadas e implantadas a partir dos anos 2000, é possível perceber um aumento relativo de CHFs, sejam eles produzidos pelo setor privado ou pelo setor público, no caso dos conjuntos de Habitação de Interesse Social (HIS). Esse quadro reflete, em partes, a dinâmica de uma cidade turística de fronteira, que devido às disputas (físicas e simbólicas) nos seus territórios, intensificam ainda mais a segregação socioespacial já existente. Com isso, muitos moradores passam a evitar os espaços públicos abertos e o transporte público, práticas essas que refletem na paisagem urbana, resultando em muros altos, com cercas elétricas e ruas vazias de pedestres, mas lotadas de veículos particulares.

Soma-se a esses fatores o medo do crime, que segundo Figueiredo (2012), também contribui para o aumento da procura por casas em condomínios horizontais fechados (CHF), gerando um impacto ainda maior na paisagem urbana, como longas fachadas cegas, falhas na malha urbana e o aumento de barreiras para pedestres e veículos. As legislações urbanísticas, por sua vez, reforçam essa prática, pois facilitam a construção destes empreendimentos, impactando em cidades cada vez menos humanizadas.

O primeiro CHF foi implantado em Foz do Iguaçu no ano de 1985. Sua localização era estratégica, ao lado da principal Vila de Itaipu. O segundo CHF foi aprovado somente nove anos depois e até o ano 2002 Foz do Iguaçu contava com apenas 7 CHFs aprovados e implantados. De 2002 até 2012, esse número passou para 30, representando um crescimento de 430% em dez anos.

Gráfico 1 - Número de Condomínios Horizontais Fechados aprovados em Foz do Iguaçu até 2016



Fonte: Autoras, a partir de informações da Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu - Instituto de Habitação de Foz do Iguaçu (FozHabita) e Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos, 2016.

Essa mudança no parcelamento do solo das novas áreas urbanas (sejam elas áreas já consolidadas ou em áreas em expansão), contribui para uma nova forma de viver a cidade, sobretudo seus espaços públicos e coletivos. O impacto no remodelamento físico e funcional das cidades revelam, segundo Figueiredo (2012), uma lógica de produção de tipologias arquitetônicas, espaços e sistemas de transporte que dão suporte a um modo de vida, que prioriza o carro, separa as pessoas e ideias e enclausura e nega o espaço público e tem como efeito cumulativo obstruir ou inviabilizar outros modelos de vida.

Com isso, o desenho urbano das cidades contemporâneas, sobretudo de suas áreas habitacionais, tem se afastado cada vez mais da sua dimensão humana e social, fazendo com que os espaços públicos e coletivos percam seu papel como promotor de encontros entre os moradores da cidade e como palco para a realização da esfera da vida pública e das atividades cotidianas. Esse modelo de cidade reflete os interesses das ideologias dominantes do neoliberalismo, que rejeitam o espaço público e a vida nas cidades, em detrimento da criação de espaços destinados para suprir apenas as atividades relacionadas à esfera da vida social (Rammé, 2020).

De acordo com Macedo e Custódio (2009), a esfera da vida pública envolve a produção cultural, a construção da cidadania e o interesse pelo público, que acontece sobretudo nos espaços públicos e coletivos. Já a esfera social é caracterizada pelas relações econômicas de mercado, por um comportamento padrão e, dessa forma, não é realizadora de alteridade e diversidade.

Para compreender melhor esses impactos, no que diz respeito aos CHFs, apoiamo-nos no conceito de urbanidade que, de acordo com Aguiar (2012), surge como um parâmetro para avaliação da qualidade dos lugares, sendo entendida como um conjunto de qualidades, boas ou más, que distinguem a cidade. Segundo Rammé (2020), a urbanidade é condicionada pela relação dinâmica que se estabelece entre a estrutura físico-espacial da paisagem urbana e as atividades cotidianas que regem a vida pública, ou seja, a caracterização da urbanidade não está relacionada apenas com o espaço público e coletivo em si, mas sim, com toda estrutura morfológica da cidade.

Nesse sentido, reforçamos que o objetivo deste artigo foi o de identificar e analisar alguns impactos gerados com a implantação dos CHFs em Foz do Iguaçu, sob a ótica da urbanidade. E, para alcançar este objetivo, foram levantados e analisados os 52 (cinquenta e dois) CHFs aprovados e implantados em Foz do Iguaçu até o ano de 2016.

A metodologia utilizada neste artigo está baseada, principalmente, na produção e análise de cartografias temáticas. Para isso, utilizamos como base os dados fornecidos pelo Instituto de Habitação de Foz do Iguaçu (FozHabita) e pela Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos, do município de Foz do Iguaçu. Os mapas foram produzidos em ambiente SIG, a partir da base cartográfica obtida junto à Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu, no ano de 2016. Tem-se como recorte temporal para esta pesquisa o período compreendido entre os anos de 1980 e 2016.

## **2 A análise dos CHFs sob a ótica da urbanidade**

Rammé (2020) propõe que a caracterização da urbanidade seja realizada a partir da análise de seis elementos principais: (i) a articulação do tecido urbano, (ii) a diversidade de uso e ocupação do solo, (iii) a densidade urbana, (iv) a relação entre espaço público e privado, (v) as distâncias intraurbanas e (vi) o uso e apropriação da população nos espaços públicos e coletivos.

A partir da articulação do tecido urbano buscamos analisar a disposição do sistema viário com relação à sua estrutura e conexão, assim como, sua relação com a estrutura fundiária no tocante a configuração das quadras e lotes. A densidade urbana, por sua vez, é analisada a partir da relação entre o número total de população ou de habitações e uma área específica, geralmente medida em hectares, podendo ser líquida (relação entre a área total das unidades habitacionais e as áreas das parcelas onde estão inseridas) ou bruta (relação entre a área total das unidades habitacionais e uma determinada área urbana), conforme contexto de análise. Com relação aos aspectos que tangem a urbanidade, as baixas densidades estão associadas a um número limitado de contatos sociais e de encontros casuais impostos pela tipologia dos assentamentos (Acioly e Davidson, 1998).

A análise da relação entre o espaço público e o privado busca compreender como os espaços intra-lotes se configuram, uma vez que a testada dos lotes e as fachadas das edificações estão diretamente conectadas com a rua, influenciando, desta forma, nas atividades cotidianas da população. A análise da diversidade de uso e ocupação do solo se refere à variedade de funções e formas existentes nos lotes e nas edificações. Com relação ao uso do solo, a combinação de diferentes usos tem como objetivo atrair as pessoas para as ruas e demais espaços públicos e coletivos da cidade em horários diferentes. Ela também contribui para diminuir as distâncias urbanas, uma vez que estimula o comércio local, possibilitando o aumento

no número de empregos mais próximos das áreas residenciais, bem como, permite que grande parte das viagens cotidianas dos moradores sejam curtas e possam ser realizadas a pé.

Com relação à diversidade de ocupação do solo, esta pode ser analisada a partir da variação das tipologias das edificações, uma vez que a existência de apenas uma tipologia ou de um padrão construtivo reflete a predominância de uma classe social e de um estilo de vida. Este fator inibe a coexistência de pessoas diferentes interagindo nos espaços públicos e coletivos de um mesmo bairro.

Para além dos usos comerciais, a análise das distâncias intraurbanas também está relacionada com a localização dos principais equipamentos públicos de uso cotidiano, como escola, creche e posto de saúde, devido à sua influência nos trajetos cotidianos realizados a pé. Segundo Coelho (2009), o leque de possíveis equipamentos próximos da residência torna a cidade circunvizinha mais partilhável e estimulante.

Por fim, a análise do uso e apropriação das pessoas nos espaços públicos e coletivos busca identificar as atividades cotidianas desenvolvidas pela população, para então compreender sua relação com os demais elementos físico-espaciais que condicionam a urbanidade, citados anteriormente. No caso dos condomínios horizontais fechados (CHF), os maiores impactos gerados na vida cotidiana das pessoas podem ser analisados através da articulação do tecido urbano, da diversidade de uso e ocupação do solo e da relação entre espaço público e privado. Deste modo, este artigo irá focar na análise desses três elementos.

### **3 O impacto dos condomínios horizontais fechados (CHF) no traçado urbano de Foz do Iguaçu**

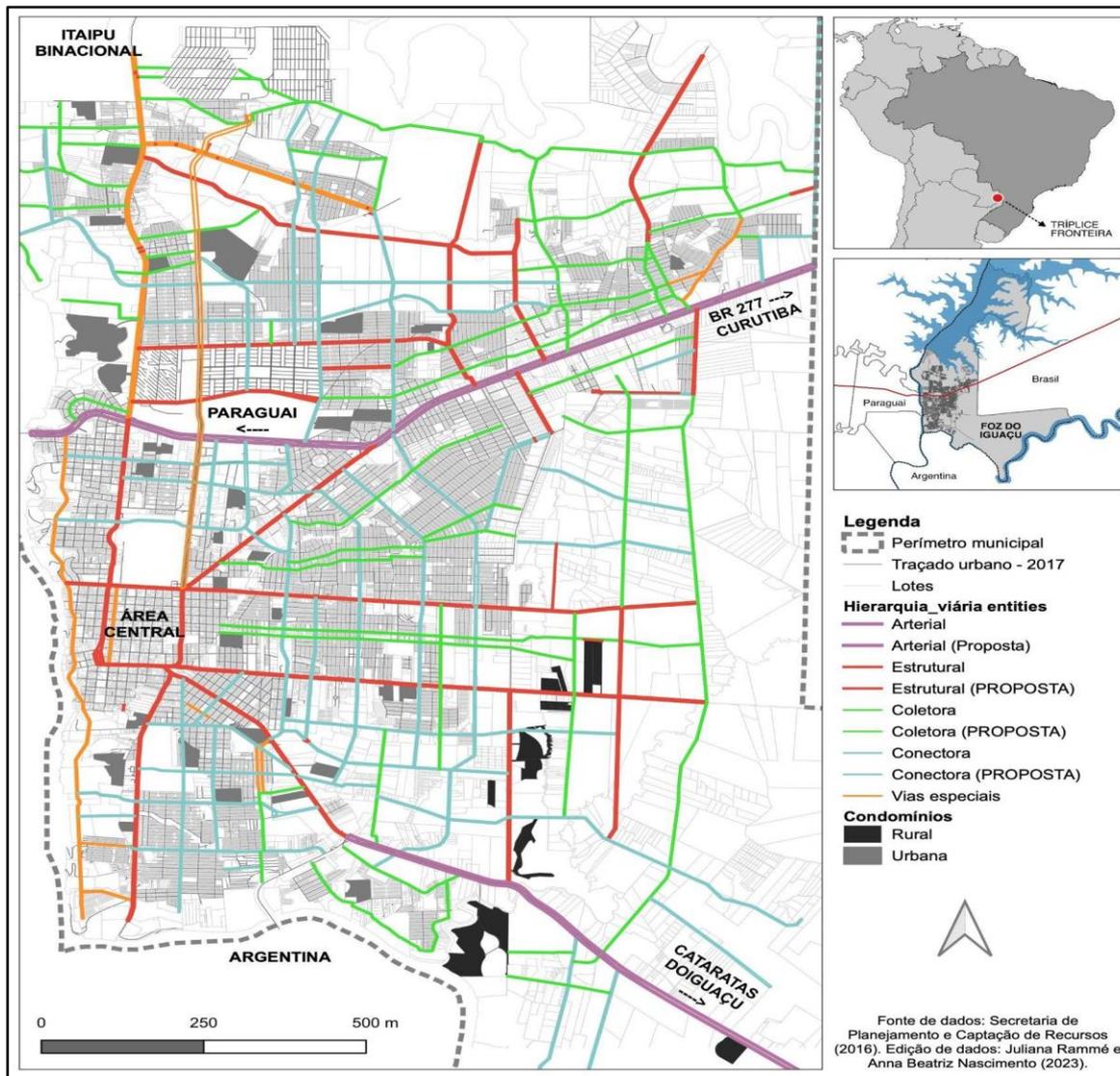
A articulação do tecido urbano é analisada a partir da compreensão de duas escalas: a escala da cidade e a escala local. A primeira escala corresponde à localização dos condomínios horizontais fechados (CHF) na malha urbana, sua relação com as áreas consolidadas e de áreas de extensão, bem como, sua relação com o sistema viário existente, sobretudo no que diz respeito à sua hierarquia. A segunda escala corresponde a análise da implantação dos CHF no traçado viário local.

Com relação à escala da cidade, ao analisar o Mapa 1, é possível identificar que dos 52 CHF implantados e aprovados até 2016, 38 estão localizados na área urbana consolidada e 14 estão localizados na área rural. De acordo com Nascimento, Rammé e Souza (2022), uma parcela significativa desses CHF está localizada ao longo de vias principais, ou seja, vias estruturais, coletoras e conectoras, mesmo aqueles implantados nas áreas rurais, e apenas 23% estão

localizados em vias locais, de acordo com a Lei 338/2020 (Foz do Iguaçu, 2020). Ou seja, o deslocamento viário certamente é um item considerado pelos investidores desse tipo de empreendimento, uma vez que, grande parte de seus moradores realizam seus deslocamentos cotidianos com veículo particular. Um dos maiores problemas encontrados neste arranjo espacial é o impacto na vida do pedestre, que também acaba utilizando estas vias para realizar deslocamentos cotidianos, devido a localização de grande parte das paradas de transporte público e a localização de grande parte dos comércios locais. No entanto, esse impacto é sentido quando os CHFs apresentam grandes dimensões com altos muros, influenciando também nas distâncias urbanas e na sensação de insegurança, que serão analisadas a seguir.

No que tange à escala local, um dos pontos mais críticos referentes aos impactos dos condomínios horizontais fechados (CHFs) na forma urbana é sua dimensão e a interrupção da malha viária. A primeira Lei que regulamentou o parcelamento do solo em Foz do Iguaçu foi a Lei 5/1991 (Foz do Iguaçu, 1991a). Nela, estava previsto que as vias dos loteamentos deveriam se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas. Ainda no mesmo ano foi aprovada a Lei 6/1991, específica para parcelamento do solo na forma de Condomínios Horizontais (Foz do Iguaçu, 1991b), na qual estava previsto que não seria permitida a aprovação de condomínios fechados se para a sua implantação fosse necessário interromper alguma via prevista no Plano do Sistema Viário Básico, bem como, se a área fosse superior a 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados). Até o ano de 1991 havia apenas um CHF implantado em Foz do Iguaçu. Entre os anos de 1991 e 2007 (ano em que esteve vigente a Lei 6/1991, referente ao parcelamento do solo na forma de condomínios horizontais fechados), foram implantados 19 CHFs. Desses, um deles tratava-se da Vila B, uma das vilas operárias implantadas pela Itaipu na década de 1970 e, portanto, não seguiu os preceitos da legislação da época. Dos demais 18 CHFs, três passavam de 80.000 m<sup>2</sup>, sendo dois deles localizados em área urbana (CFH 10 e 15) e um deles em área rural (CFH 5). Aquele localizado na área rural foi aprovado em 1997 e apresentava uma área de 125.024,64 m<sup>2</sup>, ou seja, 56% maior do que o permitido.

Mapa 1 - Inserção dos CHFs aprovados e implantados em Foz do Iguaçu até o ano de 2016 no Sistema Viário Básico



Fonte: as autoras, a partir de Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos de Foz do Iguaçu (2016) e Lei Complementar 338/2020.

É importante destacar que em 1999 foi aprovada uma Lei n. 45, que dispunha sobre o parcelamento do solo para fins urbanos em área rural e previa a implantação de condomínios horizontais fechados (CHF), no entanto, sem a exigência de uma área mínima e sem a definição de critérios com relação ao sistema viário existente em seu entorno (Foz do Iguaçu, 1999a). Ainda no ano de 1999, foi definido um novo perímetro urbano para Foz do Iguaçu, a partir da Lei Complementar 51/1999 (Foz do Iguaçu, 1999b), porém, não foi possível localizar o mapa com a exata demarcação realizada na época. De qualquer forma, com base na análise realizada acima, é possível afirmar que até o ano de 2007 foram aprovados seis CHFs em áreas com características rurais. Mesmo após a aprovação de um novo perímetro urbano no ano de 2006, a partir da Lei Complementar 116/2006 (Foz do Iguaçu, 2006), que ampliava significativamente a área urbana

do município e englobava todos os CHFs aprovados até então, até a data de hoje estas áreas continuam com baixa urbanização e, mais de quinze anos depois, ainda são caracterizadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo como Zonas de Expansão Urbana (Foz do Iguaçu, 2017). Desta forma, pode-se afirmar que a implantação desses CHFs em áreas rurais ou áreas urbanas não consolidadas contribuíram para os processos de fragmentação e dispersão urbana e, por consequência, para o aumento da segregação espacial do município. Cabe destacar que Foz do Iguaçu se caracteriza como uma cidade de médio porte pouco adensada, com muitos vazios urbanos e sérios problemas de mobilidade urbana, devido às grandes distâncias percorridas entre os diferentes bairros da cidade, entre as áreas comerciais e de serviços e entre as áreas residenciais e os equipamentos públicos e coletivos.

Figura 1 - Inserção no traçado urbano dos CHFs aprovados e implantados até 2007



Fonte: as autoras, a partir de Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos de Foz do Iguaçu (2016) e Lei Complementar 338/2020 (Foz do Iguaçu, 2020).

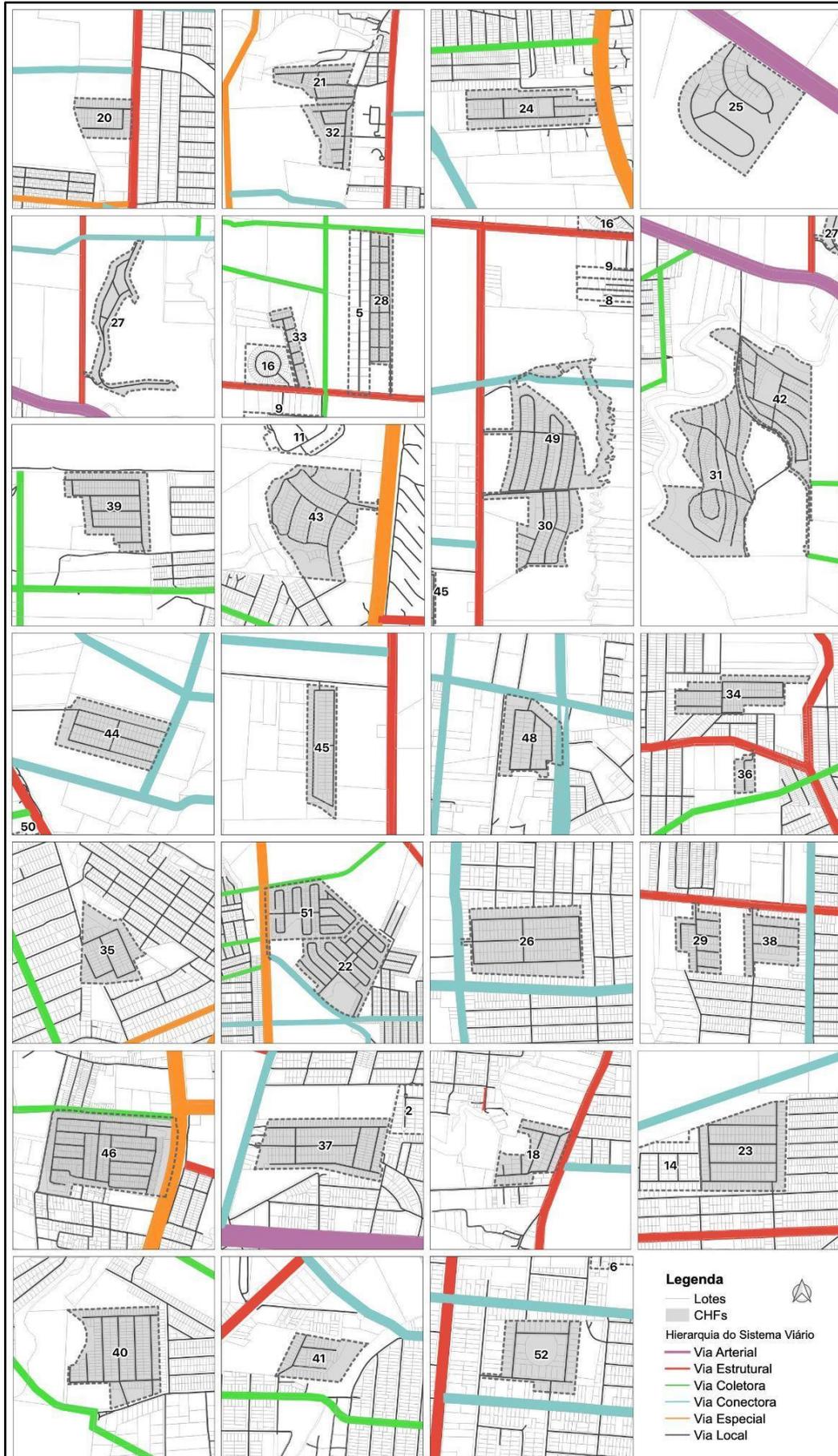
No ano de 2007, Foz do Iguaçu aprovou a Lei Complementar 131/2007, que estabelecia novas regras para o parcelamento do solo na forma de Condomínios Horizontais Fechados,

revogando a Lei 6/1991 (Foz do Iguaçu, 2007). Uma alteração importante prevista nesta lei referia-se à inserção dos condomínios horizontais fechados (CHF) na malha urbana existente. Até então, de acordo com a Lei 6/1991, o parcelamento do solo na forma de CHF não seria permitido se para a sua implantação fosse necessário interromper alguma via prevista no Plano do Sistema Viário Básico. Já na Lei Complementar 131/2007, esse texto teve como acréscimo à exceção das vias classificadas como vias locais dentro do Sistema Viário Básico municipal. Ou seja, a atualização da lei possibilitou que a implantação dos CHFs interrompesse as vias classificadas como locais. De acordo com esse mesmo artigo, até o ano de 2007 os CHFs não poderiam ter área maior que 80.000 m<sup>2</sup>. Com a nova lei, a área passa, na maioria dos casos, a ser flexível e a depender da análise da Comissão Técnica de Zoneamento e Uso do Solo (CTU).

Entre os anos de 2007 e 2016 foram aprovados e implantados 32 CHFs em Foz do Iguaçu (Figura 2). A principal característica desses empreendimentos refere-se ao seu tamanho e à sua localização na malha urbana do município. Com relação ao tamanho, observa-se um salto no número de condomínios que apresentam área acima de 80.000 m<sup>2</sup>, representando 41% do total. Um dos CHFs aprovado e implantado neste período apresenta uma área de 423.000 m<sup>2</sup>, ou seja, cinco vezes maior do que o permitido até 2007. Com relação à localização, 50% dos CHFs deste período foram implantados nas bordas da área urbana consolidada ou até mesmo em áreas com características rurais, com poucas ou nenhuma via no seu entorno, entretanto, quase sempre conectados à uma via de maior importância no Sistema Viário Básico (coletora, conectora, especial ou estrutural). Devido a esta característica, assim como os CHFs aprovados no período anterior, o grande entrave gerado por esses empreendimentos está relacionado com a sua forma e a dificuldade que o traçado urbano terá para se adequar a eles futuramente (CHFs 20, 21, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 39, 42, 43, 44, 45 e 49).

Destacamos que, mesmo assim, o CHF 49 interrompe a projeção de uma via conectora e, também, impossibilita que outra seja continuada futuramente, mesmo a legislação municipal estabelecendo o contrário. Essa continuação também é prejudicada no caso dos CHFs 21 e 32. Os outros 50% dos CHFs aprovados e implantados neste período estão inseridos na malha urbana consolidada, com pouca ou nenhuma relação com as vias do seu entorno, com exceção daquela que possibilita o acesso ao empreendimento (CHFs 48, 34, 36, 26, 28, 38, 51, 22, 37, 18, 23, 35, 46). Diferente do que percebemos no período anterior, não foram identificados CHFs que se adequam, em algum grau, ao traçado da área urbana consolidada em seu entorno, mesmo os que apresentam área menor, onde essa característica seria mais viável.

Figura 2 - Inserção no traçado urbano dos CHFs aprovados e implantados de 2007 até 2017



Fonte: as autoras, a partir de Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos de Foz do Iguaçu (2016) e Lei Complementar 338/2020 (Foz do Iguaçu, 2020).

É importante destacar, contudo, que os condomínios horizontais fechados (CHF) não são os únicos elementos responsáveis pela falta de conexão do traçado urbano. Grandes empresas, shoppings centers, equipamentos urbanos e até mesmo grandes terrenos vazios também fazem esse papel nas cidades contemporâneas. No entanto, é preciso sempre trazer à tona a discussão sobre a construção de cidades mais humanizadas, acessíveis, permeáveis e seguras, que possibilitem o uso democrático e diverso dos espaços públicos e coletivos. Cidades em que esses espaços cumpram com sua função social de facilitar o encontro e a interação de pessoas com diferentes práticas sociais e que sejam atrativos e seguros para todos e todas, sobretudo para as mulheres, crianças, população LGBTQIAPN+<sup>6</sup> e pessoas idosas.

Nesse sentido, precisamos discutir que cidade estamos construindo e quais os impactos que essa forma urbana gera na vida da população. Com relação ao traçado urbano, Foz do Iguaçu não apresenta nenhuma preocupação em como esses CHFs estão sendo implantados, não menciona características da forma e até mesmo a área que era limitada em legislação anterior foi alterada. A falta de cuidado com relação a estes aspectos tem contribuído para a construção de uma cidade fragmentada, desconexa e voltada, sobretudo, para o uso veículo particular. De qualquer forma, para caracterização da urbanidade é preciso também olhar para outros aspectos, principalmente como estes CHFs se relacionam com os espaços públicos e qual sua contribuição para criação de uma cidade mais diversa em termos de formas e usos.

#### **4 Diversidade e relação entre o espaço público e privado**

Neste artigo, a diversidade e a relação entre o espaço público e o espaço privado são analisadas conjuntamente, pois no caso dos condomínios horizontais fechados (CHF) compreendemos que uma está diretamente ligada à outra. Não é novidade que os CHFs são destinados para uma parcela específica da população, sejam eles construídos para a classe baixa, média ou alta. Isso porque as edificações apresentam padrões construtivos semelhantes (em alguns casos idênticos) e a infraestrutura comum (vias, áreas de lazer, etc.) é paga por todos os condôminos. Esse fator faz com que a diversidade relacionada ao uso e ocupação seja muito baixa dentro dos CHFs e, em muitos casos, esses padrões não condizem com o padrão identificado em seu entorno (Figura 3). Os muros acabam representando esta divisão física e

---

<sup>6</sup> Lésbicas, Gays, Bissexuais, Travestis, Transexuais, Transgêneros, Queer, Questionando, Intersexuais, Assexuais, Pansexuais, Não-binários e outras identidades sexuais e de gênero.

simbólica da cidade e esta falta de integração entre o "dentro e o fora" impulsionam cada vez mais a segregação socioespacial.

Figura 3 - Diferença no padrão construtivo "dentro e fora" de um CHF em Foz do Iguaçu



Fonte: Autoras, a partir de Google Satellite (2023) e Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos de Foz do Iguaçu (2016).

Para além das diferenças nos padrões construtivos dos CHFs, um outro fator que impacta diretamente na vida da população e na apropriação dos espaços públicos e coletivos da cidade é a falta de diversidade de uso do solo. O CHF é, na sua essência, residencial, com algumas áreas destinadas ao lazer e à preservação permanente, como bosques naturais e matas ciliares. Entretanto, mesmo esses outros usos são de usufruto exclusivamente dos condôminos. Ou seja, uma área de lazer no interior de um CHF só pode ser utilizada por seus moradores, enquanto uma área pública da cidade é utilizada por todos e todas.

A questão aqui não é debater a possibilidade de uso ou não de determinada área, contudo, certamente a ausência de áreas públicas em determinadas regiões aumentam a distância para aquela parcela da população que mais vai demandar por aquele serviço. A depender do tamanho do CHF, ele poderá dividir um bairro e poderá contribuir para que parte da população fique mais distante de uma praça, de um parque ou até mesmo de uma escola e de um posto de saúde. Além disso, a maior parte dos CHFs é cercada por grandes muros, em que o acesso se concentra em apenas um dos lados. Isso faz com que em seu entorno também seja pouco provável que irá se desenvolver áreas comerciais e de serviços, pois essas áreas dependem

de uma certa quantidade de vitalidade urbana para funcionar. Quanto mais pessoas andando na rua, maior será a probabilidade de uma atividade comercial se instalar em determinado local.

Nesse aspecto, também podemos dizer que tão importante quanto o uso do solo é a relação que os espaços privados dos CHFs mantêm com os espaços públicos da cidade. As casas não estão apenas alocadas dentro de um grande terreno fechado, se não, que este fechamento se dá, na maioria das vezes, por grandes e extensos muros. Ou seja, não é apenas questão de segurança, mas sim, de manter os olhos da rua longe das casas que estão dentro desses empreendimentos. Em Foz do Iguaçu, a preocupação com estes aspectos se dá apenas em CHFs localizados ao longo dos corredores turísticos, definidos pela Lei Ordinária 2.262 de 1999. Esta lei, ainda vigente, define uma série de ruas ligadas aos principais pontos turísticos da cidade, como a Usina Itaipu e as Cataratas do Iguaçu, contudo, como o próprio nome diz, o foco desta lei é apenas o fomento do turismo e não, necessariamente, a qualidade de vida da população local (Foz do Iguaçu, 1999c).

As leis que regulamentavam o parcelamento do solo na forma de CHFs, apresentavam alguns critérios para a fração do CHF que estivesse em contato com estes corredores turísticos. A Lei 06/1991 previa a proibição da construção de muros e cercas de arame nas divisas voltadas para as vias definidas como corredores turísticos (Foz do Iguaçu, 1991). Já a Lei 131/2007 permitiu a construção de muros, desde que estes fossem intercalados com outros elementos de vedação (grades, cercas vivas, pérgula e outros), visando preservar a qualidade visual e paisagística do corredor (Foz do Iguaçu, 2007). No entanto, é possível identificar alguns CHFs que, mesmo tendo sido aprovados no período de vigência das leis acima citadas, ignoraram totalmente esta definição (Figura 4).

Figura 4 - CHF construídos ao longo dos corredores turísticos



Fonte: Autoras, a partir de Google Street View (2023).

Entretanto, outros CHFs, localizados ao longo dos corredores turísticos ou não, apresentaram uma proposta interessante do ponto de vista da relação dos espaços públicos e dos espaços privados, ou seja, da relação interna do condomínio com a rua, minimizando o impacto de sua inserção no traçado urbano e na vida cotidiana das pessoas que utilizam os espaços públicos da cidade. Essa solução é dada a partir da criação de lotes no entorno dos CHFs, ou ao menos, em parte deles.

Figura 5 - Configuração de lotes no entorno dos CHFs



Fonte: as autoras, a partir de Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos de Foz do Iguaçu (2016).

Assim, ainda continuem com os muros, os CHFs acabam virando "miolos de quadra" e apesar de aumentar o tamanho da quadra, essa configuração possibilita a implantação comércios e até mesmo residências que tenham maior contato com a rua (Figura 5), apontando assim para outras soluções possíveis de planejamento urbano.

## **5 Considerações finais**

Este estudo teve como objetivo principal compreender os impactos gerados pelos Condomínios Horizontais Fechados (CHF) na caracterização da urbanidade em uma cidade média, como é o caso de Foz do Iguaçu-PR. Por conta dos procedimentos metodológicos postos em práticas e que levaram em consideração levantamento e análise de dados cartográficos produzidos em ambiente SIG, sobre a base de dados fornecida pelo Instituto de Habitação de Foz do Iguaçu (FozHabita) e pela Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos, do município de Foz do Iguaçu, trouxemos à baila uma discussão que buscou contribuir para um debate mais amplo sobre como os CHFs vêm sendo construídos e quais os impactos eles têm gerado na vida cotidiana da população. Ademais é preciso compreender e aprofundar discussões sobre revisões e aprimoramentos de legislações urbanísticas e de práticas arquitetônicas e urbanísticas que tenham como horizonte a produção de cidades mais humanizadas e mais justas para todos e todas.

A presença dos CHFs revela como a negação da cidade é um sucesso decorrente de problemas urbanos, especialmente a falta de segurança como mencionado alhures. A segregação socioespacial e a ojeriza à diversidade somam-se ao processo que evitam a concretização de um espaço urbano diverso e inclusivo. Logo, produtos imobiliários, como é o caso dos CHFs, encontram solo fértil para estabelecerem-se sem empecilhos, além de ampla aceitação. Esse é justamente o caso estudado aqui: das inserções espaciais dos empreendimentos imobiliários em Foz do Iguaçu.

Assim, para futuras pesquisas sugerimos estudos que aprofundem a relação entre o conceito de urbanidade e suas várias facetas com a produção de condomínios horizontais fechados em cidades médias, especialmente em cidades fronteiriças, que possuem peculiaridades que carecem de debates mais profundos.

## Referências

- AGUIAR, D. **Urbanidade e a qualidade da cidade**. In: AGUIAR, D.; NETTO, V. M. (Orgs.) Urbanidades. Rio de Janeiro: Folio Digital/Letra e Imagem, 2012. Disponível em: [https://www.academia.edu/6314921/URBANIDADES.\\_Livro\\_completo\\_](https://www.academia.edu/6314921/URBANIDADES._Livro_completo_), acesso em 21 fev. 2023.
- COELHO, A. B. **Entre casa e cidade, a humanização do habitar**. Porto: Dafne editora, 2009.
- CORREIA, T. B. Patrimônio Industrial e Agroindustrial no Brasil: a forma e a arquitetura dos conjuntos residenciais. In: **Segundo Seminário de Patrimônio Agroindustrial**, 2010, São Carlos. Lugares de memória. São Carlos: SAP/EESC/USP, 2010. Disponível em: [https://www.iau.usp.br/sspa/arquivos/palestras/Telma\\_de\\_Barros\\_Correia.pdf](https://www.iau.usp.br/sspa/arquivos/palestras/Telma_de_Barros_Correia.pdf). Acesso em: 25 de março. 2023.
- FERRETTO, D. Produção imobiliária e reestruturação intraurbana em Passo Fundo -RS. Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT), n.º 21 (junho). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, p. 263-289, [dx.doi.org/ 10.17127/got/2021.21.011](https://doi.org/10.17127/got/2021.21.011)
- FIGUEIREDO, L. **Desurbanismo: um manual rápido de destruição das cidades**. In: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. Organizadores. Urbanidades. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012.
- FOZ DO IGUAÇU. Lei Complementar nº 116, de 8 de dezembro de 2006. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 8, dez, 2006**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/2006/11/116/lei-complementar-n-116-2006-dispoe-sobre-a-area-territorial-do-municipio-de-foz-do-iguacu-para-fins-de-delimitacao-das-areas-urbana-e-rural-de-expansao-urbana-e-de-restricao-alem-de-outras-aplicacoes-previstas-em-lei>. Acesso em: 23 de fev. de 2023.
- FOZ DO IGUAÇU. Lei nº 131, de 12 de dezembro de 2007. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 12, dez, 2007**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/2007/13/131/lei-complementar-n-131-2007-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-para-fins-urbanos-na-forma-de-condominios-horizontais-fechados-regulamentando-as-leis-que-especifica>. Acesso em: 20 de fev. 2023.
- FOZ DO IGUAÇU. Lei nº 338, de 14 de dezembro de 2020. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 14 dezembro, 2020**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/2020/34/338/lei-complementar-n-338-2020-dispoe-sobre-diretrizes-de-arruamento-para-a-implantacao-do-sistema-viario-basico-constante-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-integrado-sustentavel-pddis-2016-2017?q=338%20>. Acesso em: 20 de fev. 2021.
- FOZ DO IGUAÇU. Lei nº 5, de 25 de outubro de 1991. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 25, out. 1991**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/1991/0/5/lei-complementar-n-5-1991-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-para-fins-urbanos-no-municipio-de-foz-do-iguacu-revoga-as-leis-n-850-75-1452-89-e-1483-90-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 20 de fev. 2023.
- FOZ DO IGUAÇU. Lei nº 6, de 25 de outubro de 1991b. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 25, out. 1991**. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/1991/1/6/lei-complementar-n-6-1991-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-para-fins-urbanos-na-forma-de-loteamentos-especiais-ou-condominios-horizontais-regulamentando-as-leis-que-especifica?q=LEI%206%2F1991>. Acesso em: 20 de fev. 2023.

FOZ DO IGUAÇU. Lei no 45, de 22 de janeiro de 1999a. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 30, jun. 1999.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/1999/5/45/lei-complementar-n-45-1999-dispoe-sobre-o-parcelamento-de-solo-rural-para-fins-urbanos?q=LEI+45%2F1999>>. Acesso em: 20 de fev. 2023.

FOZ DO IGUAÇU. Lei Complementar nº 51 de 30 de junho de 1999b. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 22, jan. 1999.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/f/foz-do-iguacu/lei-complementar/1999/5/51/lei-complementar-n-51-1999-dispoe-sobre-o-perimetro-urbano-da-sede-do-municipio-de-foz-do-iguacu-e-revoga-as-leis-complementares-4-91-29-95>>. Acesso em: 23 de março de 2023.

FOZ DO IGUAÇU. Lei nº 2.262 de 25 de novembro de 1999c. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 25, nov. 1999.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/f/foz-do-iguacu/lei-ordinaria/1999/226/2262/lei-ordinaria-n-2262-1999-institui-os-corredores-turisticos-como-elemento-de-estruturacao-e-de-padronizacao-do-espaco-turistico-de-foz-do-iguacu>>. Acesso em: 23 de março de 2023.

FOZ DO IGUAÇU. Lei nº 276, de 6 de novembro de 2017. **Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, PR, 6, nov. 2017.** Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-foz-do-iguacu-pr>>. Acesso em: 20 de setembro 2022.

GEHL, J. **Cidades para pessoas.** Tradução Anita Di Marco. 2. Ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GONÇALVES, A. R. Urbanidade e as novas configurações urbanas. In: **I Encontro Nacional da Associação de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo - ENANPARQ**, Rio de Janeiro. Anais do I ENANPARQ, Arquitetura, Cidade, Paisagem e Território: percursos e perspectivas. Rio de Janeiro: ANPARQ - Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, 2010. Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/artigos.htm>>. Acesso em: 07 de fev. 2023.

MACEDO, S. S.; CUSTÓDIO, V. **Os sistemas de espaços livres da cidade contemporânea brasileira e a esfera de vida pública – considerações preliminares.** Observatório Geográfico de América Latina. 2009. 12º Encontro de Geógrafos da América Latina – Egal: Montevideu/Uruguai. Disponível em <<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/52.pdf>>. Acesso em 20 de fev. de 2023.

MACEDO, S.; QUEIROGA, E. A forma urbana da cidade brasileira contemporânea: resultados de uma pesquisa em rede. In: **4º Conferência Internacional da Rede Lusófona de Morfologia Urbana**, Brasília. Configuração Urbana e os desafios da urbanidade. Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 2015. Disponível em: <<http://www.fau.unb.br/noticias/57-pnum-2015>>. Acesso em: 07 de fev. 2023.

NASCIMENTO, A. B.; RAMME, J.; SOUZA, M. B. **Os condomínios fechados e a articulação do tecido urbano de Foz do Iguaçu-PR.** Em: PULHEZ, M. M.; SANTHIAGO, R. Cadernos Urbanos. 1 ed. São Paulo: Instituto das Cidades, Universidade Federal de São Paulo, 2022, p. 264-276.

RAMMÉ, J. **A compreensão da urbanidade pela morfologia urbana: as vilas de Itaipu**, Tese de doutoramento publicada, 2020. Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo – Campinas, SP, Brasil.

RAMMÉ, J.; PINA, S. A. M. G. Zoneamento tipo-morfológico: discussões preliminares nos territórios habitacionais de Foz do Iguaçu - PR – Brasil. 2018a. In: **Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído**, XVII, Anais..., p. 3.939-3.947. Disponível em: <<https://www.antac.org.br/anais-c1pyf>>. Acesso em: 01 de fev. 2023.

RAMMÉ, J.; PINA, S. A. M. G. A forma urbana nos territórios habitacionais em cidades de fronteira – O caso de Foz de Iguaçu, Paraná - Brasil. In: **Conferência Internacional da Rede Lusófona de Morfologia Urbana**, VII, Anais, p. 1.598-1.613, 2018b. Disponível em: <[https://pnum.arq.up.pt/wpcontent/uploads/docs/PNUM2018\\_ACTAS\\_v3.13.pdf](https://pnum.arq.up.pt/wpcontent/uploads/docs/PNUM2018_ACTAS_v3.13.pdf)>. Acesso em: 21 de fev. 2023.

RAMMÉ, J.; PINA, S. A. M. G. Os padrões morfológicos das vilas de Itaipu: uma análise do plano urbano– Brasil. In: **Conferência Internacional da Rede Lusófona de Morfologia Urbana**, VIII, Anais, p. 1.020-1.037, 2019. Disponível em: <[https://drive.google.com/file/d/1EOn\\_hl8MYyS7Cw7Xl8quuBpl8RRL4TOi/view](https://drive.google.com/file/d/1EOn_hl8MYyS7Cw7Xl8quuBpl8RRL4TOi/view)>. Acesso em: 07 de fev. 2023.

SOUZA, M. B. **Norma e território**: o processo de normatização dos condomínios horizontais fechados no litoral norte do Rio Grande do Sul. Santa Cruz do Sul: Essere nel Mondo, 2021.