

# O método regressivo-progressivo de Henri Lefebvre para compreender o fenômeno urbano da autosegregação em Cornélio Procópio (PR)

## Henri Lefebvre's regressive-progressive method to understand the urban phenomenon of self-segregation in Cornélio Procópio, Brazil

## El método regresivo-progresivo de Henri Lefebvre para comprender el fenómeno urbano de la autosegregación en Cornélio Procópio, Brasil

Coaracy Eleutério da Luz

<https://orcid.org/0000-0002-7605-3489>

coaracyluz@uenp.edu.br

*Universidade Estadual do Norte do Paraná, UENP, Cornélio Procópio, Paraná, Brasil*

Edson Belo Clemente de Souza

<https://orcid.org/0000-0003-3307-0518>

ebelosouza@uepg.br

*Universidade Estadual de Ponta Grossa, UEPG, Ponta Grossa, Paraná, Brasil*

**Resumo:** Desde a segunda metade do século XX até hoje, a expansão urbana horizontal de Cornélio Procópio intensificou-se em número de formas espaciais, e se acresceu ao seu arranjo espacial a presença dos loteamentos residenciais abertos, loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados. Estes últimos, os espaços residenciais fechados, consistem no objeto deste estudo, cujo escopo é compreendê-los como prática espacial autosegregadora, à medida que são analisados a partir do método regressivo-progressivo de Henri Lefebvre. Assim, no momento descritivo do método, busca-se entender o fenômeno e sua configuração atual no presente, já no momento analítico-regressivo, investiga-se sobre a gênese e desenvolvimento do fenômeno em suas diferentes temporalidades, e, por fim, no momento regressivo-progressivo, pretende-se reencontrar analiticamente o fenômeno no presente, para compreender seus conflitos, contradições e possibilidades. Os resultados revelam que tais incorporações imobiliárias são realizadas, muitas vezes irregularmente, em atendimento aos interesses desse setor econômico com conivência do Estado em total despreço de suas consequências socioespaciais segregacionistas.

**Palavras-chave:** expansão urbana horizontal, espaços residenciais fechados, prática espacial autosegregadora.

**Abstract:** From the second half of the twentieth century to today, the horizontal urban expansion of Cornélio Procópio has intensified in number of spatial forms, and the presence of open residential subdivisions, closed subdivisions and closed horizontal condominiums has been added to its spatial arrangement. The latter, the closed residential spaces, consist

of the object of this study, whose scope is to understand them as a self-segregating spatial practice, as they are analyzed using Henri Lefebvre's regressive-progressive method. Thus, in the method's descriptive moment, it seeks to understand the phenomenon and its current configuration in the present, already in the analytical-regressive moment, investigating the genesis and development of the phenomenon in its different temporalities, and, finally, in the moment regressive-progressive, it is intended to analytically rediscover the phenomenon in the present, to understand its conflicts, contradictions and possibilities. The results reveal that such real estate incorporations are carried out, often irregularly, in order to meet the interests of this economic sector with the collusion of the State in total disregard for its segregationist socio-spatial consequences.

**Keywords:** horizontal urban sprawl, enclosed residential spaces, self-segregating spatial practice.

**Resumen:** Desde la segunda mitad del siglo XX hasta la actualidad, la expansión urbana horizontal de Cornélio Procópio se ha intensificado en número de formas espaciales, y a su ordenación espacial se suma la presencia de fraccionamientos residenciales abiertos, fraccionamientos cerrados y condominios horizontales cerrados. Estos últimos, los espacios residenciales cerrados, son el objeto de este estudio, cuyo objetivo es entenderlos como una práctica espacial autosegregadora, ya que se analizan utilizando el método regresivo-progresivo de Henri Lefebvre. Así, en el momento descriptivo del método, se busca comprender el fenómeno y su configuración actual en el presente, ya en el momento analítico-regresivo, investigando la génesis y desarrollo del fenómeno en sus diferentes temporalidades, y, finalmente, en el momento regresivo-progresivo, se pretende redescubrir analíticamente el fenómeno en el presente, comprender sus conflictos, contradicciones y posibilidades. Los resultados revelan que tales incorporaciones inmobiliarias se realizan, muchas veces de manera irregular, con el fin de satisfacer los intereses de este sector económico con la colusión del Estado en total desprecio por sus consecuencias socioespaciales segregacionistas.

**Palabras clave:** expansión urbana horizontal, espacios residenciales cerrados, práctica espacial autosegregadora.

## INTRODUÇÃO

Atualmente com população estimada em 47.842 pessoas (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE], 2021), Cornélio Procópio faz parte da Região Intermediária de Londrina e Região Imediata de Cornélio Procópio-Bandeirantes (IBGE, 2017). Em razão de seu contexto histórico-geográfico, sua estruturação urbana e formação territorial foram marcadas por alguns objetos e ações, como economia cafeicultora, transporte ferroviário e forte atração populacional até meados do século passado, pois a partir da década de 1950, o modal rodoviário, também inserido nesse espaço urbano, assume importância como indutor de tais processos espaciais.

Na segunda metade do século XX, em função das transformações agrícolas regionais, provenientes de mudanças em escala nacional, ocorreu um expressivo e desordenado crescimento de sua malha urbana, face ao movimento migratório do campo em direção à cidade, em conformidade à insuficiente ação administrativa local. Assim corroborando uma continuidade geográfica em escala nacional, localmente, a população urbana procopense

superou a população rural na década de 1970, e nesse período, sobretudo, nos anos 1960, houve um acentuado aumento do tecido urbano.

Desde essa época e no decurso do século XXI, tal dinâmica urbana, exceto por alguns poucos momentos de desaceleração, tem se mostrado mais intensa, principalmente durante a última década. A disposição de alguns de seus efetivos espaciais até o presente momento, tais como os loteamentos urbanos iniciais, os loteamentos residenciais abertos, os conjuntos habitacionais populares, os loteamentos fechados, os condomínios horizontais fechados, foi se materializando de forma dispersa e ilógica do ponto de vista de uma distribuição populacional adequada à localização da infraestrutura urbana e seus serviços.

Porquanto, no recorte geográfico estudado, seu arranjo espacial urbano, atende aos interesses econômicos ligados ao modelo neoliberal de produção urbana no país, essa realidade geográfica revela um rol de fenômenos, considerados problemas urbanos, e dentre os quais, esta análise precursora interessa-se por compreender a materialidade da autosegregação urbana através da introdução dos condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados em Cornélio Procópio.

O fenômeno estudado manifestou-se a partir de meados da década de 1990, desde então este tipo de unidade urbana se reproduziu em número e área, ocupando posições no interior da malha urbana e em suas bordas periféricas, sendo que atualmente existem 6 condomínios horizontais fechados e 1 loteamento fechado, envolvendo diferentes agentes modeladores do espaço urbano e uma infraestrutura variada conforme tamanho e localização. Embora haja diferenças em termos técnico-jurídicos no tocante às formas de fechamento e de controle, assim como nas condições jurídicas de propriedade em tais espaços, decide-se utilizar neste artigo a expressão “espaços residenciais fechados” para indicar o seu objeto de estudo.

Em sua acepção basilar, os espaços residenciais fechados pesquisados consistem em áreas habitacionais urbanas equipadas com barreiras físicas à livre circulação e acesso, possuindo ainda a presença de infraestrutura privada, destinada às camadas sociais mais altas.

Obedecendo o método regressivo-progressivo de Henri Lefebvre, enseja-se uma abordagem de cunho crítico neste estudo inicial sobre o fenômeno de autosegregação no espaço urbano de Cornélio Procópio. Tornando visível na análise, sua configuração espacial no presente, através do momento descritivo do método. Ainda, evidenciam-se e investigam-se suas diferentes temporalidades relativas à origem e desenvolvimento por meio do momento analítico-regressivo. E finalmente, no reencontro com o presente, denotando suas contradições e possibilidades, apresenta-se o momento regressivo-progressivo no estudo do fenômeno.

### **O método regressivo-progressivo de Henri Lefebvre e a compreensão da realidade socioespacial**

A concepção do conceito é fundamental no pensamento de Henri Lefebvre, pois parte da teoria está na escolha e definição de termos com densidade e fundamento epistemológico.

Já o método, ligado a uma teoria, é revelador de uma realidade concreta, que permite entender, no conjunto, a totalidade dos acontecimentos, ao longo do tempo e em determinado lugar.

A Revolução Urbana de Henri Lefebvre estabelece um momento de superação da sociedade industrial, compondo um novo modo de vida associada às novas formas espaciais. No novo urbano, a partir da década de 1950, aproximadamente, a industrialização não é mais indutora da urbanização. Desde este marco histórico do pós-guerra vivemos uma nova sociedade, agora denominada de Urbana, segundo Lefebvre (2004), em que há uma nova relação sociedade-espço, de uma nova ordem tempo-espço com novas relações sociais e econômicas no contexto de uma nova lógica de acumulação capitalista.

Esse novo urbano criou uma nova racionalidade urbana e, por conseguinte há uma nova cidade, em que o passado está materializado nos objetos e nas formas. Assim, de um passado de produção *stricto sensu* para uma reprodução, no sentido mais amplo que vai além da produção. Assim, a produção do espaço implica não só produção material, mas também de vida, de cultura, do modo de ser urbano, que tende a se generalizar em escala mundial, ainda que mantendo particularidades (Lefebvre, 2006).

Para Alves (2019) a produção do espaço significa um modo de vida, no caso urbano, existente e referente a um dado momento histórico. Para compreendê-lo, é preciso analisar as relações e as formas de produção existentes no processo de produção espacial.

Mediado pelo concebido, percebido e vivido, o método regressivo-progressivo, proposto por Lefebvre (1978), que representa as três dimensões da produção do espaço, baseia-se em uma análise do presente partindo para o passado ou vice-versa. De acordo com Lefebvre (1972, p. 30), o conhecimento passa por um “[...] movimento de duplo sentido: regressivo (do virtual ao atual, do atual ao passado) e progressivo (do superado e do terminado, ao movimento que determina aquela conclusão e que anuncia e faz surgir algo novo)”. Sendo assim, os fenômenos devem superar a linearidade da sucessão dos fatos e serem compreendidos enquanto processos articulados nas mais diferentes temporalidades.

Lefebvre (2006) chama de espaço concebido ou de representação do espaço a dimensão espacial ligada às relações de produção, ao conhecimento, ao planejamento, à ordem instituída. Trata-se do espaço planejado, instituído, aquele das normas técnicas, ou seja, um espaço que normatiza o que os cidadãos podem ou não fazer, que é apresentado como neutro, como se não tivesse sido planejado para garantir a realização de uma estratégia de reprodução que exige, no capitalismo, não só a manutenção da desigualdade socioespacial, como, em geral, de seu aprofundamento e, ao mesmo tempo, busca o controle social.

Já o espaço percebido é aquele da prática social e expressa a relação entre a realidade cotidiana e a realidade urbana. Nesse sentido, já que corresponde à prática social, o espaço percebido de alguma forma articularia as dimensões do concebido e do vivido. Já o vivido é a terceira dimensão da produção do espaço. Esta dimensão significa o mundo assim como ele é experimentado pelas pessoas na prática da vida cotidiana.

Portanto, concebido, percebido e vivido são dimensões espaciais indissociáveis. Articulados a esta tríade, o método compreende três momentos de investigação, a saber: o descritivo, o analítico-regressivo e o histórico-genético. O primeiro momento do método,

a etapa descritiva, consiste com a observação do objeto de estudo, com diversas técnicas e embasamentos teóricos que coadjuvem na descrição.

O segundo momento do método, o analítico-regressivo, prevê a análise da realidade descrita considerando as contradições e possibilidades, bem como as diferentes temporalidades dos fenômenos encontrados.

Na etapa histórico-genética ou regressiva-progressiva, último momento do método, reencontra-se o presente descrito, retomando as modificações que a estrutura apresenta. Isto é, busca-se a gênese da formação das estruturas, apontando um marco geral de transformação em uma visão holística do processo. É fundamental que se considere a interação das estruturas e a influência das estruturas recentes sobre as precedentes, subordinadas ou integradas às primeiras (Lefebvre, 1978).

Este método é justificado por Lefebvre, pois, para o filósofo o presente visível não esclarece o real, é preciso fazer a regressão para encontrar os marcos reestruturantes. O método ainda, por associar dialeticamente passado e presente, permite enxergar as contradições do sistema capitalista.

A cidade de Cornélio Procópio possui uma dualidade histórica entre o passado e o presente. Interpretar essa realidade à luz do método regressivo-progressivo nos permite revelar a cidade, enquanto dimensão espacial, em diferentes temporalidades.

### **O momento descritivo: o fenômeno urbano da autosegregação em Cornélio Procópio no presente**

Nos escritos da literatura clássica específica, a autosegregação é um tipo de segregação residencial, que divide o espaço urbano a partir da ação da classe dominante ou de algumas de suas frações, conjuntamente com a ação indireta do Estado, detendo o poder de escolha das melhores áreas onde se deseja habitar, de maneira a excluir o restante da população (Corrêa, 2003). Mediante as explicações de Corrêa (2003), a atuação conjunta de ambos se desencadeia por intermédio do controle do mercado de terras, da incorporação imobiliária e da construção, que direcionam a localização seletiva dos demais grupos no espaço urbano.

Expressa-se espacialmente, desse modo, a implantação de espaços residenciais fechados, como por exemplo, os condomínios exclusivos, que na interessante descrição e análise feita por Gomes (2014) são considerados como “ilhas utópicas”, por “serem vendidos como cidades dentro da cidade” (Gomes, 2014, p. 186), sendo estes, segundo ele, verdadeiros arremedos de cidade. Nessa forma de urbanização fechada, conforme Sposito e Góes (2013) imprime-se um novo tipo de cidade, qual seja: “a “cidade blindada” (Amendola, 2000 *apud* Sposito & Goés, 2013, p. 64)”, “a “cidade de muros” (Caldeira, 2000 *apud* Sposito & Goés, 2013, p. 64)”, “a “cidade fragmentada” (Glasze, 2003 *apud* Sposito & Goés, 2013, p. 64)”.

Gomes (2014) explica que nestes condomínios alguns segmentos sociais realizam o desejo de morar em espaços cada vez mais homogêneos e isolados, localizados em áreas de valorização imobiliária e geralmente distantes do centro antigo da cidade. A localização

desses espaços residenciais unifamiliares circundados por muros ocorre em áreas urbanas, como já mencionado, e em áreas rurais (Sposito & Goés, 2013).

Concernente a infraestrutura dos condomínios exclusivos, Corrêa (2003) explica que estes são distinguidos pela presença de muros e de um sistema próprio de vigilância, possuindo ainda áreas de lazer e determinados serviços de uso exclusivo. E como diz Gomes (2014), busca-se a reprodução de todos os equipamentos urbanos possíveis em tais espaços, funcionando ao mesmo tempo como moradia e clube, contendo também minimercados, transporte coletivo e ocasionalmente até escola.

Os muros significam que “[...] os limites com o mundo externo são muito bem demarcados, e o controle e a vigilância são elementos fundamentais em seu funcionamento.” (Gomes, 2014, p. 186). Expressam também que funcionam como barreiras físicas, necessitando de autorização para entrada, pois o interior da área projetada para os condomínios residenciais é considerado área privada, e sendo assim, não recebe manutenção da prefeitura.

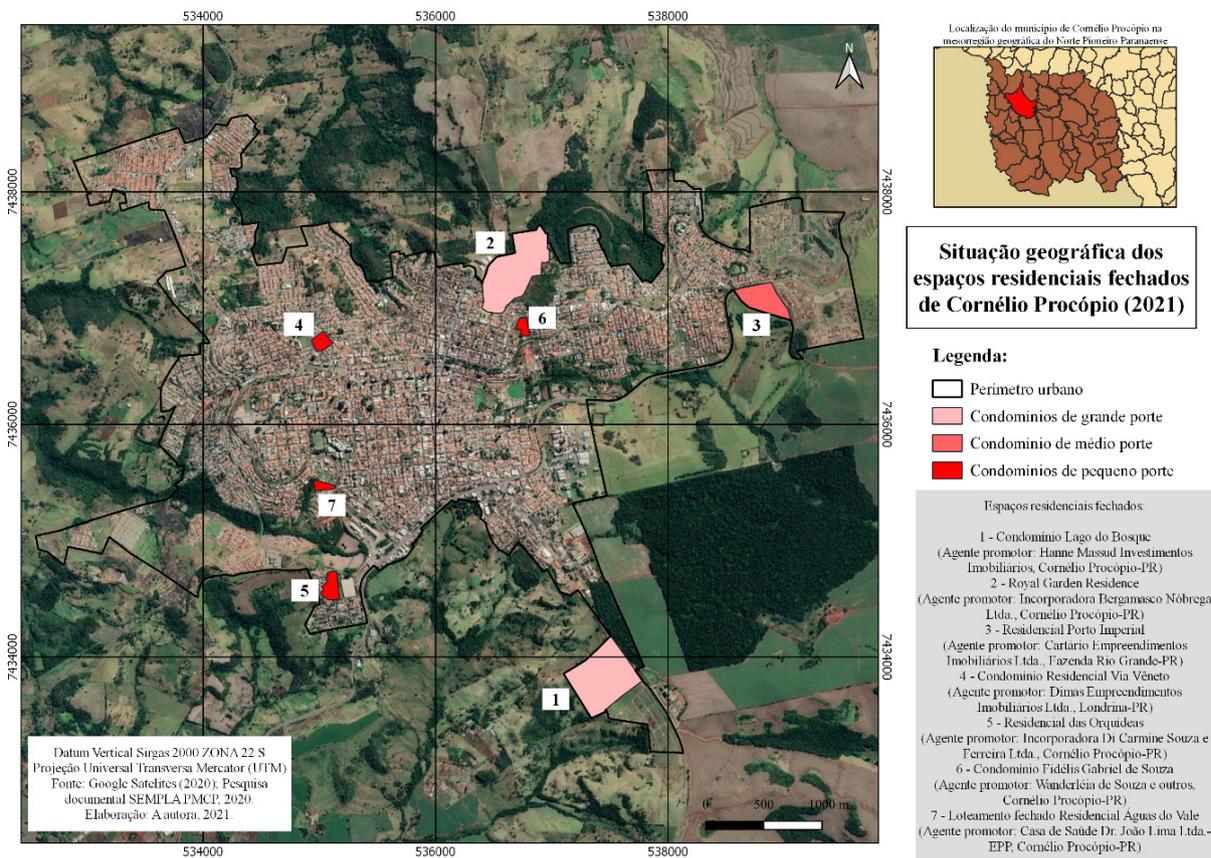
Para Sposito e Goés (2013) a proliferação dos espaços residenciais fechados em diversos países e em diferentes continentes sinaliza a ocorrência de processos globais em torno deste mote, e que tal tipo de habitat urbano significa uma “opção com sentido” para os produtores do espaço urbano, visto que:

Eles identificam algumas consequências políticas, econômicas e culturais das relações entre globalização e esses tipos de empreendimentos, que aumentam a atração por esses espaços: a) a redução da prestação de serviços públicos; b) a desregulamentação do mercado imobiliário; c) a transformação do ideal de Estado hierárquico num Estado moderador e mínimo; d) o aumento significativo da insegurança; e) os espaços residenciais fechados como parte de uma “cultura global”; f) a difusão de um produto imobiliário exitoso (Sposito & Goés, 2013, pp. 64-65).

Pautando-se teoricamente na fundamentação aqui exposta, dedica-se atenção à descrição da autossegregação em Cornélio Procopio, contribuindo para o estudo deste fenômeno também em cidades pequenas, já que nos últimos anos em virtude da relevância desse processo espacial, muitas pesquisas em cidades médias e em cidades metropolitanas têm se difundido proeminentemente, e como profere Santos (2013, p. 105) “com diferença de grau e de intensidade, todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas”.

Destarte, identifica-se e descreve-se empiricamente o objeto de estudo percorrendo o caminho do método regressivo-progressivo, que nesta seção, destaca seu momento descritivo, e dispõe ainda de algumas técnicas de pesquisa, tais como entrevista, pesquisa documental em acervo público, representação gráfica, também presentes nesse ensaio. Atualmente o recorte geográfico estudado possui oito espaços residenciais fechados, dispostos em variadas posições no tecido de sua malha urbana (Fig. 1).

Figura 1: situação geográfica dos espaços residenciais fechados de Cornélio Procópio (2021)



Fonte: pesquisa documental na seção de arquivos da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Cornélio Procópio, 2020.

Do total de espaços residenciais fechados em Cornélio Procópio, seis consistem em condomínios horizontais fechados, e um refere-se ao loteamento fechado, de acordo com a forma de aprovação pelo poder público. O estudo propõe-se a analisar seu objeto no plano prático, contudo neste item com finalidade descritiva, importa-se em diferenciar estes dois tipos de produtos imobiliários, delineando uma breve definição estabelecida em termos técnico-jurídicos acerca de ambos.

Segundo Del Negri (2012) o loteamento fechado deve ser regido por legislação específica, a Lei nº. 6.766/79, para fins de parcelamento do solo urbano. A normatização para este tipo de habitat urbano, nas explicações dadas por Rodrigues (2013) prevê:

o parcelamento de uma gleba em parcelas menores de terra (os lotes), acompanhadas de infraestrutura urbana (redes de esgoto, de água, de energia elétrica – domiciliar e pública), de ruas e espaços públicos (áreas de uso comum e uso institucional). As ruas e espaços públicos devem ser entregues à municipalidade para serem utilizados por todos. A responsabilidade pelos serviços de coleta de lixo, iluminação pública, manutenção dos espaços livres é municipal (Rodrigues, 2013, p. 152).

Entretanto, Rodrigues (2013) ao definir esta forma espacial não utiliza o termo “loteamento fechado”, e sim “loteamento murado”, pois de acordo com a legislação urbana

do país os loteamentos fechados são ilegais: “O fechamento de espaços públicos pelo setor privado é inconstitucional. Ao fechar um loteamento comete-se uma irregularidade do ponto de vista urbanístico e de cerceamento do direito de circulação” (Rodrigues, 2013, p. 152).

No caso brasileiro, os condomínios fechados, seguem a legislação condominial, a Lei 4.591/1964, “que estabelece que os condôminos são proprietários de fração ideal de terrenos e coproprietários (cota-parte) das áreas de circulação, de áreas livres e, portanto, responsáveis por sua manutenção” (Rodrigues, 2013, p. 153).

O significado de condomínio é domínio conjunto, e em seu interior as áreas de uso coletivo (áreas livres, de circulação, equipamentos) são pertencentes àquela coletividade. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incorre sobre as ruas, praças e unidades habitacionais (Rodrigues, 2013).

Para este momento descritivo da análise, a variação do tamanho dos espaços residenciais fechados possibilita classificá-los em pequeno porte, médio e grande porte, sendo dessa maneira, quatro de pequeno porte, um de médio porte, e dois de grande porte. Esta classificação organiza-se em função da extensão da área privativa e da infraestrutura instalada nestes espaços (Quadro 1).

Quadro 1: tipologia descritiva dos espaços residenciais fechados de Cornélio Procópio (PR)

Nº	Espaço residencial fechado	Infraestrutura	Nº de lotes	Área (m²)		
			Porte	Total	Privativa	Comum
1	Condomínio Residencial Via Vêneto	- Área de lazer - Circulação - Casa de caseiro	24	9.998	6.658	3.329
			Pequeno			
2	Condomínio Lago do Bosque	- Sistema viário - Quadras esportivas - Piscinas - Sauna - Sanitários - vestiários - Estacionamento - Churrasqueiras - Quiosques - Lago - Píer - Pista para caminhada - Calçadão - Playground - Espaço contemplativo - Setores para festas, esportes e conveniência - Áreas fitness - Sala de jogos e squash	165	222.814	93.150	129.664
			Grande			
3	Residencial Porto Imperial	- Área de lazer e praça - Área das ruas e calçadas	113 Médio	72.600	47.713	24.886
4	Residencial das Orquídeas	- Área comum	40 Pequeno	27.830	17.019	10.819
5	Royal Garden Residence	- Área verde - Área de apoio - Sistema viário	290 Grande	247.017	95.587	151.428
6	Condomínio Fidelis Gabriel de Souza	- Sistema viário - Praças	49 Pequeno	12.235	7.990	4.245
7	Residencial Águas do Vale	- Área verde - Sistema viário - Jardim	27	10.027	6.843	3.184
			Pequeno			

Fonte: adaptado de SEPLAM PMCP, 2020.

Quanto à infraestrutura verificada nos empreendimentos imobiliários de pequeno porte, com área total entre 9.000 m<sup>2</sup> e 30.000 m<sup>2</sup>, neste caso, em três condomínios fechados e em um loteamento fechado, o Residencial Águas do Vale, registra-se basicamente, a instalação de áreas de lazer, sistema viário e os lotes residenciais. Exceto, no Condomínio Residencial das Orquídeas, com tamanho médio do lote de 425,47 m<sup>2</sup> e área comum de 10.819 m<sup>2</sup>, os demais desta classe, apresentam densa ocupação, o Condomínio Residencial Via Vêneto com tamanho médio do lote de 277,41 m<sup>2</sup>, relativo à mesma medição, o Residencial Águas do Vale com 253,45 m<sup>2</sup>, e o Condomínio Fidelis Gabriel de Souza com lotes medindo em média 163,06 m<sup>2</sup>.

O Residencial Porto Imperial considerado condomínio de médio porte nesta classificação, caracterizado com o mesmo tipo de infraestrutura e também densamente ocupado, em virtude da quantidade e tamanho médio de lotes residenciais de 422,23 m<sup>2</sup> em relação à área total da gleba loteada e sua respectiva área comum.

Os dois condomínios residenciais fechados estudados de grande porte se diferenciam dos demais, logicamente devido à sua extensão, quantidade de lotes e infraestrutura. Com área acima de 200.000 m<sup>2</sup> e presença de uma área de apoio, o Royal Garden Residence, possui a maior quantidade de lotes residenciais, sendo o empreendimento mais densamente ocupado com tamanho médio dos lotes de 329,61 m<sup>2</sup>. Já o Condomínio Lago do Bosque se distingue do restante devido à densidade de ocupação mais baixa e tamanho médio dos lotes maior, com 564,54 m<sup>2</sup>, e ainda em função da presença de infraestrutura numerosa e diversificada, balizando-o como condomínio de luxo. Dentre os aspectos descritos na referida tipologia, o tamanho médio dos lotes, com variação entre 163,06 m<sup>2</sup> e 564,54 m<sup>2</sup> nas extensões de terra intramuros, demonstra que eles se destinam aos padrões socioeconômicos mais altos.

Mediante os estudos de Sposito e Góes (2013), nas cidades brasileiras, há uma tendência de localização mais periférica do que central, no caso dos espaços residenciais fechados, uma vez que para tais empreendimentos, os proprietários fundiários e incorporadores necessitam de glebas de tamanho médio ou grande.

Também de localização periférica nas bordas da malha urbana há ainda o Residencial Porto Imperial, embora na presente classificação, sua infraestrutura seja considerada elementar, em propaganda midiática sua imagem veiculada trata de um novo espaço residencial em Cornélio Procópio com “infraestrutura padrão cinco estrelas” (Folha de Londrina, 2011, não paginado) e ainda se afiança quanto a este tipo de empreendimento imobiliário que “é muito mais garantia de tranquilidade, sossego e aconchego” (Folha de Londrina, 2011, não paginado). Os pequenos trechos do texto de marketing urbano em tom ilusório e exagerado ilustram “a imagem de um quadro de vida alternativo de alto padrão, onde seria possível encontrar calma, segurança, lazer e prestígio” evidenciado por Gomes (2014, p. 186) ao versar sobre as “ilhas utópicas”, os condomínios exclusivos.

Do mesmo modo, para fins de confrontação do discurso de um dos atores modeladores deste espaço urbano, vale-se de outro trecho da mesma matéria jornalística com fins exclusivamente comerciais, cuja opinião do setor imobiliário capitalista afirma que “todas as cidades, além de ter edifícios, um dia terão a sua área fechada por causa do problema

de segurança” (Folha de Londrina, 2011, não paginado). Mas, no plano prático da vida urbana, os resultados espaciais reais dessa produção imobiliária traduzem outra tônica, já muito estudada em ciências humanas, que a contrapõe, declarando seguramente o seguinte:

[...] esses pequenos arremedos de cidade jamais conseguem estabelecer uma verdadeira vida urbana. Reproduzem suas formas: ruas, calçadas, praças; e seus serviços e equipamentos: infraestrutura básica, segurança, lazer etc., mas negam os princípios de uma vida urbana democrática. Estão condenados aos ritos narcísicos do encontro com o igual, condenados ao tédio do esperado, marginalizados da verdadeira vida social, que ocorre fora dos seus limites (Gomes, 2014, p. 188).

Nesta última consideração, expõe-se sobremaneira, que nesse modo de reprodução de “cidades dentro da cidade”, nos dizeres de Gomes (2014), não se efetivam os traços de uma vida urbana autêntica, assim no interior desses bairros fechados também se origina um recuo da cidadania, dentre outros argumentos que serão levantados nos itens a seguir.

### O momento analítico-regressivo: o retorno aos momentos de definição do fenômeno

O processo espacial urbano em análise teve impulso no país a partir de meados do século XX, a considerar que nos anos 1970, comumente, o Estado passou a atender a demanda por moradia da classe alta, com facilidades no estabelecimento de parceria entre as iniciativas pública e privada, subsidiando, notadamente, esta última (Del Negri, 2012).

Em concordância com a temporalidade mencionada, no recorte espacial estudado, a gênese dos espaços residenciais fechados inicia-se na última década do século passado (Quadro 2), apregoando desde então a autossegregação, ou seja, “a opção de se afastar ou apartar o mais possível da cidade” (Souza, 2008, p. 70) por parte das pessoas residentes nestes espaços.

Quadro 2: temporalidades e fases de implantação dos espaços residenciais fechados em Cornélio Procópio (PR)<sup>1</sup>

No.	Espaço residencial fechado	Data do projeto	Fase de implantação
1	Condomínio Residencial Via Vêneto	1994	Em uso
2	Condomínio Lago do Bosque	2005	Parcialmente em uso
3	Residencial Porto Imperial	2008	Parado (em juízo)
4	Residencial das Orquídeas	2010	Parado
5	Royal Garden Residence	2013	Em construção
6	Condomínio Fidelis Gabriel de Souza	2016	Parado (em juízo)
7	Residencial Águas do Vale	2016	Parado (em juízo)

Fonte: adaptado de SEPLAM PMCP (2020) e CORREIA (2021).

1 Na década de 1990 aprovou-se a instalação do condomínio fechado *Country Ville Residence* na porção sudoeste da malha urbana e em localização periférica. Porém, o processo de instalação foi interrompido há décadas, não obtendo regularização. Segundo Correia (2021), acredita-se que em função de impossibilidades financeiras do empreendedor a regularização não ocorreu. Localizado às margens de um rio urbano, o Ribeirão Tangará, Correia (2021) afirma que neste local embora haja portal, uma residência, algumas ruas, inexistente outro tipo de infraestrutura, o que compromete seu uso, sendo que para colocá-lo em funcionamento, necessita-se refazer todo o processo técnico-jurídico de sua implantação. Em contrapartida, este imóvel funciona como meio de hospedagem, pois de acordo com informações disponíveis na web é possível visualizar comentários de hóspedes no Google, datados de dois anos atrás. Embora, este empreendimento imobiliário tenha alterado sua função, primariamente, sua projeção integrou em determinada temporalidade passada, o objeto deste estudo, isto é, foi projetado como mais um espaço residencial fechado na cidade, pleiteando assim a autossegregação.

A análise do quadro anterior, permite compreender que a instalação dos primeiros espaços residenciais fechados sucedeu em menor quantidade nos anos 1990 e a partir dos anos 2000 o processo espacial se expressou de forma acentuada nesse espaço urbano.

Como continuidade das estratégias de ação dos agentes envolvidos em tal dinâmica urbana, qual seja o Estado agindo conjuntamente com os proprietários fundiários e/ou incorporadores, em Cornélio Procópio, o primeiro condomínio horizontal fechado, Residencial Via Vêneto, atualmente em funcionamento em zona de consolidação urbana, teve sua sanção em contradição à legislação urbana existente, pois esta não previa a aprovação de condomínios horizontais (SEPLAM PMCP, 1995). Outra irregularidade, nesta situação, remete-se ao fato de que “a localização do referido condomínio está conflitando com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano [...], onde estão previstas diretrizes básicas para o sistema viário” (SEPLAM PMCP, 1995, não paginado).

Aqui cabe frisar que irregular distingue-se de ilegal, visto que “muitas vezes as prefeituras municipais aprovam incorporações ilegais, tornando-as regularizadas apenas porque já estão realizadas e/ou edificadas ou, ainda, porque são coniventes com elas” (Sposito & Góes, 2013, p. 136), e no caso em questão, este empreendimento já edificado, foi regularizado pela administração pública local com a alegação de que tal planejamento para o sistema viário era inviável devido às condições físicas do terreno, e posteriormente foi determinada uma legislação exclusiva para tal construção urbana (Correia, 2021).

Sobre a fase de implantação, a pesquisa mostra que a maioria dos empreendimentos não findaram sua instalação, já que se verifica um espaço residencial fechado parcialmente em uso, possuindo entre dez e quinze residências; quatro estão com as obras paradas; e um ainda em fase de construção (Correia, 2021). Alguns fatores, tais como demora na comercialização dos lotes e irregularidades técnico-jurídicas e ambientais contribuem para este cenário, não obstante, a autoss segregação manifesta-se no espaço estudado, desintegrando seu tecido urbano.

Os espaços residenciais fechados em Cornélio Procópio correspondem a seis condomínios horizontais fechados e um loteamento fechado, ou loteamento murado para Rodrigues (2013), e no sentido de entender seus momentos de definição, considerando que a aprovação de ambos envolve a prefeitura (Estado), algumas incongruências verificam-se nesta temporalidade.

Para tanto é importante ressaltar que a tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) se desenvolve de modo distinto em cada um dos produtos imobiliários (Quadro 3).

Quadro 3: tributação IPTU em condomínios horizontais fechados e loteamentos murados

Produto imobiliário	Rua	Praça	Unidade habitacional
Condomínio Horizontal Fechado	Privada	Privada	Fração ideal Lote + edificação
	SIM	SIM	SIM
Loteamento Murado	Pública	Pública	Lote
	NÃO	NÃO	SIM

Fonte: adaptado de Rodrigues (2013).

Por enquanto a incorporação fundiária e imobiliária por meio de loteamentos fechados é escassa no recorte empírico estudado. Todavia, este tipo de empreendimento, segundo Rodrigues (2013), mesmo sendo inconstitucional, tende a se expandir, uma vez que o setor imobiliário o considera mais lucrativo do que os condomínios fechados. Assim, “na medida em que as áreas públicas (ruas, praças e uso institucional) não são entregues à municipalidade e sobre elas não incide o IPTU [...]. Trata-se, portanto, de apropriação privada de áreas públicas (Rodrigues, 2013, p. 153).

Com relação ao loteamento fechado Residencial Águas do Vale, que teve sua aprovação em 2016 na Secretaria de Planejamento Municipal e renovação da licença para construção em 2017, nesta mesma secretaria, advém a infração de crime ambiental, qual seja a construção em área de preservação permanente. Identifica-se tal irregularidade em pesquisa documental para o presente estudo, pois em 2018, a prefeitura municipal recebeu ofícios referentes a um inquérito civil do Ministério Público do Estado do Paraná, cobrando explicações e documentações a respeito da falta mencionada e do processo de aprovação e de concessão do alvará de construção do loteamento. Mediante os esclarecimentos de Correia (2021), o impedimento judicial para continuidade desse empreendimento imobiliário deve-se ao fato de que seu processo de instalação seguiu lei estadual que permite construções em faixa de até quinze metros às margens de rios urbanos de pequeno porte. Entretanto, a ação civil pública em curso exige modificações quanto ao projeto imobiliário, nos lotes situados em área de preservação permanente, ou seja, na faixa de trinta metros do curso d'água, Ribeirão Tangará, em atendimento ao que é previsto no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), e considera ainda os equívocos na interpretação da legislação estadual seguida, qual seja o critério previsto no artigo 57, § 1º da Lei Estadual nº 18.295/14 (Programa de Regularização Ambiental) para esta falta de proteção marginal do curso d'água urbano (Tribunal de Justiça do Paraná, 2021).

Diante do episódio apresentado, completa-se que em averiguação do último Plano Diretor Municipal (2007), o loteamento fechado Residencial Águas do Vale e o condomínio fechado Residencial das Orquídeas localizam-se em zona especial de interesse ambiental. Estas zonas “compreendem áreas destinadas prioritariamente à proteção e/ou recuperação da paisagem e do meio ambiente e à exploração econômica de forma controlada” (Marty Junior & Bernardo, 2008, p. 8).

Em zona urbana de uso controlado, localizam-se os condomínios *Fidélis Gabriel de Souza* e *Royal Garden Residence*. Esta zona compreende áreas ambientalmente frágeis e contíguas às áreas urbanas consolidadas destinadas à uma ocupação de baixa/média densidade com diversos usos conforme características de solo e infraestrutura disponível (Plano Diretor Municipal [PMCP], 2007). O condomínio *Fidélis Gabriel de Souza* encontra-se paralisado devido às alterações de propriedade em processo de inventário de bens da família proprietária do referido imóvel para fins de regularização do mesmo (Correia, 2021). Contraditoriamente ao disposto no documento oficial sobre localização em zona de uso controlado, o *Royal Garden Residence*, em extensão e em número de lotes é o maior condomínio da cidade. Este condomínio retomou suas obras recentemente, já que anteriormente, seu processo de implantação estava parado, pois apresentou irregularidades

ambientais, tais como soterramento de minas e nascentes e o corte ilegal de espécies nativas, as quais foram mote de embargo por parte do Ministério Público do Paraná (Correia, 2021). E em zona de expansão urbana situa-se apenas o Residencial Porto Imperial, que também apresenta suas obras paralisadas, estando em juízo, pois em suas especificações do contrato de venda do imóvel, não foi seguida sua designação contratual, qual seja a construção de um shopping center. Além da paralisação descrita, este empreendimento imobiliário caracteriza-se por sua situação irregular, pois há atraso no pagamento de tributos municipais, tais como IPTU e ISS (Correia, 2021).

Considerados empreendimentos de impacto conforme a Lei do Plano Diretor Municipal, ou seja, parcelamentos urbanos com área total superior a 100.000 m<sup>2</sup>, os condomínios Royal Garden Residence e Lago do Bosque, são aqueles que, de acordo com a lei municipal de uso e ocupação do solo “podem causar danos e ou alteração no ambiente socioeconômico, natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica” (Marty Junior & Bernardo, 2008, p. 10). Ambos, com localização periférica, e em faixa descontínua do tecido urbano no caso do último, incidem nas considerações de Sposito e Góes (2013, p. 71) ao afirmarem que os espaços residenciais fechados “tendem a se localizar mais distantes das áreas centrais e/ou consolidadas do ponto de vista da ocupação e da dotação de meios de consumo coletivo (infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos).

Quanto a este último empreendimento, definido, em princípio, irregularmente como imóvel rural, porém, contraditoriamente integrado ao perímetro urbano, de acordo com Correia (2021), tal situação persistiu somente no início de seu processo de instalação, sendo que atualmente foi regularizado como imóvel urbano, atribuindo-lhe então a devida tributação. A localização fora do perímetro urbano é uma forma de implantação de tais incorporações fundiárias e imobiliárias cada vez mais frequente, que de acordo com Sposito e Goés (2013), são as áreas juridicamente rurais, as quais remetem-se, muitas vezes, às instalações efetuadas de modo irregular, como é o caso da fase inicial da implantação do condomínio supracitado.

Feito este percurso analítico regressivo visando levantar alguns elementos significativos para compreensão dos momentos de definição do fenômeno em seu processo de desenvolvimento, no próximo item, aproxima-se novamente a análise para o presente a fim de concluí-la criticamente neste artigo.

### **O momento regressivo-progressivo: o reencontro do fenômeno no presente**

Os condomínios e loteamentos fechados exemplificam a autossegregação, fenômeno urbano, resultante da decisão voluntária de grupos socialmente homogêneos, criado como uma “forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso dos indesejáveis” (Vasconcelos, 2013, p. 27).

Em Cornélio Procópio identifica-se a existência do fenômeno, porém apenas um dos espaços residenciais fechados existentes encontra-se em pleno uso, embora, os demais ainda não estejam concretizados completamente, o intento da autossegregação persiste

neste espaço urbano. Desde a definição da maioria dos projetos até o momento atual há um expressivo intervalo de tempo, não significando que o processo teve uma ruptura, mas que apresenta certa estagnação, em função da interrupção e do tempo despendido para resolução de inquéritos instaurados pelo poder judiciário estadual, e, também possivelmente, em alguns casos, em virtude, da não existência de uma demanda solvável para este tipo de empreendimento imobiliário e da conseqüente morosidade para sua conclusão.

Além desses elementos urbanos expressarem uma forte presença econômica e política, sua implantação significa a ineficiência do Estado, principalmente, para combater a especulação imobiliária, e dessa maneira, em contrapartida, reforça a divisão da cidade (Del Negri, 2012), pois, complementarmente, para Rodrigues (2013) o Estado torna-se refém do setor imobiliário porque “entrega não apenas os espaços públicos, mas a segurança que é sua obrigação constitucional, de modo que quem se apropria das rendas, lucros e juros são os incorporadores imobiliários” (Rodrigues, 2013, p. 158). Portanto, nestes espaços exalta-se a “contradição entre a função social da cidade e a propriedade privada” (Rodrigues, 2013, p. 158).

Como variável explicativa para o longo tempo de paralisação do processo de implantação dos espaços residenciais fechados, e, paralelamente, como prova de sua força política e econômica nesse espaço urbano, as inconsistências do ponto de vista técnico, jurídico e ambiental, rotineiramente regularizadas pelo poder público, fortalecem a ação conjunta entre Estado e capital privado, na contramão do cumprimento da função social da cidade.

Nesta perspectiva, o panorama atual resultante da trajetória dos espaços residenciais fechados em Cornélio Procópio, abalizado por projetos de implantação destes produtos imobiliários que: irregularmente são aprovados, quando inexistente legislação urbana específica para tal aprovação; irregularmente são implantados sem obedecer o zoneamento urbano; irregularmente designam-se como imóveis rurais, todavia, apresentam localização urbana; irregularmente instalam-se em trecho de área de preservação permanente ao longo de córrego urbano.

Os vários elementos desta análise confirmam o interesse do poder público – prefeitura – na efetivação destes empreendimentos imobiliários por intermédio das facilidades auferidas pelo setor imobiliário nesta atuação conjunta, uma vez que cada vez mais, à medida que contribui para a divisão da cidade, desresponsabiliza-se, dentre outros, de seu papel como mantenedor da segurança urbana.

E sobre as três dimensões de produção do espaço propostas por Lefebvre (1978) – o concebido, o percebido e o vivido – em termos conclusivos desta seção, pode-se auferir que o espaço concebido, expressa-se pela atuação conjunta entre Estado e agentes do setor imobiliário na produção de espaços residenciais fechados em Cornélio Procópio ao longo das temporalidades tratadas.

O espaço percebido, consiste no fenômeno da autosegregação, que na relação entre realidade cotidiana e realidade urbana, bem como na articulação entre o concebido e o vivido, significa uma forma de segregação urbana, marcada por um encurtamento planejado e estratégico da atuação do Estado, em prol da quimera de uma outra “cidade” organizada,

limpa e segura, dentro da cidade no plano real, que é antagônica a esta, fazendo jus, então, ao dito de Gomes (2014) sobre “a cidade dentro da cidade”.

Quanto ao espaço vivido traduz-se pela escolha de parte da população procopense em residir em espaços residenciais fechados (autossegregar-se). Estes espaços, idealizados como símbolo de segurança, conforto e tranquilidade para morar, equivalem ao mencionado por Gomes (2014) a respeito das “ilhas utópicas”, e ainda fazem alusão a uma “cultura global”, como dizem Sposito e Góes (2013) sobre a multiplicação dos espaços residenciais fechados nas cidades em diferentes partes do mundo.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O fenômeno da autossegregação no espaço urbano de Cornélio Procópio, analisado através dos três momentos descritivo, analítico-regressivo e regressivo-progressivo, articulados à tríade concebido, percebido e vivido, evidencia-se ao longo de seu desenvolvimento como uma prática socioespacial autossegregadora, ademais uma forma de segregação urbana, desencadeada sob a égide do capital com total apoio do Estado.

Verificou-se que na objetivação desse processo espacial há uma ação combinada entre Estado, proprietários fundiários e incorporadores imobiliários, e ainda são reconhecidos diferentes interesses partilhados e concretizados seja em um curto ou longo espaço de tempo, em um descrédito completo do significado da função social da cidade e do que se espera de uma gestão urbana eficaz.

Com estas considerações iniciais neste estudo precursor a respeito do tema refletiu-se a respeito das reais possibilidades de reversão do processo tal qual este se apresenta atualmente, ou seja, quando se identificaram as diversas incoerências ao longo das diferentes temporalidades atinentes a sua reprodução espacial. Contudo, foram estas mesmas inconsistências, que ao serem regularizadas, endossaram a posição irresponsável da esfera pública municipal.

Para não concluir, enquanto apontamento, o tema suscita diversos questionamentos, e, por conseguinte, inúmeras problemáticas de estudos ulteriores, então o debate permanece aberto com a expectativa de mais aprofundamentos teóricos e empíricos futuros.

## REFERÊNCIAS

- Alves, G.A. (2019). A produção do espaço a partir da tríade lefebvriana concebido/percebido/vivido. *Geosp – Espaço e Tempo*, 23(3): 551-563. Recuperado de <https://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/16330>.
- Corrêa, R. L. (2003). *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Ática.
- Correia, A.M. (2021, março 22). *O processo de autossegregação urbana em Cornélio Procópio*. (Entrevista com Adilson Marcelino Correia). Cornélio Procópio: Projetista da Prefeitura Municipal de Cornélio Procópio, 2021. Entrevista concedida à Coaracy Eleutério da Luz.
- Del Negri, A. (2012). *A divisão no espaço urbano*. Belo Horizonte: Fórum.

Gomes, P.C.C. (2014). O espaço público e as manifestações de recuo da cidadania. In A. Gomes. *A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade*. (pp. 169-191). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2017). *Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias*. Rio de Janeiro: IBGE.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2021). *Cidades. Cornélio Procópio*. Recuperado de: <https://cidades.ibge.gov.br/>

Lefebvre, H. (1972). *La Revolución Urbana*. Madri: Alianza Editorial.

Lefebvre, H. (1978). *De lo Rural a lo Urbano*. Barcelona: Península.

Lefebvre, H. (2004). *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG.

Lefebvre, H. (2006) *A Produção do Espaço*. Tradução Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. (Original: *La production de l'espace*. 4 ed. Paris: Anthropos, 2000). Recuperado de em: <[http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq\\_interface/1ª\\_aula/A\\_producao\\_do\\_espaco.pdf](http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/arq_interface/1ª_aula/A_producao_do_espaco.pdf)>.

Folha de Londrina (2011). *Mais dois condomínios horizontais*. Recuperado de: <https://www.folhadelondrina.com.br/>

Marty Junior, A., & Bernardo, C.T. (2008). Lei Complementar nº 090, de 2008. Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, do território municipal de Cornélio Procópio, e dá outras providências. Plano Diretor Municipal de Cornélio Procópio. Cornélio Procópio, 2007.

Plano Diretor Municipal (2007). Cornélio Procópio. v. 2.

Rodrigues, A. M. (2013). Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação espacial. In P.A. Vasconcelos, R.L. Corrêa, & S.M. Pintaudi (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação espacial*. (pp. 147-168). São Paulo: Contexto.

Santos, M. (2013). A organização interna das cidades: a cidade caótica. In M. Santos. *A urbanização brasileira*. (pp. 105-107). São Paulo: Edusp.

SEPLAM PMCP. Atendimento ao requerimento nº 1848 [aprovação de projeto]. 1995.

Souza, M. L. (2008). A cidade vista por dentro. In M.L. Souza. *ABC do desenvolvimento urbano* (pp. 63-80). Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

Sposito, M.E.B., & Goés, E.M. (2013). As cidades e os espaços residenciais fechados. In M.E.B. Sposito, & E.M. Goés (eds). *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial* (pp. 61-96). São Paulo: Ed. Unesp.

Tribunal de Justiça do Paraná. (2021). Processo cível e do trabalho - Recursos - Agravos - Agravo de Instrumento: AI 0030040-46.2020.8.16.0000 PR 0030040-46.2020.8.16.0000 (Acórdão). Recuperado de: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1152756955/processo-civel-e-do-trabalho-recursos-agravos-agravo-de-instrumento-ai-300404620208160000-pr-0030040-4620208160000-acordao>

Vasconcelos, P.A. (2013). Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: P.A. Vasconcelos, R.L. Corrêa, & S.M. Pintaudi (Orgs.). *A cidade contemporânea: segregação espacial*. (pp. 17-37). São Paulo: Contexto.

Recebido em 08/abr./2023

Aceito em 11/out./2023

Publicado em 30/out./2023