

DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL E A DISSEMINAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NAS CIDADES BRASILEIRAS: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DA LITERATURA

MARIANA ALMEIDA DA SILVA
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA

FABIANE VIEIRA ROMANO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA

VANESSA ALMEIDA DA SILVA
INSTITUTO FEDERAL FARROUPILHA

Introdução

Existem muitos questionamentos acerca das consequências da ocupação urbana por condomínios fechados, sejam sobre a disseminação da segregação espaço-social, seja pelos benefícios financeiros à indústria imobiliária e da construção civil. A influência dos condomínios horizontais sobre o desenvolvimento sustentável das cidades, de acordo com Michel (2017), se dá em torno da ausência de uma legislação nacional específica para regulamentação de condomínios horizontais, causando uma insegurança na concepção desses empreendimentos que podem ser vinculados apenas a questão econômica e privativa.

Problema de Pesquisa e Objetivo

Como problemática têm-se "Em que medida o fenômeno da disseminação de condomínios residenciais brasileiros tem sido estudado pelos programas de pós-graduações nacionais?". O objetivo desse trabalho é apresentar uma Revisão Sistemática de Literatura (RSL) acerca do fenômeno da disseminação de condomínios residenciais horizontais nas cidades brasileiras. E, mais especificamente, analisar as publicações de três bibliotecas digitais de teses e dissertações a partir do recorte temporal frente aos acordos da Agenda 2030.

Fundamentação Teórica

Com o crescimento populacional, surgiu a necessidade de um marco legal para a criação de novos empreendimentos imobiliários para atender às novas demandas por moradia nos centros urbanos. Segundo Michel (2017), esse arcabouço legal foi, em grande parte, só suficiente para absorver e reger a expansão imobiliária resultante do aumento demográfico, por outro lado, criaram-se soluções heterodoxas para a ocupação do solo, que previram de forma ambígua a integração de empreendimentos como os loteamentos e condomínios fechados.

Metodologia

Estudo exploratório através da técnica de revisão sistemática da literatura. O recorte temporal se deu no período de 2015 a 2021, e três bases de dados expressivas foram selecionadas: Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD), Lume – Repositório Digital da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (LUME/UFRGS) e a Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da Universidade de São Paulo (BDTD/USP). Para análise utilizou-se estatística descritiva, bibliográfica e a utilização do aplicativo Wordle para categorização de palavras de maior incidência e relevância nos trabalhos encontrados.

Análise dos Resultados

A maior parte dos trabalhos encontrados com a Revisão Sistemática de Literatura são provindos da UFRGS. Além disso, o número de maior relevância acerca dos estudos sobre a temática abordada, é provindo de Programas de Pós-graduação em Geografia. Quanto a tipologia dos trabalhos, de um total de 18 pesquisas, apenas 4 são categorizadas como teses. Estudos urbanísticos das cidades, a utilização de condomínios horizontais fechados para reestruturação urbana e especulação imobiliária das cidades, e a medição de qualidade de vida e qualidade ambiental são as palavras mais destacadas nos estudos.

Conclusão

A alarmante taxa de urbanização brasileira intensifica os problemas urbano-sociais. Este trabalho apresentou uma RSL, permitindo mapear a produção intelectual desenvolvida nos programas de pós-graduação brasileiros por meio da BDTD, LUME/UFRGS e BDTD/USP, com o recorte temporal de 2015 até 2021, que abordassem os assuntos: planejamento urbano, condomínios horizontais fechados e sustentabilidade. Acredita-se que os resultados e análises obtidos possam servir como um arcabouço fundamental para os processos metodológicos e teóricos a respeito da temática cidades sustentáveis.

Referências Bibliográficas

AGENDA 2030 – Plataforma Agenda 2030. Conheça a Agenda 2030. Disponível em: <http://www.agenda2030.com.br/sobre/>. Acesso em: 20 jun. 2021.
MICHEL, V. F. Condomínios fechados em Porto Alegre: aproximando interesses transindividuais e o direito de propriedade. Rio de Janeiro: Revista de Direito da Cidade, vol. 9, n. 3, 2017. DOI: 10.12957/rdc.2017.26924. PCS – Programa Cidades Sustentáveis. O que é. São Paulo, SP: PCS, 2021. Disponível em: <https://www.cidadessustentaveis.org.br/pagina/pcs>. Acesso em: 20 jun. 2021.

Palavras Chave

Desenvolvimento sustentável, Condomínios horizontais, revisão sistemática da literatura

DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL E A DISSEMINAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NAS CIDADES BRASILEIRAS: uma revisão sistemática da literatura

1 INTRODUÇÃO

O contínuo crescimento das cidades brasileiras é ilustrado pelo aumento das construções civis, tornando-se notório a carência por ambientes mais bem planejados e ambientalmente corretos. Essa contínua urbanização tem por consequência imensuráveis aglomerações humanas em áreas cada vez mais alteradas, caracterizadas pela violência e falta de infraestrutura. Esse cenário de uma gestão pública cada vez mais frágil provoca a perda de áreas e potencialidades sobre o desenho urbano, o que acaba por desestimular ou até mesmo incapacitar a população de utilizar os espaços públicos. O resultado disso gera mudanças nas interações sociais e nas noções de público e privado, estimulando cada vez mais a segregação social.

A Conferência de Estocolmo realizada em 1972, foi a primeira conferência ambiental a nível mundial a debater sobre os problemas enfrentados pelo meio ambiente, impulsionando o surgimento de novos arcabouços jurídicos, políticos e científicos para o gerenciamento ambiental (SOUSA, 2021). Posteriormente, a ECO-92, consolidou o conceito de “Desenvolvimento Sustentável”, materializando a Agenda 21 e reforçando o compromisso dos governos de desenvolverem as suas próprias Agendas (RIO+20, 2012). A Rio+10 realizada em 2002, teve como objetivos centrais: fortalecer o compromisso de todas as partes com os acordos aprovados anteriormente – especialmente em relação à Agenda 21 (RIO+20, 2012). No ano de 2012, realizou-se a Rio+20, com o objetivo de avaliar os progressos obtidos até então, analisando as lacunas das implementações de cúpulas anteriores, e abordando novas problemáticas emergentes.

O foco das discussões se deu a partir de dois temas principais: a economia verde no contexto do desenvolvimento sustentável e da erradicação da pobreza; a estrutura institucional para o desenvolvimento sustentável (RIO+20, 2012). A partir disso, criou-se o *10 Years Framework Program* (10YFP). Dividido em 11 capítulos, o plano sugeriu a elaboração de um conjunto de programas nas áreas: erradicação da pobreza; saúde; comércio; educação; ciência e tecnologia; recursos naturais (MMA, 2013). A Declaração Final da Rio+20, denominada “O Futuro que Queremos”, lançou as bases para a construção de um processo intergovernamental para a promoção da construção de um conjunto de objetivos universais para o desenvolvimento sustentável. Essa iniciativa orientou as ações da comunidade internacional nos três anos seguintes, formulando-se o documento lançado na Assembleia Geral da ONU em 2015, intitulado “Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável”.

A Agenda 2030 é um guia para a comunidade internacional e foi criada para colocar o mundo em um caminho mais sustentável e resiliente. O documento é formulado em uma declaração com um quadro de resultados, em que seu núcleo é baseado em 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas que devem ser alcançadas até o ano de 2030, com o lema de “não deixar ninguém para trás” (AGENDA 2030, 2021).

De acordo com a ONU-HABITAT (2021), em 2010 o Brasil já possuía uma taxa de 84,4% de urbanização, intensificando as problemáticas urbano-sociais. A partir disso, surgiram movimentos como o Programa Cidades Sustentáveis (PCS), que é uma agenda voltada à sustentabilidade urbana estruturada em 12 dos 17 ODS da Agenda 2030. O PCS atua na sensibilização dos governos municipais para a implementação de políticas públicas que contribuam para o enfrentamento das desigualdades sociais e para a estruturação de cidades e sociedades mais justas e sustentáveis (PCS, 2021). Porém, mesmo com a adesão de diversas

idades no PCS, os espaços públicos brasileiros ainda se deterioram e se tornam escassos em decorrência do intenso fluxo de urbanização. Por consequência, as classes sociais mais abastadas iniciaram uma busca por espaços que ofereçam segurança e infraestrutura, disseminando-se a criação de condomínios horizontais pelas cidades.

Segundo Szilagyi (2012), condomínios horizontais residenciais fechados nada mais são do que um espaço delimitado por muros, onde dois indivíduos ou mais compartilham o espaço com suas residências individuais, convivendo sobre as leis elaboradas dentro do próprio condomínio. Essas residências internas geralmente não possuem muros, são de baixa densidade e verticalidade, espalhando-se em padrões internacionais de convivência. A origem dessas formações urbanas iniciou após a primeira revolução industrial inglesa, nomeadas como cidades-jardins. Posteriormente, nos Estados Unidos pós-guerra, houve a necessidade de atender a população de classe média com a criação de conjuntos residenciais não murados, desenvolvidos nas áreas periféricas das cidades. Essa tipologia americana foi muito difundida internacionalmente, vinculada ao ideal burguês dos anos 80 (SZILAGYI, 2012). Já no Brasil, a disseminação desses condomínios horizontais se iniciou na década de 70 com a construção do primeiro condomínio do grupo Alphaville em São Paulo, SP.

Existem muitos questionamentos acerca das consequências da ocupação urbana por condomínios fechados, sejam sobre a disseminação da segregação espaço-social, seja pelos benefícios financeiros à indústria imobiliária e da construção civil. O fato é que os condomínios horizontais são uma realidade nas cidades brasileiras e o Desenvolvimento Sustentável é um tema que vem ganhando visibilidade ao longo dos anos, tornando-se notável a influência das Conferências de Mudanças do Clima. No que concerne a influência desses condomínios sobre o desenvolvimento sustentável das cidades, de acordo com Michel (2017), a problemática se dá em torno da ausência de uma legislação nacional específica para regulamentação de condomínios horizontais, causando uma insegurança na concepção desses empreendimentos, pois podem ser ora voltados para questões privatistas – na busca máxima de retorno do capital, ora voltados para questões ambientais e urbanísticas. Neste contexto, viu-se a oportunidade de um tema de pesquisa a ser elaborada, sendo necessário primeiramente uma Revisão Sistemática de Literatura para compreender o que vem sendo pesquisado, a quantidade de trabalhos sendo realizados, e quais os programas de pós-graduação que mais vem se aprofundando sobre o assunto levantado.

Logo, o objetivo desse trabalho é apresentar uma Revisão Sistemática de Literatura (RSL) acerca do fenômeno da disseminação de condomínios residenciais horizontais nas cidades brasileiras. E, mais especificamente, analisar as publicações de três bibliotecas digitais de teses e dissertações a partir do recorte temporal frente aos acordos da Agenda 2030.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A precarização das infraestruturas básicas, a segregação e a violência são pontos marcantes que vêm acompanhando o desenvolvimento das cidades de países em desenvolvimento como o Brasil. As cidades e suas formações espaciais, pela visão de produção capitalista, são resultados da necessidade de concentração e centralização do processo de acumulação do capital para a industrialização (MIOTO, 2015). Tratando-se da criação e relações da cidade capitalista, sua fundamentação se dá exatamente pela dissolução da forma primitiva de que o capital pode existir desde que já exista o trabalho e o trabalhador, conseqüentemente, incentiva-se a divisão social e territorial do trabalho (GRUNDISSE, 2011). Com a crescente industrialização urbana, iniciada no século XX, iniciou-se juntamente as intensas expansões demográficas das cidades brasileiras. Com o crescimento populacional, surgiu a necessidade de um marco legal para a criação de novos empreendimentos imobiliários

para atender às novas demandas por moradia nos centros urbanos.

Segundo Michel (2017), esse arcabouço legal foi, em grande parte, só suficiente para absorver e reger a expansão imobiliária resultante do aumento demográfico, por outro lado, criaram-se soluções heterodoxas para a ocupação do solo, que previram de forma ambígua a integração de empreendimentos como os loteamentos e condomínios fechados. A Lei nº 4.591 de 1964 de Incorporações Imobiliárias, trata da criação de uma modalidade especial de condomínios entre os proprietários de unidades autônomas de um mesmo empreendimento. E a Lei nº 6.766 de 1979, configurada como Lei de Parcelamento do Solo Urbano, dispõe sobre loteamentos, distinguindo as modalidades de parcelamento e desmembramento do solo. A Lei de Incorporações Imobiliárias não prevê a entrega de áreas para o Poder Público – como os 35% de área a ser entregue aos municípios, estipulado pela Lei nº 6.766/79, há juntamente com esse fator, a discrepância do art. 3º do Decreto-Lei nº 271 de 1967, em que aplica a Lei nº 4.591/64 não somente aos condomínios fechados, mas também aos loteamentos.

Entre os marcos legais supra citados, independentemente da ausência de um amparo legal mais refinado para o fenômeno da disseminação dos condomínios horizontais, verifica-se que é resguardado pela Lei nº 6.766/79 o que concerne aos loteamentos, e pela Lei nº 4.591/64 e o Decreto-Lei nº 271/67 para os condomínios horizontais fechados. Segundo questões levantadas por Erpen, Paiva e Mezzari, essa figura transcrita como condomínio horizontal, encontra certo prestígio na doutrina de subdivisão de áreas em lotes. E que se havendo a combinação do art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67 com o art. 8º da Lei nº 4.591/64, equipara-se a infraestrutura de condomínios horizontais às construções edilícias (ERPEN, PAIVA; MEZZARI, 2003). Com isso, ao se nivelar o loteamento ao condomínio conforme a combinação expressa anteriormente, as exigências urbanísticas e ambientais expostas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, não se aplicam, principalmente no que diz respeito à entrega de áreas ao poder público e à necessidade de licenciamento ambiental dos loteamentos, pois são utilizadas as combinações de equiparações de condomínios edilícios.

Conforme Michel (2017), realizou-se diversas propostas de regulamentação no plano nacional, para refinar o uso das legislações existentes no que concerne aos loteamentos e condomínios fechados, merecendo destaque o Projeto de Lei nº 208 de 2015, arquivado em 2018, que previa a alteração da Lei nº 6.766/79 e o código civil. Outro projeto que ainda se encontra em processo de tramitação é o Projeto de Lei nº 20 de 2007, que corre no sentido de apoiar os procedimentos existentes, mantendo a Lei nº 6.766/79 como uma figura híbrida, buscando solucionar a temática de forma superficial, sem reformar em profundidade as questões que tratam do condomínio edilício (MICHEL, 2017).

A carência de materiais que abranjam os aportes legislativos para o desenvolvimento de cidades sustentáveis no Brasil, e mais especificamente relacionados aos condomínios horizontais, ainda é alvo de discussões, como as realizadas nos últimos dois congressos de arquitetos realizados no Brasil, o 21º Congresso Brasileiro de Arquitetos (21CBA) em Porto Alegre, RS, em 2019, e o Congresso Internacional da União Internacional de Arquitetos (UIARIO2021) realizado no Rio de Janeiro, RJ, em 2021. Nesse sentido, percebe-se a necessidade de se compreender o estado da arte das pesquisas realizadas nos programas de pós-graduação no Brasil, por meio de uma RSL, a fim de que seus resultados sirvam de arcabouço teórico e metodológico para o tema da pesquisa a ser desenvolvida.

3 REVISÃO SISTEMÁTICA DE LITERATURA

A Revisão Sistemática de Literatura apresentada neste estudo foi elaborada sob uma metodologia de natureza aplicada e com objetivos de caráter exploratório, a fim de descobrir “o quanto” e “como” as teses e dissertações brasileiras vêm abordando o tema sobre o fenômeno

da disseminação de condomínios residenciais horizontais nas cidades brasileiras frente aos acordos da Agenda 2030. Para tanto, foi realizada uma pesquisa prévia no site Google Acadêmico para verificar quais as bases de dados com maior relevância para o tema. O recorte temporal se deu no período de 2015 a 2021, e as palavras-chave utilizadas foram: “conjuntos habitacionais” AND “Agenda 2030”. O resultado foi de aproximadamente 2.570 trabalhos, e a partir deste resultado foram selecionadas três bases de dados para realizar a revisão, que são: Biblioteca Digital de Teses e Dissertações (BDTD), Lume – Repositório Digital da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (LUME/UFRGS) e a Biblioteca Digital de Teses e Dissertações da Universidade de São Paulo (BDTD/USP).

A RSL foi realizada com base na sequência de passos metodológicos estabelecidos por Sampaio e Mancini (2007), que configuram o estudo como uma possibilidade de ampliação de resultados acerca de um determinado tema. As etapas adotadas para esta revisão foram dispostas no Quadro 1.

Quadro 1 – Etapas da RSL

Etapas da RSL	Etapas da Pesquisa
1) Definir a questão da pesquisa científica	Em que medida o fenômeno da disseminação de condomínios residenciais brasileiros tem sido estudado pelos programas de pós graduações nacionais?
2) Definição de um Protocolo de Busca	Definir o contexto a partir da questão da pesquisa científica; definir os tipos de documentos que seriam analisados; identificar as bases de dados; estabelecer as palavras-chave; estabelecer idiomas e critérios para a seleção dos trabalhos.
3) Definição de um protocolo de análise	Aplicação de critérios na seleção dos artigos: análise de títulos e resumos de áreas alinhadas ao contexto da pesquisa a ser desenvolvida.
4) Análise e discussão dos resultados	Realização de uma avaliação dos trabalhos incluídos na RSL; organização e leitura dos trabalhos; realização de um resumo de comparações e análises acima dos resultados encontrados.
5) Considerações finais	Considerações sobre os efeitos da RSL a partir da análise realizada anteriormente.

Fonte: adaptado de Sampaio; Mancini (2007).

A partir das etapas estabelecidas previamente, aprofundou-se o Protocolo de Busca e o Protocolo de Análise, apresentados no decorrer do trabalho, assim como a análise e conclusão acerca dos resultados.

3.1.1 Protocolo de Busca

Com as bases de dados BDTD, LUME/UFRGS e BDTD/USP, definidas a partir da pesquisa exploratória realizada anteriormente, procurou-se trabalhos que abordem as consequências da disseminação de condomínios horizontais nas cidades brasileiras sob o aspecto dos ODS estabelecidos pela Agenda 2030 e o desenvolvimento de cidades sustentáveis. A definição das palavras-chave foi realizada a partir do contexto da pesquisa a ser desenvolvida: conjuntos habitacionais; condomínios horizontais; sustentabilidade; Agenda 2030; urbanismo sustentável; planejamento urbano. As combinações foram geradas juntamente com os conectivos “AND”, “OR” e “NOT” e com os símbolos booleanos.

Como cada base de dado possui seu sistema personalizado de busca avançada, realizou-se combinações distintas para cada uma, porém em todas se utilizou o critério de exclusão para pesquisas apenas no idioma português, realizando-se primeiramente uma busca exploratória com as palavras-chave, e posteriormente a busca apurada com os critérios de exclusão apresentados a seguir. Os resultados das buscas exploratórias podem ser vistos na Tabela 1.

Tabela 1 – Resultado das buscas exploratórias.

Base de dados	Quantidade de resultados
BDTD	26.222
LUME/UFRGS	115
BDTD/USP	10
TOTAL DE RESULTADOS	26.347

Fonte: autores.

Na BDTD foi utilizada a combinação: “conjuntos habitacionais” OR “condomínios horizontais” AND “sustentabilidade” OR “Agenda 2030” AND “urbanismo sustentável” OR “urbanismo” OR “planejamento urbano”. Essas palavras foram dispostas em todos os campos de busca e a correspondência de busca como qualquer termo, e utilizou-se o recorte temporal já na busca exploratória. Já na base BDTD/USP não se utilizou o recorte temporal, mas foi usada a mesma combinação de palavras. E no LUME/UFRGS também não se utilizou o recorte temporal, e o conjunto de palavras com o maior número de resultados foi: "conjuntos habitacionais" OR "condomínios horizontais" AND "sustentabilidade" OR "Agenda 2030". Na BDTD/USP e no LUME/UFRGS, o recorte temporal foi realizado posteriormente, porém de forma manual e não automático pelo sistema como no banco de dados da BDTD.

Dando andamento ao protocolo de busca, elaborou-se critérios de exclusão para a investigação apurada dos resultados. Assim como a pesquisa exploratória, cada base de dados recebeu um protocolo distinto por possuir métodos de busca específicos, e em todas pelo número reduzido de trabalhos apresentados após aplicação do primeiro critério de exclusão, realizou-se mais duas investigações conforme os dispostos na Tabela 2.

Na pesquisa pela BDTD, editou-se o protocolo de busca avançada no escopo de correspondência de busca, para que todas as palavras-chave estivessem no assunto dos estudos apresentados como resultado, dessa forma, colocou-se “todos os termos” juntamente com o recorte temporal de 2015 a 2021. Nas pesquisas realizadas pelas bases BDTD/USP e LUME/UFRGS, utilizou-se também o mesmo conjunto de palavras, porém acrescidos do recorte temporal. Já nas buscas seguintes de todas as bases utilizadas, usou-se apenas os termos “conjuntos habitacionais” ou “condomínios horizontais” com o critério de seleção das palavras estarem inseridas nos títulos dos trabalhos e com o mesmo recorte temporal.

Tabela 2 – Resultado das buscas apuradas.

Base de dados	Quantidade de resultados
BDTD 1	13
BDTD 2	35
LUME/UFRGS 1	38
LUME/UFRGS 2	3
BDTD/USP 1	5
BDTD/USP 2	6
TOTAL DE RESULTADOS	100

Fonte: autores.

A partir dos resultados gerados pela busca apurada em cada uma das bases escolhidas, inicia-se o trabalho do Protocolo de Análise, visando encontrar estudos com assuntos mais afins ao contexto do trabalho a ser desenvolvido com a conclusão da RLS apresentada neste estudo.

3.1.2 Protocolo de Análise

Esta etapa é resultante do protocolo anterior, que igualmente foi dividida em duas partes. Primeiramente foi elaborada uma análise prévia dos títulos dos 100 trabalhos encontrados, realizando-se um afinamento dos temas e contexto conforme o que se busca com a RSL. O resultado desta etapa pode ser visualizado na Tabela 3.

Tabela 3 – Resultado da análise de títulos.

Base de dados	Quantidade de resultados
BDTD	17
LUME/UFRGS	18
BDTD/USP	7
TOTAL DE RESULTADOS	42

Fonte: autores.

Após a análise dos títulos, realizou-se o download dos trabalhos para a leitura completa dos resumos dos 42 trabalhos encontrados na última etapa, sendo importante salientar que dois trabalhos estavam indisponíveis e sem a apresentação de seus respectivos resumos, restando um total de 40 leituras para análise. Para esta etapa se buscou os estudos com temas e assuntos afins ao contexto estabelecido para a realização desta RSL. O resultado desta segunda etapa pode ser visualizado na Tabela 4.

Tabela 4 – Resultado da análise dos resumos

Base de dados	Quantidade de resultados
BDTD	8
LUME/UFRGS	6
BDTD/USP	4
TOTAL DE RESULTADOS	18

Fonte: autores.

Com a seleção dos 18 trabalhos encontrados a partir das duas etapas do Protocolo de Análise, os passos seguintes se deram por meio da tabulação de informações dos trabalhos e demais análises para o cruzamento de dados para se obter conclusões mais pertinentes referentes ao resultado da RSL.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Os resultados apresentados nesta etapa se referem aos dois protocolos elaborados anteriormente, e que por meio de leituras verticais e fichamento das 18 pesquisas encontradas pelo desenvolvimento da RSL, realizou-se o agrupamento das informações pertinentes ao ano de publicação e o tipo de pesquisa, se tese de doutorado ou dissertação de mestrado, estando este processo exposto no Quadro 2.

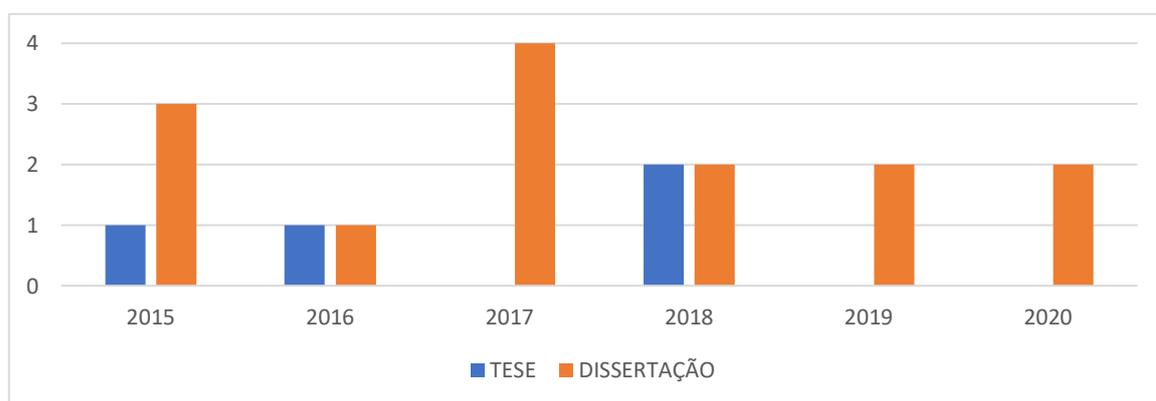
Quadro 2 – Análise dos resultados 1ª etapa.

	Autor	Ano	Tipo
Trabalho 1	CABETTE, A.	2015	Dissertação
Trabalho 2	SERRA, M. G.	2015	Dissertação
Trabalho 3	SANTOS, E. O.	2015	Tese
Trabalho 4	CAMPOS, S.F.C.	2015	Dissertação
Trabalho 5	MORA, M. J. C.	2016	Dissertação
Trabalho 6	HUYER, A.	2016	Tese
Trabalho 7	GABE, M. A.	2017	Dissertação
Trabalho 8	DA SILVA, G. R.	2017	Dissertação
Trabalho 9	ABREU, G. K. M.	2017	Dissertação
Trabalho 10	ALVES, K. F.	2017	Dissertação
Trabalho 11	DE LIMA, A. M.	2018	Dissertação
Trabalho 12	OLIVEIRA, A. D.	2018	Dissertação
Trabalho 13	SÁ BRITTO, N. D. S.	2018	Tese
Trabalho 14	LIMA, L. M.	2018	Tese
Trabalho 15	BETTIM, D. A.	2019	Dissertação
Trabalho 16	DE SOUSA, G. V.	2019	Dissertação
Trabalho 17	DE OLIVEIRA, W. M.	2020	Dissertação
Trabalho 18	SPERANDIO, J. P. P.	2020	Dissertação

Fonte: autores.

A partir dessa primeira análise foi possível realizar o cruzamento de tipologias dos trabalhos e seus respectivos anos de publicação no recorte temporal definido no Protocolo de análise – de 2015 até o primeiro semestre de 2021 (Figura 1).

Figura 1 – Tipologia x Ano de publicação.



Fonte: autores.

A partir dos dados indicados na primeira tabulação no Quadro 2 e na Figura 1, é possível constatar que os anos com o maior número de trabalhos publicados, referente a temática a ser estudada, foram os anos de 2017 e 2018. Em 2017 com 4 dissertações e em 2018 com 2 dissertações e 2 teses. Os anos seguintes apresentaram uma diminuição, contendo apenas 2 dissertações tanto no ano de 2019 quanto em 2020, e já no ano de 2021 ainda sem nenhum trabalho. Acredita-se que essa redução relativa de estudos publicados seja em decorrência da Pandemia de Covid-19 que se iniciou em março de 2020 no Brasil, obrigando novas

adequações e planos de trabalho às instituições de ensino e a sociedade como um todo. Conseqüentemente, programas de pós-graduação em todo o país sofreram atrasos em seus prazos de entrega e defesas de trabalhos, logo, crê-se que o ano de 2021 pode ainda receber um maior número de estudos publicados.

A segunda etapa da análise dos resultados se iniciou com a tabulação referente às instituições de ensino, ao tipo de programa de pós-graduação e as palavras-chaves alusivas aos 18 trabalhos resultantes da RSL. Esta tabulação pode ser observada pelo Quadro 3.

Quadro 3 – Análise dos resultados 2ª etapa.

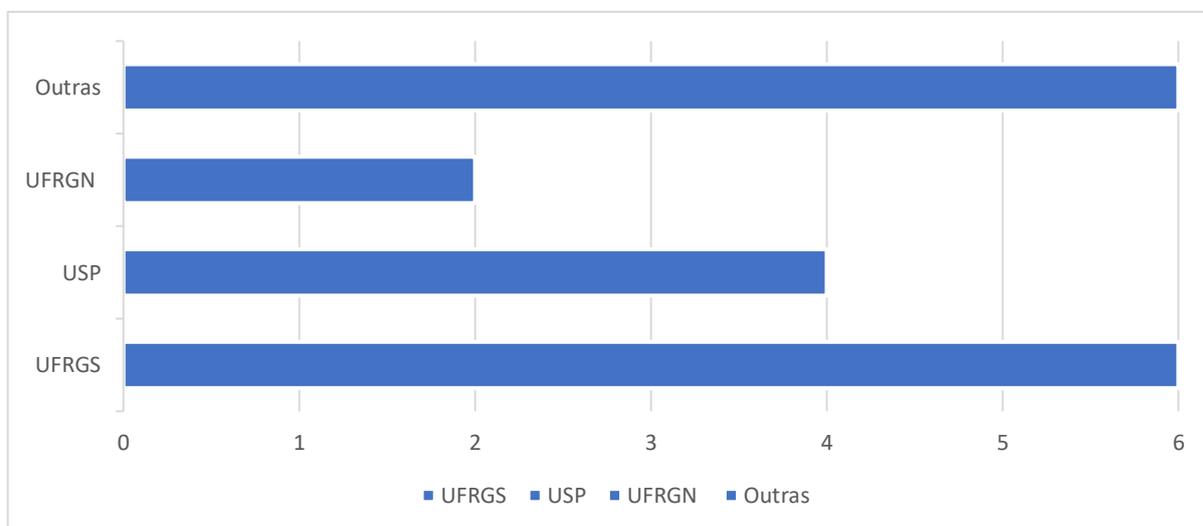
	Instituição	Programa de Pós-graduação	Palavras-chave
Trabalho 1	Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)	Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG)	Porto Alegre; Dinâmica demográfica; Espaço Urbano; Envelhecimento populacional.
Trabalho 2	Universidade Presbiteriana Mackenzie (MACKENZIE)	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU)	Dispersão urbana; Dispersa; Cidade difusa; Macrometrópole Paulista; Itupeva.
Trabalho 3	Universidade Federal do Ceará (UFC)	Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG)	Produção do espaço; Circuito Imobiliário; Habitação; Metrôpole.
Trabalho 4	Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRGN)	Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU)	Condomínios horizontais; Qualidade ambiental; Método de avaliação.
Trabalho 5	Universidade de São Paulo (USP)	Programa de Pós-Graduação em Engenharia da Construção Civil	Condomínios logísticos; Galpões; Garantia da qualidade; Logística; Sistema de certificação.
Trabalho 6	Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)	Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR)	Planejamento urbano; Direito urbanístico; Tutela da ordem urbanística; Estatuto da cidade.
Trabalho 7	Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)	Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR)	Perímetro urbano; Expansão urbana; Método de análise urbana; Métricas da paisagem; Lajeado/RS.
Trabalho 8	Universidade Federal do Paraná (UFP)	Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG)	Condomínios horizontais fechados; Curitiba; San Miguel de Tucuman; Metrôpole secundária.
Trabalho 9	Universidade de São Paulo (USP)	Programa de Pós-graduação de Arquitetura e Urbanismo (PPGAU)	Planos diretores; Zoneamento urbano; Desenvolvimento econômico; São Paulo (SP).
Trabalho 10	Universidade de São Paulo (USP)	Programa de Pós-Graduação em Engenharia da Construção Civil	Construção civil; Loteamentos urbanos residenciais; Método do valor agregado; Monitoramento e controle; Execução de obras.
Trabalho 11	Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRGN)	Programa de Pós-graduação em Pesquisa em Geografia (PPGG)	Moradia; Uso do solo urbano; Condomínios Fechados; Campina Grande.
Trabalho 12	Universidade	Programa de Pós-Graduação	Condomínios fechados;

	Federal de Viçosa (UFV)	em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU)	Viçosa (MG); Estrutura social; Edifícios; Estruturas.
Trabalho 13	Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)	Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG)	Reestruturação econômica; Reestruturação imobiliária; Reestruturação da Cidade; Pelotas; Negócios Imobiliários.
Trabalho 14	Universidade Federal de Pernambuco (UFPE)	Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano	Certificações ambientais; Sustentabilidade ambiental e urbana; Princípios bioclimáticos; Nova matriz metodológica.
Trabalho 15	Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)	Programa de Pós-graduação em Direito (PPGD)	Eficácia horizontal; Direitos fundamentais; Análise jurisprudencial.
Trabalho 16	Universidade Federal de Goiás (UFG)	Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG)	Condomínios horizontais fechados; Equipamentos urbanos; Fragmentação urbana; Política urbana.
Trabalho 17	Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)	Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR)	Infraestrutura social; Qualidade de vida urbana; Método de avaliação.
Trabalho 18	Universidade de São Paulo (USP)	Programa de Pós-graduação Interunidades em Ensino de Ciências	Funding; Financiamento à produção; Crédito imobiliário; Real Estate; Loteamentos; Debênture incentivada.

Fonte: autores.

Com a organização das informações por meio do Quadro 3, foi realizada a análise das instituições de ensino dos estudos encontrados (Figura 2).

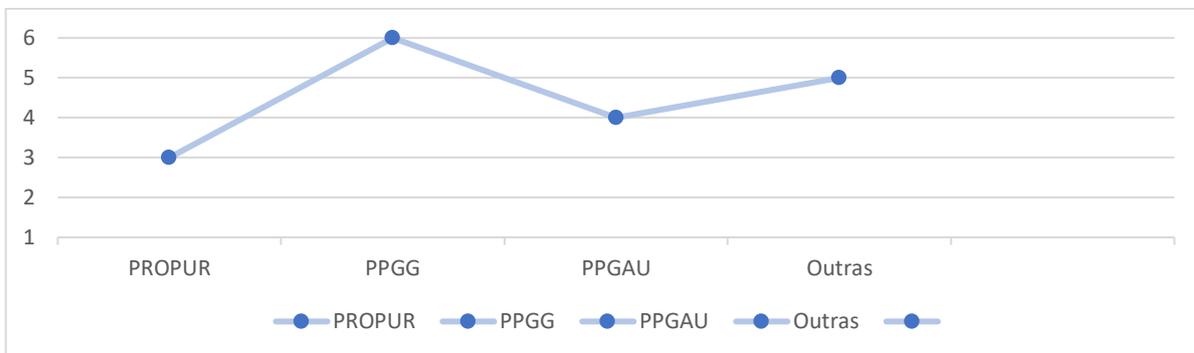
Figura 2 – Análise das instituições de ensino.



Fonte: autores.

Como é possível observar, o maior número de estudos encontrados é dos programas de pós-graduação da UFRGS, seguidos da USP e UFRGN. No tocante às demais instituições por possuírem apenas um trabalho cada, foram configuradas no campo “outras”. Já para a análise do programa com maior número de estudos, elaborou-se a Figura 3.

Figura 3 – Análise dos programas de pós-graduação.

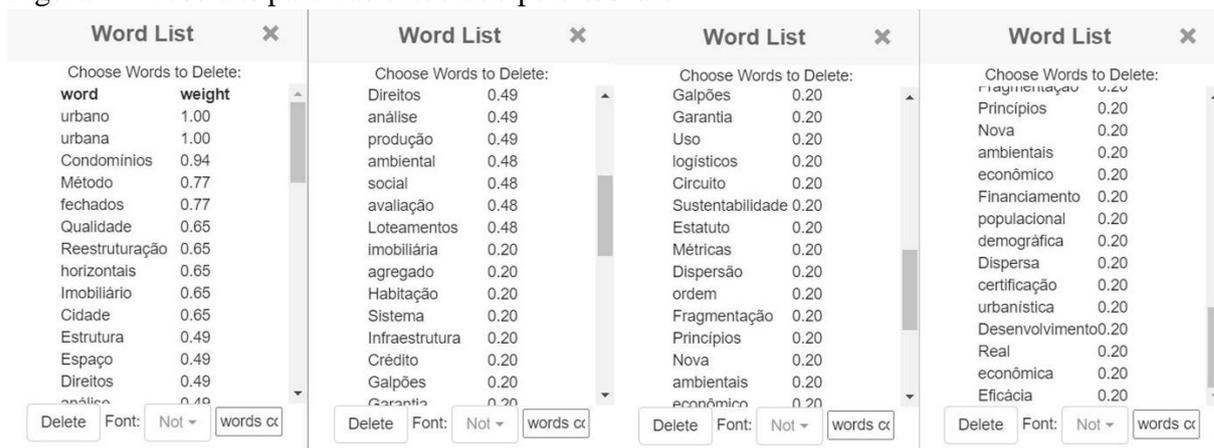


Fonte: autores.

Sobre o contexto de análise do fenômeno de disseminação de condomínios horizontais nas cidades brasileiras, os programas de pós-graduação que mais apresentaram estudos sobre o tema foram em Geografia (PPGG) – da UFRGS, UFC, UFP, UFRGN e UFG; em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR) da UFRGS; e também de programas específicos de arquitetura e urbanismo, como o da MACKENZIE, UFRGN, USP e UFV.

Para a análise das palavras-chave, que são um dos principais elementos utilizados para a realização de uma pesquisa, foi usado o aplicativo *Wordle* que é fundamentado na metodologia de Nuvem de Palavras. Foi escolhida esta metodologia para auxiliar nas operações de análise e tratamento do texto, resultando em uma estatística contrastada das informações ali impostas (VILELA; RIBEIRO; BATISTA, 2020). O aplicativo também oferece o cálculo do número de vezes que cada palavra foi utilizada, oferecendo uma estatística com notas individuais para cada uma das palavras, reproduzindo uma estimativa dos termos mais importantes para a temática da pesquisa a ser elaborada. O peso referente a cada palavra pode ser notado na Figura 4.

Figura 4 – Peso das palavras elaborado pelo *Wordle*



Fonte: Elaborado pelos autores.

Através da leitura vertical e análise dos resumos dos trabalhos encontrados pela RSL, foi possível verificar e melhor compreender os termos que mais apareceram de acordo com os resultados apresentados na Figura 4, são: “urbana” e “urbano” que se referem aos estudos urbanísticos; as palavras “condomínios”, “método”, “fechados”, “qualidade”, “reestruturação”, horizontais”, “imobiliário” e “Cidade”, que fazem alusão às pesquisas acerca de condomínios fechados em formato horizontal, e também às metodologias utilizadas para medir a qualidade da construção ou qualidade de vida dos habitantes dessas tipologias, assim como o campo de exploração imobiliária e as reestruturações dos desenhos urbanos para comportar esse tipo de disposição nas cidades. Dando continuidade ao peso das palavras, os termos com peso de 0.49 até 0.20 foram sobre análises mais específicas de cada trabalho.

A partir do conjunto de dados supra apresentados, chegou-se à conclusão de que a maior parte dos trabalhos encontrados com a Revisão Sistemática de Literatura são provindos da UFRGS, com 3 de seus 6 trabalhos oriundos do PROPUR. Além disso, o número de maior relevância acerca dos estudos sobre a temática abordada, é provindo de Programas de Pós-graduação em Geografia, que mesmo pertencentes a instituições de ensino diferentes, foram os que mais apresentaram mais trabalhos, com metodologias diferentes, acerca do contexto pesquisado. Quanto a tipologia dos trabalhos, de um total de 18 pesquisas, apenas 4 são categorizadas como teses, demonstrando que é uma área a ser aprofundada no campo acadêmico. E com a utilização do aplicativo *Wordle*, observou-se que as palavras-chave com maior incidência e relevância nos trabalhos encontrados são referentes às metodologias dos estudos urbanísticos das cidades, a utilização de condomínios horizontais fechados para reestruturação urbana e especulação imobiliária das cidades, e a medição de qualidade de vida e qualidade ambiental consequentes dessas tipologias de parcelamento do solo urbano. Assim, com esse conjunto de informações coletadas por meio da RSL, verifica-se que estes são os temas de maior relevância e profundidade para o problema da pesquisa a ser elaborada.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A intensificação de crescimento dos saturados espaços urbanos brasileiros traz consequências ao desenho urbano das cidades, ascendendo o movimento de procura das classes mais privilegiadas por espaços que ofereçam segurança e infraestrutura, disseminando-se a criação de condomínios horizontais pelas cidades. Esse fenômeno gera muitas discussões sobre a dispersão da segregação espaço-social, ou até pelos benefícios que podem trazer aos moradores e para a indústria imobiliária.

O Desenvolvimento Sustentável é um dos principais objetivos da Agenda 2030, sendo o Brasil um dos países participantes dos compromissos estabelecidos pelo documento. Com isso, a alarmante taxa de urbanização brasileira que intensifica os problemas urbano-sociais, não condiz com parte dos acordos referentes aos 17 ODS e 169 metas estipulados pela agenda. A questão da pesquisa científica a ser desenvolvida é sobre o que vem sendo trabalhado para o desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras em relação a disseminação dos condomínios horizontais.

Este trabalho apresentou uma RSL para suprir a necessidade de uma organização de informações acerca do tema escolhido no estudo primário, permitindo mapear a produção intelectual desenvolvida nos programas de pós-graduação brasileiros por meio da BDTD, LUME/UFRGS e BDTD/USP, com o recorte temporal de 2015 até o primeiro semestre de 2021,

que abordassem os assuntos: planejamento urbano, condomínios horizontais fechados e sustentabilidade. Acredita-se que os resultados e análises obtidos neste estudo possam servir como um arcabouço fundamental para os processos metodológicos e teóricos do estudo a ser desenvolvido.

É importante salientar que esta pesquisa teve algumas dificuldades para obtenção de teses e dissertações de outros programas de pós-graduação, sendo necessária a busca individual em bases específicas como as realizadas na BDTD/USP e no LUME/UFRGS. Entende-se ser necessário um maior estímulo aos programas de pós-graduação para a atualização de suas bases de dados em plataformas mais abrangentes, como a própria BDTD, para que haja um maior incentivo na troca de conhecimentos e o melhoramento do fácil acesso às informações científicas produzidas no cenário nacional.

REFERÊNCIAS

AGENDA 2030 – Plataforma Agenda 2030. **Conheça a Agenda 2030**. Disponível em: <http://www.agenda2030.com.br/sobre/>. Acesso em: 20 jun. 2021.

ERPEN, D. A.; PAIVA, J. P. L.; MEZZARI, M. P. Condomínio Horizontal de Lotes: edificação de livre escolha do condômino. *In: XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*. 9 a 14 mar., 2003. Morelia/ Michoacan / Mexico. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=242>. Acesso em: 20 ago. 2021.

FELIZARDO, K. R.; MARTINS, R. M. Engenharia de Software Experimental: Revisão Sistemática. **Proceedings: Internacional Symposium on Empirical Software Engineering and Measurement**, 2011. DOI: 10.1109/ESEM.2011.16. Acesso em: 20 ago. 2021.

MICHEL, V. F. **Condomínios fechados em Porto Alegre: aproximando interesses transindividuais e o direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Revista de Direito da Cidade, vol. 9, n. 3, 2017. DOI: 10.12957/rdc.2017.26924.

MMA – Ministério do Meio Ambiente. “**Consumidor bem informado**”. MMA: 09 de jul. 2013. Disponível em: <https://www.gov.br/mma/pt-br/noticias/consumidor-bem-informado>. Acesso em: 12 jan. 2021.

MPOG. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Portaria nº 23 de 12 de fevereiro de 2015**. Disponível em: http://www.tst.jus.br/documents/10157/12455710/MPOG+-+PORTARIA+N%C2%BA%2023_2015,%20DE+12_2_2015. Acesso em: 10 jan. 2021.

ONU-HABITAT. **Relatório Brasileiro para a Habitar III**. Disponível em: <https://uploads.habitat3.org/hb3/National-Report-LAC-Brazil-Portuguese.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2021.

PCS – Programa Cidades Sustentáveis. **O que é**. São Paulo, SP: PCS, 2021. Disponível em: <https://www.cidadessustentaveis.org.br/pagina/pcs>. Acesso em: 20 jun. 2021.

RIO+20. Em busca de um mundo sustentável: Senado contribui para que a conferência da ONU aponte caminhos para conciliar desenvolvimento e meio ambiente. Revista de audiências públicas do Senado Federal – Em Discussão, n. 11, ano 3, junho de 2012.

Disponível em:

http://www.senado.gov.br/NOTICIAS/JORNAL/EMDISCUSSAO/upload/201202%20-%20maio/pdf/em%20discuss%C3%A3o!_maio_2012_internet.pdf. Acesso em: 12 jan. 2021.

SAMPAIO, R. F; MANCINI, M. C. Estudos de revisão sistemática: um guia para síntese criteriosa da evidência científica. **Revista Brasileira de Fisioterapia**, São Carlos, v.11, n.1, jan./fev. 2007.

SZILAGYI, C. L. S. **Certificação ambiental de condomínio horizontal residencial fechado: estudo de viabilidade técnica e econômica ao sistema de certificação LEED-ND.** Dissertação (Mestrado em Engenharia). Universidade de Passo Fundo, Passo fundo, 2012.

VILELA, R. B.; RIBEIRO, A.; BATISTA, N. A. **Nuvem de Palavras como ferramenta de análise de conteúdo: uma aplicação aos desafios do ensino no Mestrado Profissional.** *Millenium*, 2(11), 29-36, 2020. DOI: <https://doi.org/10.29352/mill0211.03.00230>
Disponível em: <https://uploads.habitat3.org/hb3/National-Report-LAC-Brazil-Portuguese.pdf>. Acesso em 13 de agosto de 2021.

_____. **Grundrisse: manuscritos econômicos de 1857-1858: esboços da crítica da economia política.** Tradução de Mario Duayer, Nélio Schneider. São Paulo: Boitempo, 2011.