

XVIII

CIC

XI ENPOS
I MOSTRA CIENTÍFICA



Evoluir sem extinguir:
por uma ciência do devir



O SONHO É POPULAR: UM NOVO PÚBLICO PARA OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM PELOTAS.

PINTO, Andler Kimura¹
PINTO, Vinicius Lacerda²
VIEIRA, Sidney Gonçalves³

1. *Estagiário laboratório de Estudos Urbanos, Regionais e ensino de Geografia (LEURENGEO), Acadêmico do curso de Geografia licenciatura UFPel, Andler_Kimura@hotmail.com*
2. *Estagiário laboratório de Estudos Urbanos, Regionais e ensino de Geografia (LEURENGEO), Acadêmico do curso de Geografia licenciatura UFPel, Vini_lacerda@msn.com*
3. *Professor do departamento de Geografia UFPel e coordenador do LEURENGEO*

1. INTRODUÇÃO

Os condomínios fechados horizontais são uma modalidade de habitação existente no Brasil desde o início da década de 70, atendendo, primeiramente, as grandes cidades como São Paulo, e tendo uma significativa expansão pelas médias e pequenas cidades brasileiras a partir da década de 90, bem como a flexibilização de seu público alvo, inicialmente, as classes abastadas.

Cabe, inicialmente, fazer uma diferenciação entre os ditos condomínios fechados horizontais e os condomínios fechados verticais. Condomínios fechados verticais são conjuntos de um ou mais prédios que possuem uma organização, aparelhos e espaço de uso comum restrito aos condôminos. Já os condomínios fechados horizontais, consistem em um conjunto de casas de até dois pisos, uni familiar, que mantém espaço de uso comum entre si, bem como aparelhos de lazer etc., mas fechado aos não condôminos através de muros e sistemas de segurança.

Outro fator levado em conta é a baixa densidade populacional e a expressiva quantidade de áreas verdes nesse tipo de empreendimento. Outra confusão referente à definição é a diferença entre condomínios fechados e loteamentos, porém os dois representam figuras jurídicas diferentes. Diferença clara na constituição federal brasileira, sobre a Lei do Parcelamento do Solo Urbano 6. 766 / 79 no Artigo 2º § 1º e 2º

§ 1º. – Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. – Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

2. MATERIAL E MÉTODOS

A pesquisa está sendo realizada com aporte bibliográfico de artigos para obtenção do referencial teórico e uma melhor compreensão do tema proposto, com auxílio de mapas para a localização dos objetos de estudo na cidade de Pelotas, juntamente com pesquisa nos cadastros de projetos referentes aos condomínios fechados existentes na prefeitura municipal, assim como o uso de programas de georreferenciamento para elaboração de mapas temáticos.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os condomínios analisados neste estudo estão localizados na periferia da cidade de Pelotas. Seguindo a tendência desse tipo de empreendimento no Brasil, os idealizadores do projeto buscam áreas da cidade onde é possível encontrar grandes áreas verdes com preço mais baixo que o do centro tradicional. Dos dois empreendimentos, um localiza-se no bairro Fragata, zona oeste da cidade, bairro tipicamente operário, e o segundo localiza-se no bairro Três Vendas, zona da cidade que apresenta um substancial crescimento, onde no próprio anúncio do empreendimento essa informação é destacada, lembrando o comprador que o montante que será investido irá valorizar. Porém o entorno desses tipos de intervenções não são fatores decisivos no sucesso da proposta, uma vez que os moradores do condomínio estão separados por muros e com serviço de vigilância, constituindo, assim, ilhas fechadas que nada tem a ver com a realidade externa, como bem define-se a seguir:

(...) ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular e interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segurança é o que chamo de enclaves fortificados. (CALDEIRA, 2000).

Cabe ressaltar também a facilidade de acesso a outras partes da cidade e ao centro tradicional, principalmente no caso de Pelotas, onde o centro é o lócus de concentração do comércio e serviços. É um fator levado em conta na escolha do local, visto que ambos localizam-se em grandes vias de circulação.

Os motivos que levam à busca pelos condomínios fechados são diferentes de acordo com cada classe. Porém, invariavelmente, pode-se definir como os três principais motivos: a procura por locais com áreas verdes, cada vez, mais escassas na área urbana, a busca de status social e a busca pela segurança.

Esses motivos mostram a procura por uma melhor qualidade de vida, por ser fechado, supostamente, existiria uma maior tranquilidade e maior interação entre vizinhos. Fatores estes, muito bem explorados no marketing desses empreendimentos, onde é passada uma idéia de harmonia interna e liberdade. Frequentemente nas imagens demonstrativas aparecem crianças correndo pelas ruas sempre muito arborizadas e os ângulos de tomada das cenas nunca focam os muros ou sistemas de seguranças, reforçando a idéia de liberdade.

Basicamente, o que é oferecido como produto é desfrutar de todas as vantagens de morar em uma zona urbana: como a facilidade de acesso a serviços e a proximidade da vizinhança, aliado a certo ar de bucolidade como a liberdade, a

segurança e o espaço verde, além do status adquirido por morar em uma área exclusiva.

Fatos estes podem ser observados nos slogans dos dois empreendimentos, um deles trás a seguinte frase: “bem vindo à qualidade de vida”, e o outro, em seu jingle, faz referências às mudanças positivas em sua vida ao adquirir a moradia. Como vemos a seguir.

“Minha casa hoje tem nome e endereço

Minha vida vai mudar

Essa é minha grande chance

Tudo que eu quis conquistar

Hoje está à meu alcance

Minhas coisas meu lugar

A família reunida” (jingle de empreendimento 2008)

Ou seja, busca-se relacionar os problemas da vida moderna com a insegurança dos locais públicos e trazer os signos desses locais privados como um lugar dos sonhos.

Quanto à origem do capital empregado na construção desses empreendimentos, notamos diferentes escalas. O residencial Terra Nova apresenta um capital de origem regional referente ao Grupo Capa, empresa que atua há 25 anos no ramo da construção civil nos estados do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, aliado ao capital de origem nacional representado pelo grupo Rodobens, que atua, desde 1991 no ramo imobiliário. Já o residencial Pinheiros tem como capital local a construtora Roberto Ferreira comercial e construtora Ltda. Ambos contam ainda com o incentivo de políticas públicas do governo federal como o programa “Minha casa minha vida”, criado com o intuito de diminuir o déficit habitacional brasileiro, subsidiando os empreendimentos e financiando imóveis para famílias com renda de até 10 salários mínimos (R\$ 4.650,00) em um prazo de até 30 anos. Assim, esses empreendimentos atingem um novo público, por exemplo, em um dos residenciais citados é possível adquirir o imóvel em parcelas partir de R\$ 300,00 mensais.

4. CONCLUSÕES

O medo caracterizado pela crescente onda de violência e criminalidade nas cidades brasileiras, e, em grande parte da América Latina leva a mudanças de comportamentos que podem ser visualizados em diversas situações na paisagem urbana. Uma delas é o crescente número de “ilhas” ou enclaves territoriais fortificados, onde o privado passa a oferecer os serviços, antes precariamente ofertado pelo setor público. Aliado à imagem mística de lugar livre de problemas e programas do governo federal que propiciam o parcelamento do valor do imóvel em até trinta anos, esse novo modo de morar deixa de ser exclusividade das classes de maior poder aquisitivo e chega ao alcance de uma parcela maior da população, caso que vem sendo constatado na cidade de Pelotas.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARCELLOS, Tanya M.; MAMMARELLA, Rosetta. O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles. Porto Alegre, 2007

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Cartilha “Minha casa minha vida”. Disponível em: http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/cartilhas/minha_casa_minha_vida.pdf. Acesso em: 8 de agosto de 2009.

CALDEIRA T. P. do R.. Cidade dos muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP 34, 2000.

HEIDRICH, Álvaro Luiz; ET AL. A Emergência da Multiterritorialidade (A resignificação da relação do humano com o território). UFRGS:POA, 2008.

MONACO, Denise Monaco. Atrás dos muros: considerações sobre o fenômeno Condomínios Fechados no Brasil. In: revista Cidades: Comunidades e Territórios. N. 6. Lisboa: Centro de Estudos Territoriais, junho 2003. p. 136-147.

ROBERTO FERREIRA COMERCIAL E CONSTRUTORA. Propaganda do residencial. Disponível em: http://www.robertoferreira.com.br/site/content/vendas_lancamentos/index.php. Acesso em: 8 de agosto de 2009.

TERRA NOVA PELOTAS. Propaganda do residencial. Disponível em: <http://www.terranovapelotas.com.br/>. Acesso em: 9 de agosto de 2009