

Boletim Gaúcho de Geografia

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

CONDOMÍNIO HORIZONTAL MORADA ALÉM DO HORIZONTE: UM LUGAR ALTERNATIVO PARA MORADIA

Cláudia Aresi, Zélia Guareschi Fioreze
Boletim Gaúcho de Geografia, 37: 141 - 150, maio, 2011.

Versão online disponível em:
<http://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/37369/24128>

Publicado por

Associação dos Geógrafos Brasileiros



Portal de Periódicos UFRGS

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL

Informações Adicionais

Email: portoalegre@agb.org.br

Políticas: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

Submissão: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

Diretrizes: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

Data de publicação - maio, 2011.

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

CONDOMÍNIO HORIZONTAL MORADA ALÉM DO HORIZONTE: UM LUGAR ALTERNATIVO PARA MORADIA

Cláudia Aresi¹
Zélia Guareschi Fioreze²

Resumo

A questão da moradia tem sido uma das grandes preocupações de homens e mulheres de todas as partes do mundo. A preocupação de alguns está em, apenas, ter uma moradia; de outros, em ter uma moradia de boa qualidade, valorizando itens como conforto e segurança. Inserido na condição da urbanização brasileira, o tema traz presentes a concentração urbana e a carência de habitações. Contemporaneamente, formas distintas de moradia se apresentam e a organização em condomínios habitacionais é uma tendência marcante nas décadas mais recentes. O artigo que se apresenta é um trabalho investigativo sobre um condomínio fechado localizado na zona rural do município de Passo Fundo, às margens da RS-324, que liga Passo Fundo a Marau: o condomínio horizontal Morada Além do Horizonte. O condomínio constitui uma Zona de Uso Especial, conforme zoneamento e classificação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Passo Fundo e o seu estudo tem por objetivo compreender o processo de apropriação a configuração dessa área.

Palavras-chave: Passo Fundo - Morada Além do Horizonte - conforto - segurança - condomínios horizontais

MORADA ALÉM DO HORIZONTE HORIZONTAL GATEDCOMMUNITY: AN ALTERNATIVE PLACE FOR LIVING

Abstract

The housing question has been one of the great concerns of men and women all over the world. Some worry just about having a place to live. Others worry about having a good quality home, valuing items such as comfort and safety. Considering the Brazilian urbanization conditions, this theme brings the urban concentration and lack of housing to discussion. Nowadays, we find different ways of housing. The organization in condominiums is a growing trend in the past few decades. This paper investigates a gated community in Passo Fundo rural area, located near RS-324 road, which connects Passo Fundo to Marau: Morada Além do Horizonte Condominium - a Special Use Zone, according to the city's Integrated Development Plan - with the purpose to understand the appropriation and configuration process in this area.

Key-words: Passo Fundo - Morada Além do Horizonte - confort - safety - gated communities

INTRODUÇÃO

Morar tem sido uma das grandes preocupações de homens e mulheres de todas as partes do mundo, e morar bem tem sido um sonho acalentado também por muitas pessoas. Direito de morar é uma condição reivindicada e não disponível a todos os cidadãos. De qualquer forma, trata-se de um tema sempre presente e que adquire contornos particulares no contexto de abordagem, em diferentes formas e condições, pois falar sobre moradia significa abordar uma necessidade básica de todos os habitantes em qualquer lugar do mundo. Por outro lado, é importante ter em mente, também, que “a humanidade tende cada vez mais a se espacializar em áreas urbanas”, como afirma Strohaecker (2004, p. 164).

A urbanização brasileira tem adquirido importância em meados do século XX, a partir de um modelo desenvolvimentista de Estado que passou a privilegiar e valorizar o modelo urbano-industrial. No Rio Grande do Sul, por sua vez, o período pós-guerra foi marcado por acréscimos significativos na implantação de alguns ramos industriais o que resultou em diferentes configurações espaciais, dentre as quais as marcadas por uma significativa concentração urbana.

Nesse contexto de crescimento urbano, a carência de habitação é um fato evidente. Contemporaneamente, formas distintas de moradia apresentam-se mostrando que, historicamente,

¹ Licenciada e Bacharel em Geografia pela Universidade de Passo Fundo (UPF), Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), professora da rede estadual de ensino. claudia.aresi@bol.com.br.

² Professora de Geografia, Mestre em História - UPF. zelia@upf.br

as características da habitação têm mudado, acompanhando sua necessidade, que é permanente. A organização em condomínios habitacionais é uma tendência marcante nas décadas mais recentes.

O artigo que se apresenta é um trabalho investigativo sobre um condomínio fechado³ localizado na zona rural⁴ do município de Passo Fundo, às margens da RS-324, que liga Passo Fundo a Marau, a 500 m do km 4 desta rodovia, como pode ser visualizado no mapa que segue.

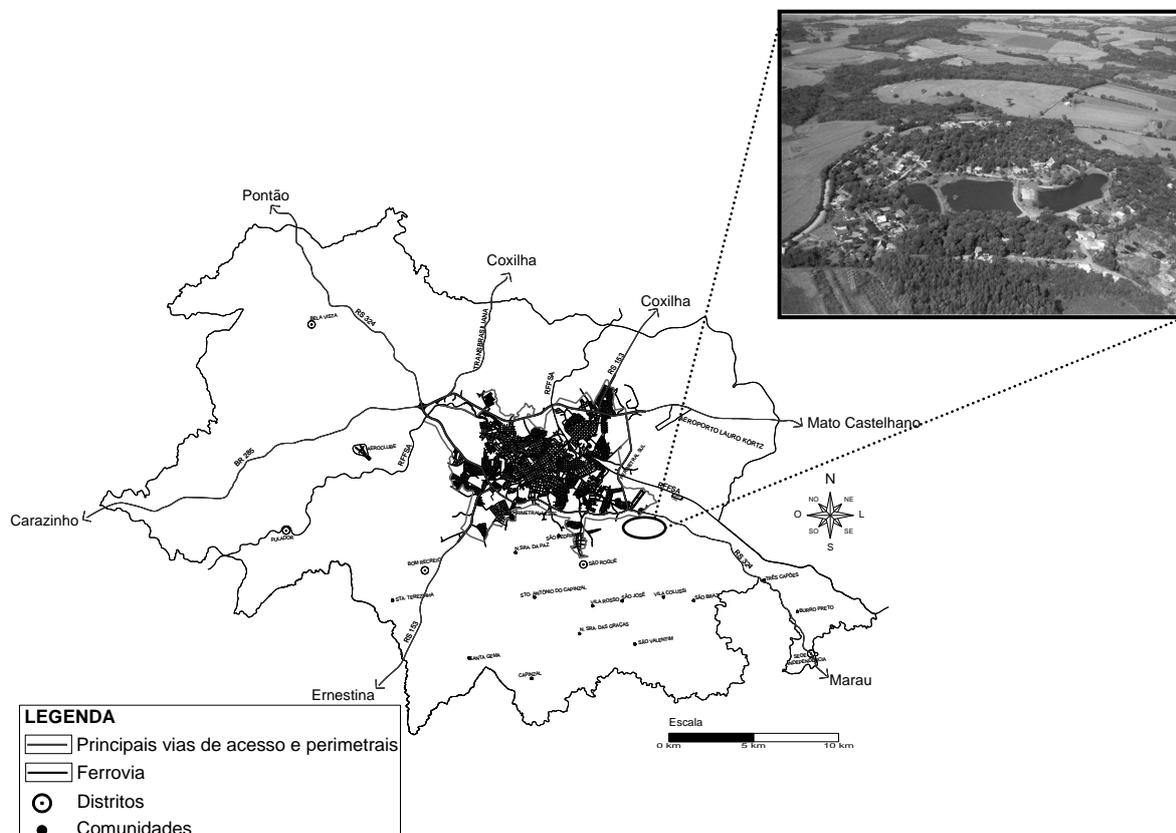


Figura 1: Mapa de localização do Condomínio Morada Além do Horizonte no município de Passo Fundo.

Fonte: Atlas Geográfico de Passo Fundo, 2009.

O condomínio horizontal Morada Além do Horizonte constitui uma Zona de Uso Especial (ZUE)⁵, conforme zoneamento e classificação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Passo Fundo, com uma área total de 248.880,00 m². Nesta pesquisa, tem-se por objetivo investigar o processo de apropriação dessa espacialidade habitável e a configuração adquirida em razão das diferentes funções desempenhadas e analisar as relações socioespaciais dos moradores do condomínio Morada Além do Horizonte como espaço habitado e suas representações. Paralelamente, busca-se identificar o perfil dos moradores, sua relação com o local e com a cidade, procurando entender a urbanização que se construiu e as particularidades decorrentes da dimensão histórica do espaço. Para tanto, foram adotadas como metodologia entrevistas com moradores mais antigos, pesquisas em fontes documentais e aplicação de questionários para os moradores do condomínio, além da observação *in loco* das características e condições do local.

³ Entende-se como condomínio fechado, neste estudo, um conjunto de edificações numa área cercada e de uso privado, com restrição e controle de acesso.

⁴ Mesmo estando localizado fora do perímetro urbano, a modalidade de condomínio assegura-lhe iluminação pública instalada pela Prefeitura Municipal de Passo Fundo, mediante pagamento pelos moradores referente a cada lote; por se tratar de um condomínio, a conservação e manutenção da parte interna são de responsabilidade deste.

⁵ As Zonas de Ocupação Especial (ZUEs) são áreas que necessitam de regulamentação urbanística diferenciada da zona que estiver inserida por suas características particulares. São regulamentadas pela lei complementar n° 170, de 9 de outubro de 2006.

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Nas últimas décadas, especialmente nos anos mais recentes, nas grandes metrópoles e também nas cidades de médio porte, percebe-se o crescimento de segmentos do setor imobiliário como o dos condomínios horizontais, também considerados urbanizações fechadas⁶, que atendem características e necessidades do mundo moderno.

Uma forte característica desses empreendimentos é o fato de disporem de equipamentos coletivos, geridos de forma privada, conforme Barcellos e Mammarella (2008). Independentemente do porte, os condomínios horizontais ganham espaços alicerçados em condições de infraestrutura e, principalmente, segurança. Viver em condomínios horizontais significa, hoje, proteger-se da violência e do cotidiano agitado das cidades, especialmente das grandes cidades. Páginas inteiras estampam jornais e revistas procurando mostrar vantagens dessa forma de organização habitacional traduzida no morar bem. Para Freitas (1998, p. 01), “inspirados na má qualidade da vida urbana, gerada pela desenfreada e caótica ocupação do solo nos grandes centros, empresários do ramo imobiliário têm optado por moradias dotadas de comodidade, luxo e segurança, além do ‘status’ de morar bem”, justificando a proliferação de condomínios que, de acordo ainda com o autor, são, de maneira geral, “implantados na periferia das grandes metrópoles ou fora do perímetro urbano, apresentam-se cercados por muros, com suas entradas equipadas por guaritas e, de ordinário, fechadas por cancelas, vigiados por agentes privados de segurança que controlam seu acesso”.

Segundo Normann e Ueda (2005, p. 104), esse tipo de organização “inclui residências unifamiliares de propriedade privada individual e outros edifícios ou espaços de uso comum que são de propriedade privada coletiva”. Do ponto de vista legal, essa privatização “é permitida por legislação nacional, estadual e/ou local, existindo ainda a aceitação social de sua condição de espaço privado de acesso restringido”.

O regime de condomínio em urbanizações fechadas é amparado pela lei n.º 4.591/64, artigo 8º, que prevê como destino a construção de casas térreas ou assobradadas (FREITAS, 1998). Pela lei Municipal de Passo Fundo esta modalidade de edificação é amparada pela Lei n.º 2.133, de 13 de dezembro de 1984, artigo 11º.

O que se tem observado é que a destinação desse tipo de moradia - os condomínios horizontais - não se restringe às camadas de elevado poder aquisitivo. De certa forma, têm-se popularizado e se tornado cada vez mais comuns, por meio de projetos que contemplam a chamada “classe média” e que adotam padrões mais simples de habitação. No entanto, é calcado no fator segurança, direito de cidadania cada vez menos contemplado, que se concentra o maior atributo de propaganda dos condomínios horizontais, aliado à possibilidade de contato e uso de espaços verdes.

Assumindo uma condição muito particular de surgimento, o condomínio Morada Além do Horizonte é um exemplo que traduz a opção de segurança e contato com a natureza, além de privacidade, mesmo que em vida comunitária.

O CONDOMÍNIO MORADA ALÉM DO HORIZONTE

Trata-se de um condomínio fechado localizado na zona rural do município de Passo Fundo, que apresenta fortes características urbanas. Parte-se do entendimento de que se trata de uma área de características urbanas inserida no contexto rural e que mantém laços estreitos com a cidade de Passo Fundo, a qual pertence.

A área do condomínio, de 248.880,00 m², aproximadamente 24 ha, corresponde a: 156.066,94 m², área dos lotes; 37.196,04 m², área das ruas; 54.617,01 m², área de lazer. Está dividida em 310 lotes, que, na sua maioria, variam entre 450m² e 525m²; poucos desses lotes atingem 675m²⁷, o que pode ser visualizado na Figura 2. Por ocasião da pesquisa realizada⁸, constatou-se a existência de 216 casas, 105 proprietários residentes e 59 lotes ainda sem edificações. Constatou-se também que havia alguns lotes e casas à venda e algumas casas inacabadas ou abandonadas ou em construção.

Das 216 casas edificadas no condomínio, aproximadamente metade é de moradores fixos e a outra metade, de moradores eventuais. Entre os moradores eventuais existem aqueles que frequentam o local nos finais de semana e os que o frequentam apenas no período do verão.

⁶ Diversas denominações identificam essa modalidade de parcelamento do solo urbano: “loteamentos especiais”, “loteamentos em condomínios”, “condomínios horizontais” ou “condomínios especiais”. Sua sinonímia, identificação e legislação, entretanto, não se configuram em questão pacífica, mas que não será abordada, pois não é objeto desta investigação. Informações a esse respeito podem ser obtidas em: FREITAS, José Carlos de. *Da legalidade dos loteamentos fechados*. São Paulo, 1998. Disponível em: <http://www.mp.sp.gov.br>

⁷ Conforme registros do Setor de Cadastro da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Passo Fundo.

⁸ A pesquisa de campo para a coleta de dados gerais foi realizada em janeiro de 2007.

No passado, o local era denominado Mortandade⁹; hoje, faz parte do distrito de São João da Bela Vista. Antes de ser transformado em condomínio, suas estruturas tinham a finalidade de balneário. O balneário Chiaparini¹⁰, como era denominado, foi construído a partir das escavações deixadas pelas atividades da Cerâmica São João, que retirava barro do local para a fabricação de tijolos, formando três lagos naturais, irrigados pela água que brota no local. De acordo com o depoimento dos moradores mais antigos do condomínio, as atividades do balneário foram desenvolvidas a partir da década de 1970 e cessaram com a implantação do condomínio, no início da década de 1980.

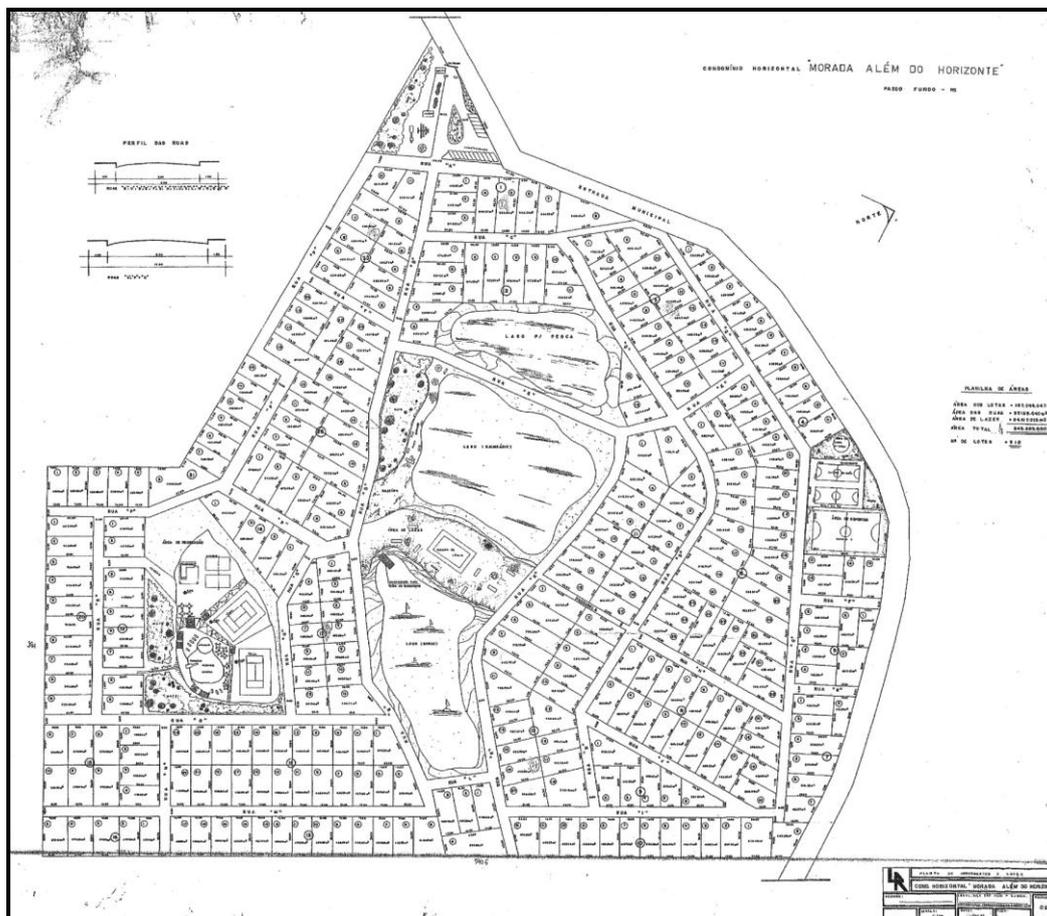


Figura 2: Planta urbana do Condomínio Morada Além do Horizonte.
Fonte: Arquivo do Condomínio Morada Além do Horizonte.

Iniciado na década de 1980, cujo registro da primeira ata data de 9 de março de 1984, o condomínio surgiu a partir da sociedade de quatro empresários que residiam na cidade próxima de Marau. Passados alguns anos, um dos proprietários, Jair Zonta, adquiriu a parte dos outros três sócios, tornando-se o único proprietário. A venda dos terrenos era efetuada por um escritório no centro da cidade de Passo Fundo e por outro localizado no próprio condomínio, na rua principal, em frente aos lagos. Para efetuar as transações de compra e venda dos terrenos contava com o auxílio da Imobiliária Pampa¹¹, também de sua propriedade. Assim, o local assumiu as características de um condomínio residencial.

Primeiramente, o empreendimento tinha a finalidade de ser um condomínio nobre. No entanto, com o passar do tempo, as pessoas que haviam adquirido terrenos ou casa foram se

⁹ Registros de posse da década de 1930 do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS identificam esta localidade com a denominação de "Mortandade", situada no 1º distrito de Passo Fundo.

¹⁰ O balneário possuía uma cancha para torneios de laço e para atividades de rodeio, onde atualmente se localiza o campo de futebol do condomínio. Além disso, oferecia local para acampar, com churrasqueiras, mesas e bancos para serem utilizados pelos frequentadores.

¹¹ Segundo um dos entrevistados e morador do condomínio, atualmente ainda existem propriedades registradas em nome da Imobiliária Pampa. Como Jair Zonta já é falecido, quem responde pela transferência das escrituras é o seu irmão, Darci Zonta, residente atualmente na cidade de Marau-RS.

decepcionando com o local e começaram a vendê-los por preços defasados, possibilitando que pessoas de poder aquisitivo menor, pudessem adquiri-los, de acordo com a informação de uma das moradoras entrevistadas.

Apesar de ser condomínio residencial particular, no início ainda eram mantidas algumas atividades específicas do balneário. Por exemplo: era cobrada entrada para as pessoas utilizarem o espaço público, bem como para acampar em barracas na área arborizada e tomar banho nos lagos. Com o passar do tempo, todos os terrenos foram vendidos, restando apenas vinte lotes para o Sr. Jair Zonta. Aos poucos, o condomínio foi sendo cercado, primeiramente com cercas de arame farpado e, mais tarde, por muros.

As regras foram se tornando mais severas e houve a proibição da entrada de pessoas estranhas sem a autorização dos proprietários, assumindo, gradativamente, caráter mais particular. Essa característica se insere na defesa que fazem Barcellos e Mammarella (2008, p. 07), ao afirmarem que “a vida nos condomínios fechados é regulada por um conjunto de regras particulares que definem formas de convívio interno”.

O acesso à parte interna do condomínio é feito, necessariamente, pela identificação da pessoa e do veículo, bem como o local ou a residência de quem vai visitar. A portaria conta com escritório, secretaria, sistema de vigilância por meio de câmeras e porteiro 24 horas, situações que caracterizam os condomínios de maneira geral.

Nas dependências do condomínio existe uma pedreira, hoje desativada. As pedras extraídas foram comercializadas em benefício do condomínio, utilizadas para o calçamento das ruas, que eram todas de chão batido¹². Inicialmente, o condomínio abrigava pessoas que adquiriam terrenos e construíam suas casas para serem utilizadas apenas nos finais de semana. Gradativamente, o local foi perdendo essa finalidade e passou a ser lugar de residência de muitas pessoas, principalmente de aposentados, mas também de trabalhadores e estudantes que exercem suas atividades na cidade de Passo Fundo. Apesar de seus primeiros proprietários pertencerem à cidade de Marau, a relação dos moradores com esta cidade é praticamente nula, pois o condomínio localiza-se a apenas 10 km do centro de Passo Fundo e aproximadamente a 20 km da cidade de Marau.

Atualmente, é um aglomerado urbano cercado de muros, formado por casas isoladas de no máximo dois pisos e possui uma área de reserva verde que lhe confere um belíssimo aspecto visual. A finalidade de exploração do balneário cedeu lugar a um ambiente de lazer para muitos dos seus moradores, seus familiares e amigos, que ainda conservam o hábito de passar o final de semana no local, além de opção de moradia permanente para um considerável número de famílias. A área do condomínio pode ser visualizada na Figura 3.



Figura 3: Foto aérea do local de estudo.
Fonte: Acervo pessoal de um dos moradores.

¹² Informações prestadas por Ime Motta, que foi síndica por três anos e meio e uma das primeiras moradoras do condomínio.

Os hábitos que as pessoas cultivam contribuem para delinear as configurações e as funções dos lugares. A atualidade e a significação, em grande parte resultam das ações praticadas ao longo dos tempos e que lhe conferem, além de significado, características próprias.

Nesta perspectiva, busca-se compreender as necessidades desses moradores ao escolherem o local em foco para viverem ou simplesmente para passarem seus finais de semana.

A forma de organização resultante encontra explicação em Callai et al. (2000, p. 88) ao afirmarem:

O espaço é cheio de história, da história dos grupos sociais e dos homens particularizados em busca da sobrevivência, em suas relações, marcadas pela forma de economia, pelas determinações políticas, pelas condições da natureza. A história está cristalizada, materializada no espaço, seja pelas edificações, pelo tipo de arquitetura ou pela forma de organização dos espaços urbanos. ... Ao viver a nossa vida, construímos o espaço, pois nele fica marcada toda a história da vida humana.

Portanto, o espaço vivido não é neutro, pois ele representa as características e diferenças de cada classe social que nele reside, mesmo quando organizadas num pequeno espaço, como é o caso do condomínio horizontal Morada Além do Horizonte, que adquiriu características de acordo com os moradores que nele passaram a residir e as diferentes atividades que ocuparam e organizaram este espaço. Cada morador deixou a sua marca pelo seu trabalho e sua forma de viver, modificado aos poucos pelos demais moradores que posteriormente passaram a residir no local. Portanto, passando pela condição de exploração de barro, matéria-prima da cerâmica, depois de um balneário e, somente mais tarde, adquirir a finalidade de condomínio, demorou um longo tempo para se desenvolver e perder as suas características iniciais.

Serve como exemplo, neste caso, a afirmação de Moraes e Costa (1999, p. 133) de que o espaço se apresenta como o depositário universal da história. “Nele se acumulam trabalhos dos tempos mais remotos, num permanente ciclo de criação, reposição e transformação de objetos sobre sua superfície. O espaço apresenta, assim, a sobreposição dos resultados dos processos naturais e sociais que coexistem na contemporaneidade”. Na situação inicial de condomínio, na década de 1980, possuía casas simples e infraestrutura carente. Atualmente, é visto como uma necessidade para uma parcela da sociedade, pois oferece um excelente lugar de lazer e, gradativamente, foi sendo incorporado e transformado como residência ou segunda residência para muitas pessoas.

Pode-se dizer, segundo Monclús (1998, p. 19), que houve “[...] uma invasão dos papéis rurais pela cidade, que incluirá conservando-o, algum elemento, como o verde dos arvoredos, dos pequenos jardins e dos parques existentes”. Dessa forma, novos valores passam a ser identificados na nova urbanização, como a qualidade de vida, hoje comprometida no centro da cidade.

Da mesma forma, Lefebvre (1969, p. 9) enfatiza que o homem urbano passa a reivindicar a natureza, uma vez que “o desejo de aproveitar-se dela se anuncia indiretamente como tendência a fugir da cidade deteriorada, da vida urbana alienada”. É o que se expôs: a necessidade do cidadão urbano de buscar alternativas que viabilizem principalmente a qualidade de vida. É a fuga da vida agitada da cidade e a busca pela tranquilidade num ambiente alternativo, que não o isole do urbano, mas que possibilite o afastamento dos aspectos desagradáveis deste.

A imagem modernizada dos condomínios hoje é a imagem de tranquilidade (dos subúrbios de outros tempos), passando por mudanças não apenas geográficas, mas, sobretudo, de significado. O subúrbio brasileiro deixa de ser visto como um lugar de pobreza e violência e passa a ser valorizado levando-se em conta o novo modelo (que se assemelha ao subúrbio norte-americano). Morar distante do centro da cidade, além da relativa segurança que o condomínio fechado oferece, possibilita também a ostentação social. Isso não é claramente evidenciado na área de estudo, mas, quando analisado de maneira mais detalhada, percebe-se, nos últimos anos, uma preocupação maior com a aparência estética das residências do condomínio.

Outro aspecto a destacar no condomínio é a valorização dos lotes a serem comercializados: os localizados próximos ou em frente aos lagos apresentam um valor superior quanto à especulação imobiliária, tornando-se esta uma localização privilegiada. Em contrapartida, os lotes localizados nas ruas mais afastadas da área de lazer e próximos à extremidade dos muros que cercam o condomínio possuem valores de comercialização inferiores. Observa-se, então, que a localização é o fator de valorização dos terrenos, o que pode resultar em obtenção de rendas diferenciais na comercialização, pois “as formas espaciais criadas por uma sociedade exprimem o condicionamento da estrutura econômica que ali domina”, (MORAES; COSTA, 1999, p. 122). Entretanto, segundo os

mesmos autores, não se podem ignorar as qualidades do próprio espaço, como, neste caso, a localização privilegiada, evidenciando que o valor do espaço se manifesta em todas as formas de renda fundiária.

As figuras 4 e 5 mostram uma parte do espaço público do condomínio (imagem à esquerda), utilizado comunitariamente; na imagem à direita está a área em torno dos lagos, a de maior valor imobiliário, com belo aspecto visual tanto pela natureza que preserva quanto pela qualidade das edificações.

Do ponto de vista geográfico, a distribuição espacial da área do condomínio apresenta notáveis diferenças no aspecto visual que, num primeiro momento, refletem o poder aquisitivo de seus moradores. O valor imobiliário dos lotes acaba por dividir, mesmo que de forma involuntária, as classes sociais que constituem a população do condomínio, evidenciando diferenças.



Figuras 4 e 5: Espaço público do condomínio e área construída em torno dos lagos.

Fonte: Acervo de ARESI, Cláudia.

A especulação imobiliária é significativa no local, visto que várias imobiliárias possuem casas para alugar ou terrenos e casas para venda. Os valores de mercado dos lotes à venda variam de acordo com a sua localização. Os lotes localizados em frente ou próximo aos lagos, onde estão localizadas as edificações de maior valor imobiliário, custam, via de regra, mais que o dobro daqueles lotes localizados na parte baixa do condomínio, menos valorizada. É o que refere Carlos (2005) ao discorrer sobre o espaço urbano, ou melhor, sobre a morfologia da cidade, como um lugar de apropriação privada do solo, responsável pela definição do lugar de cada um de acordo com o seu poder aquisitivo e o valor de mercado de cada imóvel. Portanto, é o poder aquisitivo de cada morador que determinará a ocupação e a organização desse espaço.

É notável, no período que antecede ao verão, a redução das casas disponíveis para alugar e um aumento considerável das casas à venda, especialmente de novembro a março. Na pesquisa de campo realizada, referida anteriormente, não havia nenhuma residência disponível para ser alugada. No entanto, neste mesmo período verificou-se o aumento do número de casas para a venda justamente pelo fato de também aumentar a circulação de pessoas nas dependências do condomínio, havendo maior probabilidade de chances de venda.

Ressalta-se que o condomínio em estudo revela uma realidade bastante distinta daquela observada nas grandes cidades já consolidadas, como Curitiba, São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, entre outras. Além de apresentar menor porte, é um dos mais antigos existentes na cidade e, em geral, habitado por moradores de menor poder aquisitivo se comparados aos dos condomínios mais luxuosos localizados nos maiores centros urbanos e da própria cidade. De qualquer forma, não é a questão (ou apenas) socioeconômica (traduzida no poder aquisitivo) que prevalece no estudo, mas a opção desses moradores por uma alternativa de morar - morar bem sem que o *status* econômico seja o determinante.

A INFRAESTRUTURA E A VIDA COTIDIANA

De acordo com a convenção do condomínio, capítulo I, Artigo 1º (Alínea a), os lotes destinam-se exclusivamente à construção de moradias familiares, não podendo ser locados, usados, vendidos ou de qualquer forma cedidos para residências coletivas, nem para exploração ou prática de atividades remuneratórias ou não. Além disso, em cada lote só poderá ser edificado um único prédio, não podendo exceder a 45% da área; o desmatamento para a construção deverá ser limitado a, no máximo, 30% da área total de cada lote.

Entretanto, observa-se que a convenção do condomínio nem sempre é considerada, pois há lotes com duas edificações num único terreno e desmatamento excessivo, total em alguns casos. Outras irregularidades foram observadas ou narradas pelos moradores, caracterizando desvios de utilização, negligências ou favorecimentos, que, em maior ou menor intensidade, têm causado transtornos aos moradores e administradores do condomínio.

A água consumida é potável e provém de poços artesianos localizados nas dependências do condomínio. Quanto à coleta de esgoto, a fossa séptica é a única alternativa adotada. Os resíduos sólidos produzidos são coletados pela empresa concessionária da prefeitura, três vezes por semana, e levados à usina de reciclagem, para destinação final.

Em entrevista com aproximadamente 50% dos moradores fixos¹³, constatou-se que prevalecem as construções de alvenaria e que 90% dos entrevistados são proprietários, variando muito o tempo de moradia no local. A maioria desses são moradores fixos (88%) e apenas 12% moradores eventuais (nos finais de semana ou no período do verão).

Os moradores trabalhadores desenvolvem suas atividades principalmente na cidade de Passo Fundo. Para trabalhar ou estudar, esses moradores utilizam transporte coletivo, alternando com a utilização do transporte próprio, que é utilizado pela maioria. Para os estudantes que residem no condomínio, há algumas alternativas nos meios de transporte coletivo: um ônibus escolar busca as crianças na entrada do condomínio e as transporta até as suas escolas; um microônibus transporta as crianças menores, da educação infantil, buscando-as diretamente em suas residências no interior do condomínio. Os estudantes do ensino fundamental e médio que frequentam escolas públicas nos bairros próximos ou no centro de Passo Fundo, na sua maioria, utilizam o transporte coletivo urbano que atende aos moradores em geral. Para os estudantes universitários há alguns itinerários de ônibus do condomínio até os locais de cursos superiores na cidade.

Todas as crianças em idade escolar frequentam escola e não foram constatados casos de analfabetismo. Chama atenção o elevado grau de escolaridade dos moradores entrevistados e de seus respectivos familiares, visto que a maioria possui ensino médio e superior, destacando-se este

¹³ A aplicação dos instrumentos de pesquisa contou com a colaboração dos alunos do nível V do curso de Geografia da Universidade de Passo Fundo/UPF, na disciplina de Estágio Curricular V, e foi realizada em abril de 2006.

último. A situação de escolaridade constatada se destaca no cenário brasileiro e, mesmo, no regional. Sua população é relativamente jovem (entre 6 e 35 anos), embora seja significativa a presença de aposentados. A renda informada varia entre um e 15 salários mínimos; aproximadamente 40% dos moradores informaram renda entre 11 e 15 salários mínimos e 8%, além de 15.

Dentre os motivos que levaram os moradores a adquirir imóveis no local, o item segurança é o que aparece em primeiro lugar, seguido de tranquilidade e contato com a natureza. O que se observa ao analisar este quesito é que os motivos impulsionadores à escolha do condomínio são, no caso de estudo, os mesmos que atraem para os condomínios fechados em qualquer parte do país.

Um aspecto que deve ser levado em consideração é o de que muitas pessoas buscam morar no condomínio simplesmente pelo fato de o lugar proporcionar a criação de animais de estimação em um ambiente tranquilo. Observe-se que 75% dos entrevistados possuem animais domésticos em seus pátios, prática, aliás, que está ganhando adesões cada vez mais crescentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das constatações aqui apresentadas, pode-se dizer que a relação que os moradores possuem com outros bairros ou com o centro da cidade é bastante significativa, uma vez que muitos trabalham, estudam ou residem em boa parte do ano nesses locais. O mesmo se pode dizer quanto à relação que os moradores possuem com o condomínio, uma vez que a segurança, a tranquilidade e o contato com a natureza são os principais motivos que as levam residir neste local.

Apesar de o condomínio possuir fortes características urbanas, há também a presença de aspectos relacionados ao rural, pois as pessoas preservam grande parte da mata nativa que ainda existe, cultivam jardins e hortas em seus quintais, além de criar animais domésticos como gatos, cachorros e aves.

Não se pode comparar o condomínio em estudo com os dos grandes centros urbanos do país quanto ao aspecto socioeconômico. Além disso, a necessidade de morar longe do centro da cidade ainda não é uma realidade das cidades pequenas e médias localizadas no interior do Estado. Possivelmente, no futuro, essa necessidade se fará mais incisiva. Hoje, os moradores do condomínio, na sua maioria, são pessoas que possuem alto nível de escolaridade e boas condições financeiras, destacando-se um grande número de aposentados, professores, profissionais liberais, entre outros.

Por outro lado, a oferta de casas para locação ou venda, sempre presente nos informes das imobiliárias da cidade, aliada a reformas, ampliações e construção de novos imóveis, que o dia-a-dia mostra, atesta a dinamicidade do condomínio.

REFERÊNCIAS

BARCELLOS, Tanya M. de; MAMMARELLA, Rosetta. Padrões sociais de territorialidade e condomínios fechados na Metrópole Gaúcha. *Textos para discussão*, FEE, Porto Alegre, v.46, p. 01-25, 2008.

CALLAI, Helena C.; COUTO, Marcos; CASSETE, Nuria. A inserção profissional da geografia na sociedade. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 13, 2000, Florianópolis. *Anais*. Florianópolis: AGB, 2000. p. 84.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. La Utopia de la "Gestión Democrática de la Ciudad". *Scripta Nova*, Barcelona, v. IX, n. 194, ago. 2005. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit.html>>. Acesso em: 8 set. 2005.

FREITAS, José Carlos de. *Da legalidade dos loteamentos fechados*. São Paulo, 1998. Disponível em: <<http://www.mp.sp.gov.br>>. Acesso em: 5 jan. 2008.

LEFEBVRE, Henry. *O direito à cidade*. São Paulo: Documentos, 1969.

MARQUES, Marta Inez Medeiros. O conceito de espaço rural em questão. *Terra Livre*, São Paulo: AGB, ano 18, n. 19, p. 95-112, jul/dez 2002.

MONCLÚS, Francisco J. *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: CCCB, 1998.

MORAES, A.C.R. de; COSTA, W.M. da. *A valorização do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1999.

NORMANN, Tácia Coser; UEDA, Vanda. Urbanizações fechadas: o caso de Porto Alegre/RS. In: ENCONTRO ESTADUAL DE GEOGRAFIA - Geografar é preciso, Passo Fundo. *Anais*. Porto Alegre: AGB, 2005, p.103-112.

SILVA, Ana Maria R. da; SPINELLI, Juçara; FIOREZE, Zélia Guareschi (Org.). *Atlas Geográfico de Passo Fundo*. Passo Fundo: Méritos/Imed, 2009.

STROHAECKER, Tânia Marques. A urbanização no Rio Grande do Sul: uma análise preliminar. In: VERDUN, R; BASSO, L.A.; SUERTEGARAY, D. M. *Rio Grande do Sul*. Paisagens e territórios em transformação. Porto Alegre: UFRGS, 2004. p.163-179.