

PERCEPÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO FECHADO ALTO DOS IPÊS DA CIDADE DE TRÊS LAGOAS – MS

Ênny Sena Evangelista Heberle

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Júlia Samyra Pereira

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Luíza Lovato Sales

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Rodrigo Guimarães Pinho

Arquiteto e Urbanista
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

André Luís Valverde Fernandes

Doutorando em Geografia pela Universidade Estadual Paulista – UNESP/FCT
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

RESUMO

O presente trabalho busca evidenciar e compreender o comportamento dos moradores do condomínio fechado Alto dos Ipês, localizado na cidade de Três Lagoas - MS. A metodologia baseou-se em pesquisa bibliográfica; entrevistas, com base nos depoimentos e falas dos entrevistados; pesquisa de campo, de abordagem qualitativa e que se configura como um estudo de caso do tipo exploratório e descritivo. A habitação exerce uma importante função na expansão urbana da região, entretanto, esse processo contribui para o crescimento da cidade e proporciona novas configurações urbanas na paisagem, dando origem aos condomínios fechados. O estudo buscou relacionar o comportamento de moradores do condomínio fechado e as diversas atividades realizadas em seu cotidiano. Concluiu-se que os moradores do condomínio entrevistados consideram o Condomínio Alto dos Ipês um local que disponibiliza segurança, tranquilidade e relações pessoais.

PALAVRAS-CHAVE: Percepção; Condomínio; Moradores; Cidade; Três Lagoas.

1 INTRODUÇÃO

Os condomínios fechados ganham espaços nas cidades brasileiras, devido aos problemas que se acumulam como violência no trânsito e segurança domiciliar, causando mudanças na dinâmica espacial da cidade, e até mesmo influenciando na relação de convívio entre os moradores. Dessa maneira, se faz necessário entender

as transformações na vida dessas pessoas, através da percepção dos moradores do condomínio fechado Alto dos Ipês.

O Condomínio Alto dos Ipês está localizado na Rua Carlos Corrêa da Costa, nº 10 no bairro Jardim dos Ipês I na cidade de Três Lagoas, interior do Mato Grosso do Sul (Figura 1). Fundado por Ataíde Arantes no ano de 2008 com 107 lotes, atualmente possui aproximadamente 163 habitantes, os lotes são distribuídos em três opções sendo, todos de 16 metros de frente com a variação do comprimento em 30, 35 e 42 metros, o condomínio possui 58 casas construídas, 09 casas em fase de construção e acabamento, 40 lotes entre os vendidos e os que estão disponíveis para a venda.



Figura 1: Localização do Condomínio Alto dos Ipês – Três Lagoas, MS.
Fonte: Google Earth (2015); IBGE (2015).

Neste sentido, coube investigar algumas questões cujo objetivo é nortear a pesquisa, tendo em vista o devido questionamento: Qual o grau de satisfação ou insatisfação dos moradores residentes do Condomínio Alto dos Ipês?

Diante o exposto, o presente trabalho propõe demonstrar a percepção dos moradores do condomínio fechado Alto dos Ipês em Três Lagoas, Mato Grosso do Sul, considerado de alto status, e entender o grau de satisfação e insatisfação, assim como os benefícios e malefícios de morar em condomínio fechado.

Portanto, pretende-se com este trabalho contribuir para um melhor entendimento de quais são os motivos que levaram os moradores a residirem em

condomínio fechado, e, sobretudo, entender o seu comportamento, e principalmente, a relação de liberdade e convívio com as pessoas e o centro da cidade.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Condomínios

De acordo com Campos (2009), entende-se por Condomínio, o direito exercido exclusivamente pelo condômino em sua área privativa e simultaneamente exercido por várias pessoas sobre área que é comum a todos.

Os condomínios se apresentam sob a forma vertical (prédios) ou horizontal (casas/sobrados) e suas questões internas, envolvendo a organização do condomínio (regras e procedimentos em geral) não constituem relação de consumo, e deverão ser solucionadas segundo o estipulado em Convenção, Regulamento Interno, Assembleia ou Regulamentação civil (CAMPOS, 2009, p.01).

Seguindo essa linha de raciocínio, observa-se que os condomínios fechados são zonas residenciais que possuem acesso controlado, portanto esses espaços contêm infraestruturas e áreas recreativas, como piscina, jardins, etc. Porém apenas podem ser utilizadas pelos moradores do mesmo.

Lanza (2011) salienta que, existe uma estrutura de elementos fundamentais que tornam os condomínios fechados um novo habitat, ou seja, promove aos moradores um novo estilo de vida social, oferecendo uma série de vantagens, tais como: segurança, conveniência, estilo de vida, convívio familiar e qualidade de vida.

Os condomínios horizontais fechados constituem espaços eminentemente residenciais, apesar de a maioria deles agregarem a seus projetos outras funções. Sua função básica é a de moradia; nesse sentido, o condomínio, ao mesmo tempo em que amplia a diversidade de tipologias habitacionais na cidade, reestrutura significativamente seu espaço urbano, refazendo a “periferia da cidade, sua identidade, seu teor de classe e seus símbolos” (ALMEIDA, 2004 *apud* BERNARDES; SOARES JÚNIOR, 2007, p. 213).

No Brasil, os indivíduos que moram em condomínios fechados descrevem a experiência algo agradável, pois além de segurança, é possível ter privacidade, e, principalmente, desfrutar dos benefícios que o espaço oferece aos moradores.

[...] os condomínios fechados podem ser definidos como um conjunto de moradias horizontais, sob forma de residências unifamiliares, podendo ou não haver comércio e serviços em suas mediações, acesso restrito e privado de seus moradores. Possuem como característica físico-espacial a presença de barreiras físicas que os rodeiam, além de acesso único e restrito passível de autorização prévia, com sistema de segurança pessoal e eletrônico, e seus moradores são expostos a regras de convívio social [...] (BARROS, 2012, p. 19).

Entretanto, os condomínios fechados estão gerando cada vez mais a busca de novas formas de vivências, como: privacidade, segurança, tranquilidade, contato com a natureza, áreas socialmente construída, e a fuga do caos que as cidades hoje estão passando.

3 METODOLOGIA

Para obtenção dos dados realizou-se entrevistas, com base nos depoimentos e falas dos entrevistados, e a pesquisa de campo.

Nas palavras de Marconi e Lakatos (2003, p.195), a entrevista pode ser entendida como “[...] um encontro entre duas pessoas, a fim de que uma delas obtenha informações à resposta de determinado assunto, mediante uma conversação de natureza profissional”.

“A pesquisa de campo, baseia-se na observação dos fatos tal como ocorrem na realidade. O pesquisador efetua a coleta de dados ‘em campo’, isto é, diretamente no local da ocorrência dos fenômenos” (ANDRADE, 2009, p. 115).

Para tanto, classifica-se os tipos de pesquisas utilizadas para a elaboração deste trabalho: Do ponto de vista dos objetivos gerais, pode-se ser classificada em pesquisa exploratória e descritiva. Para Gil (2009, p. 27), as “pesquisas exploratórias são desenvolvidas com o objetivo de proporcionar visão geral, de tipo aproximativo, acerca de determinado fato. Este tipo de pesquisa é realizado especialmente quando o tema escolhido é pouco explorado”.

O autor acrescenta ainda que as pesquisas exploratórias “constituem a primeira etapa de uma investigação mais ampla”.

Nas palavras de Cervo, Bervian e Silva (2009, p.61):

A pesquisa descrita observa, registra, analisa e correlaciona fatos ou fenômenos (variáveis) sem manipulá-los. [...] Busca conhecer as diversas situações e relações que ocorrem na vida social, política, econômica e

demais aspectos do comportamento humano, tanto do indivíduo tomado isoladamente como de grupos e comunidades mais complexas.

Do ponto de vista da sua natureza, a pesquisa é aplicada. Prodanov e Freitas (2013, p.51) explicam que, a pesquisa aplicada tem por objetivo “gerar conhecimento para aplicação prática dirigida à solução de problemas específicos. Envolve verdades e interesses locais”.

Quanto à forma de abordagem do problema, a pesquisa é qualitativa. “Na pesquisa qualitativa todos os pesquisadores são reconhecidos como sujeitos que elaboram conhecimento e produzem práticas capazes de intervir nos problemas que identificam” (NASCIMENTO, 2008, p. 132).

Os procedimentos técnicos de investigação podem ser caracterizados como: pesquisa bibliográfica e estudo de caso. A pesquisa bibliográfica tem como objetivo colocar o pesquisador em contato com um material já elaborado e escrito sobre o assunto da pesquisa, disponível em livros, revistas, artigos científicos, monografias, etc. (PRODANOV e FREITAS, 2013).

Entretanto, Gil (2002), explica que o estudo de caso envolve uma pesquisa profunda e exaustiva de um ou poucos objetos de maneira que se permita o seu amplo e detalhado conhecimento.

3 RESULTADOS

Este trabalho foi realizado com base nos depoimentos e fala dos entrevistados, os moradores do condomínio Alto dos Ipês, onde cada um se posicionou com relação às perguntas propostas. Constatou-se que dos moradores entrevistados, 72% são pessoas casadas e 28% das pessoas são solteiras, mostrando que os residentes no condomínio estão buscando um convívio familiar.

Observou-se dos moradores residentes no condomínio que em sua maioria residiam em casas próprias nos bairros da cidade de Três Lagoas – MS, e que por motivos como roubo em seus domicílios, tiveram que buscar a segurança que o condomínio proporcionava, conforme demonstrado a seguir:

*“Eu morava no bairro Colinos, me fizeram de refém nesse momento eu percebi que poderia ficar sem a vida, não quero isso pra mim vou buscar segurança”
(P. M. L., 45 anos, Engenheiro Agrônomo).*

“Eu trabalhava na Suzano, quando surgiu a oportunidade de trabalhar na Fibría de Três Lagoas, eu já sabia que tinha que morar em um condomínio, quando vim conhecer aqui logo já me falaram: vai dar uma olhada do condomínio onde há maioria dos moradores vão trabalhar com você” (S. T. G., 38 anos, Engenheira Ambiental).

Os moradores estão satisfeitos com a mudança para o condomínio, pois suas expectativas foram atendidas com relação segurança, como pode ser observado nas figuras 2 e 3 e com relação à tranquilidade que tanto buscavam, como pode ser observado nas figuras 4 e 5.

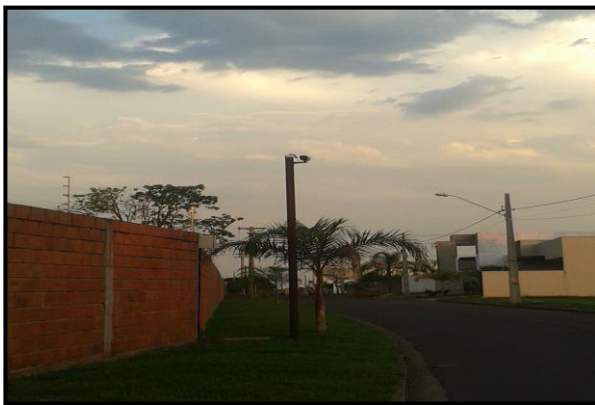


Figura 2: Poste com câmera.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.



Figura 3: Portaria 24 horas.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.



Figura 4: Placa de controle de velocidade.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.



Figura 5: Parquinho para as crianças.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.

Os entrevistados listaram como ponto positivo a organização do condomínio, sendo a segurança a principal prioridade para eles, algumas atividades do cotidiano foram influenciadas a entrarem em uma rotina, para que tal prioridade pudesse ser mantida, como por exemplo, a coleta do lixo. O caminhão de lixo não

entra no condomínio para fazer o recolhimento dos resíduos sólidos, foi estabelecido que todos os moradores colocassem o lixo para fora de suas casas de segunda, quarta ou sexta-feira, no horário das 14h30min às 16h00min para que a partir desse horário fosse feito a retirada e transporte do lixo para a lixeira principal por um colaborador do condomínio (Figura 6).



Figura 6: Colaborador recolhendo o lixo
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.

A limpeza dos terrenos vendidos e não vendidos, foi lembrada com grande apressamento pelos moradores, como ponto positivo (Figura 7 e 8).



Figura 7: Limpeza do terreno não vendido.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.



Figura 8: Limpeza do terreno vendido.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.

Com relação à infraestrutura proporcionada pelo condomínio, não acompanha o alto padrão das casas construídas no mesmo, mas os moradores acham suficiente para atender as suas necessidades. O condomínio possui área de

lazer, quadra de vôlei, quadra de futebol, não possui piscina, pois todas as casas têm as suas piscinas privadas (Figura 9, 10 e 11).



Figura 9: Quadra de futebol.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.



Figura 10: Quadra de vôlei.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.

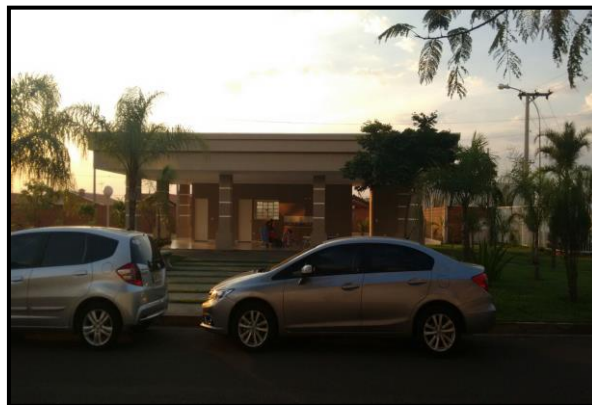


Figura 11: Área de lazer.
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.

Atualmente, as casas no condomínio são próprias, não há casas para serem alugadas, há apenas uma que está construída e está a venda, assim evita-se a rotatividade de pessoas, fazendo com que as mesmas tenham uma relação de convívio e amizade (Figura 12).

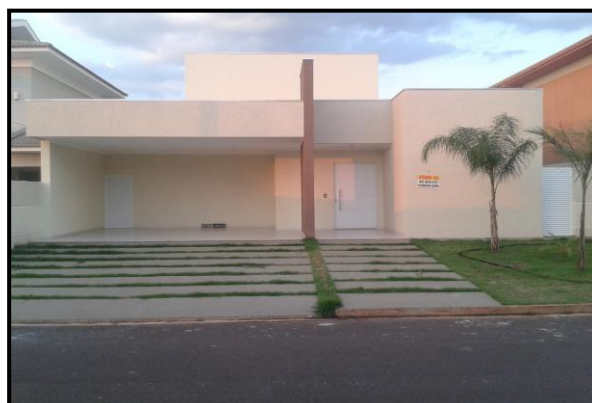


Figura 12: Única casa pronta que está à venda
Fonte: Ênny S. E. Heberle, out, 2015.

Os moradores fizeram uma crítica com relação ao aparecimento de escorpiões na área do condomínio (Figura 13), mas observou-se que o entorno do mesmo faz com que esse animal apareça por ser localizada próxima a linha férrea e pelo serviço público não proporcionar a limpeza adequada nas proximidades.



Figura13: Escorpião encontrado pelo morador.
Fonte: N. A. R., 33 anos

Outros pontos também foram apresentados, como:

“Pra mim só está faltando uma quadra de tênis” (G. T. D., 28 anos, Engenheiro Civil).

“As regras que são muito rígidas, não podemos fazer festas em nossas casas” (N.A.R., 33 anos, Engenheiro Químico).

Com base do depoimento dos entrevistados, nos remete ao seguinte questionamento: Até que ponto morar em condomínio interfere na sua liberdade?

“Temos que respeitar para sermos respeitados” (C. E. L., 56 anos, médico).

Apesar das limitações e das dificuldades encontradas durante a coleta oral dos discursos *in loco* dos moradores, observa-se que os pontos positivos são bem maiores que os pontos negativos. A grande maioria dos entrevistados e moradores demonstra estar satisfeitos morando no condomínio fechado.

CONSIDERAÇÕES

A cidade de Três Lagoas passa por grandes mudanças sociais, com o surgimento de novas formas de ocupação urbana, que se instala na cidade com novos conceitos de moradia: Estes são os condomínios fechados e loteamentos fechados que se expandem na cidade, chamando a atenção de empreendedores e também, da sociedade que está cada vez mais em busca do bem estar na moradia.

Quanto à percepção dos moradores, a grande maioria optou morar em condomínio devido à segurança e privacidade, como também por ser um lugar tranquilo e sossegado. Conclui-se que as expectativas dos moradores foram alcançadas, de acordo com aquilo que eles buscavam: maior qualidade de vida.

Portanto, os condomínios fechados ganham cada vez mais adeptos desse tipo de moradia, e existem sobre a condição de atender aos desejos dos moradores.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. M. de. **Introdução à Metodologia do Trabalho Científico**. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2009.

BARROS, I.M.B. **Caracterização dos Condomínios Horizontais Fechados de classe média sob a ótica do transporte**: um estudo de caso no distrito federal. 2012. 119 f. Dissertação de (Mestrado Transportes) - Universidade de Brasília. Faculdade de Tecnologia. Brasília/DF, 2012.

BERNARDES, G. D.; SOARES JÚNIOR, A. A. **Condomínios horizontais fechados**: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. *Sociedade e Cultura*, v. 10, n. 2, jul./dez., p. 209-225, 2007.

CAMPOS, M. S. **Condomínios**: aspectos gerais, 2009. Disponível em: <<http://lefisc.com.br/materias/2009/1982009ir.asp>>. Acesso em: 08 out. 2015.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A.; SILVA, R. da. **Metodologia Científica**. 6ª ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.

_____. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2009.

LANZA, H. (30 de junho de 2011). **Marketing e Publicidade Imobiliária**. Disponível em: <<http://www.publicidadeimobiliaria.com/2011/06/principais-motivos-para-se-morar-em.html>>. Acesso em: 06 out. 2015.

MARCONI, M. de A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

NASCIMENTO, D. M. do. **Metodologia do trabalho científico: teoria e prática**. 2ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. de. **Metodologia do trabalho científico: Métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho científico**. 2ª ed. Novo Hamburgo, RS: Universidade Feevale, 2013.

RIBEIRO, L. C. de Q. (1997) **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.

SOARES J. A. A. **Condôminos horizontais fechados e a configuração de um novo espaço intrametropolitano de Goiânia**. Goiânia, 2005. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal de Goiás.