

PERCEPÇÃO DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO PORTAL DA LAGOA – TRÊS LAGOAS/MS – BRASIL

Amanda Alencar Contes dos Santos

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

Isabela Donatoni Fegruglia da Silva

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

Nathália Dias Pereira

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

Este artigo tem como objetivo ampliar os conhecimentos e compreender a percepção ambiental dos moradores dos condomínios abertos, no caso em questão, o condomínio Portal da Lagoa. 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. Foram realizadas entrevistas, na qual se percebeu através da análise das informações obtidas que os moradores, apesar do pouco tempo de vivência no condomínio, já conseguiram se adaptar a um novo estilo de vida, tendo em vista que todos os entrevistados não moravam nesse tipo habitação anteriormente e que morar em um condomínio tem seus prós, como segurança, e contras, como a diminuição da privacidade.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínios abertos; Portal da Lagoa; Percepção; Cidade; Três Lagoas.

INTRODUÇÃO

A forma urbana que mais tem movimentado o setor imobiliário brasileiro são os chamados condomínios. O surgimento dos condomínios no Brasil se deu na década de 70, quando foi desenvolvido o primeiro projeto de larga escala de um condomínio, o Alphaville de Barueri, que foi loteamentos voltados para atividades

industriais e empresariais, onde foi aproveitada a infraestrutura que se iniciava para a formação de um novo bairro (BARBOSA, 2011).

Segundo a Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (Sehab) (2015), condomínio é um conjunto de apartamentos e áreas comuns, que os residentes usam e administram de forma coletiva. Todos os moradores são responsáveis pela organização e manutenção do edifício. Por isso, além da sua moradia, cada um é responsável também pelas áreas de uso comum, ou seja, que são utilizadas por todos os moradores do condomínio.

Temos então, condomínio quando um mesmo lugar pertence a mais de uma pessoa, sendo que todas têm direitos e deveres iguais, ou seja, todos os moradores devem cuidar de suas residências particulares, assim como devem cuidar e zelar dos ambientes de uso coletivos, como salões de festas, quadras, playground, etc.

Por outro lado, a Polícia Militar do Estado de São Paulo (2015), define condomínio como domínio exercido juntamente com outrem, uma co-propriedade, podendo ser também um conjunto residencial composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários, portanto, todos têm o dever de mantê-lo e protegê-lo a fim de preservar sua tranquilidade, na busca de melhor qualidade de vida.

A relação entre os condomínios e a cidade há contradições no que diz respeito às distâncias. Eles devem estar afastados dos locais de maior trânsito para que seus moradores possam desfrutar de áreas verdes e tranquilidade. Contudo, eles devem estar próximos para que seus moradores possam utilizar os serviços dos centros urbanos. Os condomínios não podem estar nem perto, nem longe demais dos centros das cidades. Assim, eles negam a cidade ao mesmo tempo em que dependem dela (MELGAÇO, 2012).

Seguindo o pensamento de Bauman (2003, p. 10):

Você quer segurança? Abra mão de sua liberdade, ou pelo menos de boa parte dela. Você quer poder confiar? Não confie em ninguém fora da comunidade. Você quer entendimento mútuo? Não fale com estranhos, nem fale línguas estrangeiras. Você quer essa sensação aconchegante de lar? Ponha alarmes em sua porta e câmeras de tevê no acesso. Você quer proteção? Não acolha estranhos e abstenha-se de agir de modo esquisito ou de ter pensamentos bizarros. Você quer aconchego? Não chegue perto da janela, e jamais a abra.

Assim, o presente trabalho tem por objetivo compreender a percepção dos moradores que vivem no condomínio Portal da Lagoa, localizada na área urbana da

cidade de Três Lagoas, MS, como estas se sentem em relação ao local, quais suas impressões, sentimentos e expectativas.

A pesquisa foi desenvolvida no condomínio Portal da Lagoa, localizado na cidade de Três Lagoas, MS. A metodologia utilizada foi pautada em revisão bibliográfica feita em livros e artigos científicos que discutem a temática em questão, e, sobretudo, entrevistas, com base nos depoimentos e falas dos entrevistados. Para coleta dos dados, foi realizada a pesquisa de campo.

Segundo Marconi e Lakatos (2003, p.186):

Pesquisa de campo é aquela utilizada com o objetivo de conseguir informações e/ou conhecimentos acerca de um problema, para o qual se procura uma resposta, ou de uma hipótese, que se queira comprovar, ou, ainda, descobrir novos fenômenos ou as relações entre eles.

A pesquisa teve uma abordagem qualitativa, que de acordo com Silva e Menezes (2005, p.20): “O ambiente natural é a fonte direta para coleta de dados e o pesquisador é o instrumento-chave. É descritiva. Os pesquisadores tendem a analisar seus dados indutivamente”.

Foi utilizado também um estudo de caso, que segundo Gil (2002) é quando envolve um aprofundado e extenuante estudo que pode ser de um ou mais objetos de forma que se permita um conhecimento vasto e detalhado.

Do ponto de vista de Gil (2002, p.41):

A pesquisa exploratória visa proporcionar maior familiaridade com o problema com vistas a torná-lo explícito ou a construir hipóteses. Envolve levantamento bibliográfico; entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com o problema pesquisado; análise de exemplos que estimulem a compreensão.

Diante do exposto, foi elaborado um roteiro de entrevista, tendo como objetivo entender a percepção dos moradores do condomínio Portal da Lagoa, já que todos têm necessidade de morar. Todo ser humano tem direito a uma moradia digna, um lugar para dormir e sanar as necessidades, tendo conseqüentemente, uma boa qualidade de vida. Através desse conceito, foi realizada uma pesquisa para saber a opinião dos moradores, referente ao lugar em que mora, suas necessidades, desejos e grau de satisfação e insatisfação com a moradia escolhida.

Portanto, pretende-se com este trabalho auxiliar estudos futuros, como também gerar informações para a tomada de decisões pelo poder público e pelos

responsáveis pelo condomínio, visando futuras melhorias. Outro ponto a ser destacado, é a pretensão de demonstrar a realidade da vida em condomínio para as pessoas que buscam este local ou esta forma de moradia.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Percepção Ambiental

Percepção ambiental foi definida como sendo uma tomada de consciência do ambiente pelo homem, ou seja, como percebe o ambiente que se está inserido, como ele reage e responde diferentemente ao meio. O homem esta constantemente mudando o ambiente com intenção de sanar suas necessidades para uma melhor qualidade de vida (FAGGIONATO, 2002).

Ainda segundo o autor, no ambiente urbano existem vários aspectos que afetam a grande maioria dos habitantes, como pobreza, criminalidade, poluição, etc. Estes fatores interferem no grau de insatisfação com a vida urbana. Uma das atitudes mais comum de insatisfação são os atos de vandalismos, onde ocorre a depredação do patrimônio público. Isso esta voltado, geralmente, a população de baixa renda, onde se encontram com uma má qualidade de vida.

Portanto, o estudo da percepção ambiental se torna importante para que possamos compreender as relações do homem com o ambiente, suas expectativas, condutas, julgamentos, satisfação, valores, entre outros.

Segundo Yi-Fu (1980, p. 67), “o nativo tem uma complexa e derivada percepção do meio por estar inserido nele, baseado em mitos e valores locais”.

2.2 Privacidade e Segurança em Condomínios

Segurança nos dias de hoje é um item indispensável, já que a violência só tende a aumentar, isso faz com que as pessoas abandonem suas casas e optem por morar em condomínios, para desfrutarem de portarias, cercas elétricas, câmeras de segurança e etc. Porém, as câmeras de segurança, mesmo sendo fundamental para a segurança do morador, sua instalação requer alguns cuidados especiais para que não invadam a privacidade de quem ali reside. O ideal é que o uso das imagens seja cedido aos moradores apenas com ordem judicial ou quando um problema

captado nas câmeras possa ser resolvido entre o síndico e as pessoas envolvidas, no caso de servir como prova, por exemplo, o vandalismo (PREDIAL, 2015).

Não é função das câmeras produzir provas contra os moradores, tanto é que o condomínio pode ser responsabilizado pela divulgação de imagens que possam trazer desconforto ou situação constrangedora a pessoa exposta nas gravações. O condomínio pode ser condenado a pagar uma indenização a quem for prejudicado (KARPAT, 2015).

Segundo Wagner (2011, p.1):

A privacidade é definida como o direito de não ser monitorado, entendido como direito de não ser visto, ouvido, etc.; o direito de não ser registrado, como direito de não ter imagens ou conversações gravadas, etc.; e o direito de não ser reconhecido, entendido como direito de não ter imagens e conversas anteriormente gravadas publicadas na internet e em outros suportes de comunicação. Outra definição interessante de privacidade é a de poder revelar-se seletivamente ao mundo, e, portanto extrapola o direito de ser deixado em paz, no sossego do anonimato. Estes direitos todos têm sido relativizados em nossa moderna sociedade.

Não existindo violação na privacidade, e sem que haja utilização das gravações para monitorar a vida privada das pessoas, como no caso de um adultério (já que não é a finalidade da câmera de segurança), as imagens podem ser cedidas, como por exemplo, quando ocorrer crimes, uso de drogas e agressões. É extremamente proibida a utilização das imagens para fins pessoais. Nos casos de furtos e batidas de automóvel, por exemplo, não existe problema na visualização das imagens e fornecimento de cópia (KARPAT, 2015).

O elemento arquitetônico que melhor simboliza os condomínios são os altos muros que cercam a propriedade, delimitando interior/externo. Além dos muros, há também os portais de entrada onde acontece a identificação dos moradores e visitantes, que no caso precisam da autorização de algum residente para entrar, portanto é impedida a entrada de estranhos (MELGAÇO, 2012).

A opção pelos condomínios tem sido uma tendência cada vez maior. Porém, há contradições sobre a questão da segurança nesses tipos de condomínios, já que um dos principais motivos por essa opção de moradia é a segurança.

O medo da violência é uma das principais justificativas para influenciar essa busca pelos condomínios, tornando a principal vantagem sendo a garantia de segurança contra a violência urbana.

3 ANÁLISE DA PERCEPÇÃO AMBIENTAL DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO PORTAL DA LAGOA

O condomínio é dividido em cinco blocos com 30 apartamentos separados em oito andares, com capacidade para abrigar pelo menos 160 famílias de Três Lagoas, com apartamentos de 54,4 metros quadrados (Figura 1) (GUSTAVO, 2015).



Figura 1: Blocos com 8 andares.
Fonte: Ricardo Ojeda, set, 2015.

O proprietário da Rodrigues Empreendimentos Imobiliários, responsável pela comercialização do condomínio, Robson Rodrigues, informou ao site de notícias Perfil News que as residências foram vendidas por meio do programa de habitação popular 'Minha Casa, Minha Vida' (GUSTAVO, 2015).

Os apartamentos possuem dois quartos, sala, cozinha, banheiro, varanda e vaga para carro e possui elevador (Figura 2). O condomínio também conta com playground e áreas de recreação e lazer com churrasqueiras e espaços apropriados para a prática de esportes.



Figura 2: Elevador.
Fonte: Nathália Dias, out, 2015.

A análise seguinte baseou-se em pesquisa de campo, a partir das entrevistas, na qual as questões abertas objetivavam ilustrar a percepção dos moradores do condomínio Portal da Lagoa.

As pessoas inquiridas tinham entre quinze (15) e sessenta e quatro (64) anos, sendo a idade média de trinta e nove (39) anos. Quanto ao estado civil, quarenta e sete por cento (47%) dos entrevistados declararam-se casados; vinte e sete por cento (27%), solteiros; vinte por cento (20%), viúvos; e seis por cento (6%), divorciados. Relativamente ao sexo, sessenta e sete por cento (67%) dos questionados são mulheres e trinta e três (33%), homens. O tempo médio de moradia dos entrevistados no local varia de 1 há 2 meses, por ser um condomínio recente.

Quando inquiridos sobre quais os motivos que levaram a se mudar para o condomínio, sessenta e sete por cento (67%) disse para aquisição de casa própria; quarenta e sete por cento (47%), sair do aluguel; e vinte por cento (20%) indicaram a segurança como motivo da escolha.

Quando questionados sobre onde moravam antes da mudança para o condomínio, com exceção de um morador, todos os demais moravam em bairros, onde cinquenta e três por cento (53%) moravam de aluguel e quarenta e sete por cento (47%) moravam em casa própria.

A escolha do condomínio, através da análise das respostas, foi tranquilidade, boa localização, viabilidade financeira, segurança, comodidade, facilidade na hora da compra e até mesmo para ficar mais próximos de parentes. Transcrevem-se alguns dos discursos coletados:

“Meu neto comprou aqui. Ele casou e vai morar aqui. Pra ficar mais perto. Lá eu ficava muito sozinha” (M. A. C., Aposentada, 64 anos).

“Fiz a visitação no apartamento decorado e gostei” (M. O. S., Atendente de Educação Infantil, 36 anos).

“Localização, próximo ao centro, e logística, porque dou aula em uma escola a dois quarteirões daqui” (T. S., Educador Físico, 32 anos).

“A tranquilidade do condomínio” (M. J., Dona de casa, 50 anos).

“O principal fator foi a facilidade do empréstimo, o valor da entrada e acho o lugar bom” (C.S, Porteira, 26 anos).

No que diz respeito aos pontos positivos do condomínio, pela descrição dos entrevistados, além da tranquilidade, sossego, fácil aquisição, áreas de lazer, outro fator bastante citado foi à segurança. Vejamos algumas respostas: (Figura 3, 4 e 5)

“Segurança, organização, recinto fechado, espaço recreativo” (T. S., Educador Físico, 32 anos).

“Segurança é o principal” (I. S., Estudante, 15 anos).

“Um lugar tranquilo, seguro” (M. J., Dona de casa, 50 anos).

“Paisagem, comodidade, comercio perto” (F. N., Professora e Secretária escolar, 57 anos).

“Um lugar sossegado” (A. S., Professora, 25 anos).

“Um bom ambiente para as crianças, um lugar seguro” (R. A. S., Operador de Máquinas, 35 anos).



Figura 3: Área de lazer com churrasqueira.
Fonte: Nathália Dias, out, 2015.



Figura 4: Playground.
Fonte: Nathália Dias, out, 2015.



Figura 5: Quadra de esportes.
Fonte: Nathália Dias, out, 2015.

Quanto aos pontos negativos, entrando em contradição com os pontos positivos, de acordo com o relato dos entrevistados, a segurança foi um dos fatores mais citados. De acordo com as respostas, o portão é responsabilidade de todos os moradores, onde acaba sendo esquecido aberto, o que permite a entrada de pessoas desconhecidas no condomínio.

Além da segurança outros fatores foram citados, como: diminuição da privacidade, barulho, animais domésticos e até mesmo a infraestrutura. Por causa do pouco tempo de moradia, houve pessoas que ainda não viram pontos negativos no condomínio. Apresentaram-se algumas opiniões: (Figura 6, 7 e 8)

“Não pode mais ter animais e por conta disso tenho que ficar subindo e descendo as escadas, porque não posso usar o elevador” (M. J., dona de casa, 50 anos).

“Desorganização. E a sugestão de mudança seria o conselho de o condomínio agir mais rápido, ter mais agilidade ao resolver os problemas” (L. M., professor de educação física, 40 anos).

“Nenhum por enquanto” (C. S., porteira, 26 anos).

“Deixam o lixo aberto. A água coletiva” (J.A, desempregada, 23 anos).

“Segurança. Porque assim, depende de todos os moradores, e eles deixam o portão aberto, ai entra qualquer pessoa” (M. O. S., Atendente de Educação Infantil, 36 anos).

“Cobertura que não tem na garagem, portão que vive dando problemas. Esses dias soltou em cima do meu carro sorte que desceu devagarzinho e não amassou” (M. A. C., Aposentada, 64 anos).

“Pequeno o apartamento” (I. S., Estudante, 15 anos).



Figura 6: Portão com defeito.
Fonte: Nathália Dias, out, 2015.



Figura 7: Estacionamento sem cobertura.
Fonte: Nathália Dias, out, 2015.



Figura 8: Estacionamento sem cobertura
Fonte: Nathália Dias, out, 2015.

Segundo os moradores, quando foram interrogados sobre a relação de convívio com os outros moradores, a maioria respondeu que há uma boa relação, e que possuem um grupo em um aplicativo para celular, onde podem se comunicar quando acontece alguma coisa, ou então, através de ofícios. Quando inquiridos sobre a questão da liberdade, quarenta por cento (40%) responderam que ainda não afetaram em nada. Contudo, o restante, sessenta por cento (60%), apontaram o fato das janelas serem de frente uma com a outra, questão do barulho, segue abaixo a perspectiva de um morador:

“A partir do momento que você não tem certeza, porque sua casa é da porta pra dentro, da porta pra fora você realmente é limitado” (T. S., Educador Físico, 32 anos).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a análise das opiniões dos frequentadores e moradores sobre o condomínio Portal da Lagoa, notou-se que a população entrevistada considera esse condomínio um bom lugar para se morar, por ser tranquilo, seguro e por está em lugar bem localizado da cidade. E houve uma grande procura deste condomínio por pessoas que buscavam ter uma casa própria, pois muitos moravam de aluguel em suas antigas moradias.

O desenvolvimento dessa pesquisa nos possibilitou entender como é morar em um condomínio e como é o convívio entre os moradores. Apesar de grande parte

ter elogiado muito o condomínio, houve algumas reclamações por conta da infraestrutura, e também que alguns acordos que estavam no contrato não foram cumpridos até o momento, e outros foram mudados, assim prejudicando os moradores. As reclamações mais recorrentes relacionam-se a falta de privacidade, pois é um condomínio com apartamentos próximos, e por isso, qualquer barulho feito, leva a uma reclamação.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, L. A. História dos condomínios habitacionais no brasil: alguns apontamentos. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/alguns-apontamentos-da-historia-dos-condominios-habitacionais-no-brasil/74941/#ixzz3oa8hgL9T>>. Acesso em: 12 out. 2015.

BAUMAN, Z. **Comunidade: a busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2003.

FAGGIONATO, S. **Percepção ambiental**. Texto disponibilizado em 2002. Disponível em: <http://educar.sc.usp.br/biologia/textos/m_a_txt4.html>. Acesso em: 03 out. 2015.

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

KARPAT, R. Câmeras em condomínios e o direito à privacidade. Disponível em: <<http://www.jornalempresasenegocios.com.br/index.php/artigos/1506-cameras-em-condominios-e-o-direito-a-privacidade>>. Acesso em: 12 out. 2015.

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

MELGAÇO, L. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**. v. 2, n. 1, 2012.

GUSTAVO, L. Condomínio Portal da Lagoa será inaugurado hoje em Três Lagoas. **Perfil News**. Três Lagoas, MS, 2015. Disponível em: <<http://www.perfilnews.com.br/noticias/brasil-mundo/condominio-portal-da-lagoa-sera-inaugurado-hoje-em-tres-lagoas>>. Acesso em: 05 out. 2015.

POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Segurança em Condomínio**. (s.d.). Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/files/downloads/cartilha-seguranca-condominial-pmpdf.pdf>>. Acesso em: 05 out. 2015.

PREDIAL, A. **Segurança em condomínios: quais locais devem ser monitorados por câmeras de segurança?** Disponível em: <<http://www.auxiliadorapredial.com.br/blog/seguranca-em-condominios-quais-locais->

devem-ser-monitorados-por-cameras-de-seguranca/>. Acesso em: 01 out. 2015.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO. Prefeitura de São Paulo. ABC do Condomínio. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/cohab/abc_do_condominio/index.php?p=748>. Acesso em: 10 out. 2015.

SILVA, E. L.; MENEZES, E. M. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 4ª ed. Florianópolis: UFSC, 2005.

WAGNER, M. R. **Câmeras em áreas comuns de condomínios** - Segurança X Privacidade. Síndiconet: O braço direito do síndico na internet. 2011. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/7681/Informese/Artigos-e-opinioes/Dr-Michel-Rosenthal-Wagner>>. Acesso em: 01 out. 2015.

YI-FU, Tuan. **Topofilia**: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente. São Paulo: DIFEL - Difusão Européia do Livro, 1980.