

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS SOCIAIS**



**DISSERTAÇÃO**

**A VIDA CONDOMINIAL E AS SOCIABILIDADES**  
**Estudo de caso do PAR – Querência, Pelotas, RS**

**SILVIO FREDERICO DA SILVA CHAIGAR**

Pelotas, Dezembro de 2008

**SILVIO FREDERICO DA SILVA CHAIGAR**

**A VIDA CONDOMINIAL E AS SOCIABILIDADES**  
**Estudo de caso do PAR – Querência, Pelotas, RS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da Universidade Federal de Pelotas, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

Orientadora: Prof<sup>fa</sup> Dr<sup>a</sup> Arquiteta Nirce Saffer Medvedovski

Pelotas, Dezembro de 2008.

Dados de catalogação na fonte:  
Aydê Andrade de Oliveira CRB - 10/864

C434v Chaigar, Silvio Frederico da Silva.  
A vida condominial e as sociabilidades: estudo de caso do PAR – Querência – Pelotas, RS / Silvio Frederico da Silva Chaigar. - Pelotas, 2008.  
103f.

Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. Instituto de Sociologia e Política. Universidade Federal de Pelotas.

1. Sociabilidade. 2. Condomínio. 3. Pós-ocupação. 4. PAR. I. Medvedovski, Nirce Saffer, orient. II. Título.

CDD 307.3

## **BANCA EXAMINADORA**

---

Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Célia Helena Castro Gonsales

---

Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Maria Thereza Rosa Ribeiro

---

Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Nirce Saffer Medvedovski (orientadora)

---

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares

## **AGRADECIMENTOS**

A concretização deste trabalho só foi possível com o apoio e a cooperação de diversas pessoas que contribuíram, com seus saberes, para a formação de um ponto de vista concreto a respeito do objeto de estudo.

São pessoas atuantes em diferentes áreas do fazer social, mas que de alguma forma estão ligadas à concepção e ao estudo da vida condominial, que se processa no Condomínio Residencial Querência e/ou a implementação do Programa de Arrendamento Residencial – PAR em Pelotas.

Dentre estas, estão servidores e diretores de imobiliárias, assim como também servidores e diretores da Caixa Econômica Federal – CEF, que sempre me receberam com atenção e presteza. Portanto, agradeço.

Agradeço à direção e ao corpo docente do Instituto de Sociologia e Política – ISP, pela iniciativa de ter formalizado o curso de Mestrado em Ciências Sociais como uma de suas mais importantes atividades. Foi essa determinação que possibilitou de minha parte a seqüência de uma linha de pesquisa acadêmica em meio urbano, que já vinha sendo tratada no curso de especialização.

De modo particular, fica o agradecimento a todo o pessoal do Núcleo de Arquitetura e Urbanismo – NAUrb, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAUrb, por me terem recebido como um nativo da comunidade.

Em especial, quero agradecer e dedicar meus respeitos à Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Nirce Saffer Medvedovski, por toda sua dedicação, entusiasmo, carinho e confiança na orientação do trabalho.

## RESUMO

CHAIGAR, Silvio Frederico da Silva. **A Vida Condominial e as Sociabilidades: Estudo de caso do PAR – Querência, Pelotas,RS.** 2008. 103f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais. Universidade Federal de Pelotas, Pelotas.

Morar em condomínio tornou-se extremamente urbano e contemporâneo. Isto porque o condomínio consegue abarcar, ao mesmo tempo, os pressupostos da racionalidade e do culturalismo. Racionalidade, enquanto possibilidade do uso intensivo de técnicas projetuais, construtivas e de gestão determinadamente dirigidas a um padrão específico de habitat. Culturalismo, no sentido de se reproduzir ante aos olhos dos diferentes segmentos da sociedade como um aparato de serviços básico e ambiência controlados. Desse modo, desvelar ‘como se dá a apropriação dos espaços de uso coletivo por moradores de condomínios habitacionais’, além de prestar um esclarecimento sociológico quanto às novas formas sociabilidades, que se formam a partir desse novo modo de morar, atende também o requisito atual da avaliação de políticas públicas habitacionais que, na cidade de Pelotas-RS, ganhou destaque através da adoção em grande escala do Programa de Arrendamento Residencial – PAR. O trabalho analisa a relação dos moradores com as características dos espaços abertos e de uso comum, produzidos no interior de um condomínio habitacional e, também, como se processa a relação entre os condôminos, focalizando com destaque o uso e a apropriação desses espaços. O condomínio estudado - Condomínio Residencial Querência - tornou-se objeto de análise, tendo em vista não só sua configuração como habitação de interesse social, mas também por apresentar características diversas das procedentes nos demais condomínios habitacionais congêneres. O conjunto é formado por duas fitas de sobrados geminados, com uma rua de acesso ao estacionamento de veículos e pátio de fundo das unidades habitacionais. Estes formam uma área condominial, separada da via pública principal, através da utilização de cercas de tela, sendo que a rua interna é visível e acessível do exterior por um portão. Como o acesso principal ocorre por rua pública, essa tipologia foi chamada de “rua aberta”. As cercas de tela também estão presentes entre cada pátio de fundos. As unidades também são acessadas pelas vias públicas para as quais abrem sua porta principal. Evidencia-se como premissa nesse estudo de caso o uso de dados e informações provenientes, tanto do emprego de técnicas de pesquisa adotadas pela Metodologia Pós-Ocupação, que trabalha simultaneamente com a avaliação dos moradores, como também por aquelas pertinentes às Ciências Sociais. Que tipos de sociabilidades prevalecem na realização da vida condominial? Que conflitos surgem da tipologia empregada? Há satisfação numa proposta em que “todo mundo sabe de todo mundo”? A convivência “sem privacidade” já era um modo de vida dos moradores? São algumas das questões que se apresentam, quando se verifica que o modo de organização condominial, voltada à habitação, passa a estar presente também na vida das camadas sociais de menor poder aquisitivo, como uma extensão de outras relações prevalentes no cotidiano da vida social individual e coletiva. Os resultados demonstram que, na apuração dos diferentes modos como o tema condomínio habitacional é tratado, em trabalhos e pesquisas acadêmicas, ficam evidentes as complexidades desse mundo social que se firma como alternativa de moradia e estilo de vida: a condominização de boa parte da vida social.

Palavras-chave: Sociabilidade. Condomínio. Pós-Ocupação. PAR.

## ABSTRACT

CHAIGAR, Silvio Frederico da Silva. **A Vida Condominial e as Sociabilidades: Estudo de caso do PAR – Querência, Pelotas, RS.** 2008. 103f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais. Universidade Federal de Pelotas, Pelotas.

To live in condominium became extremely urban and contemporary, because the condominium gets to embrace at the same time the presuppositions of rationality and of culturalism. Rationality while possibility of the intensive use of projective techniques, constructive and of administration determinately driven to a specific pattern of habitat. Culturalism in the sense of reproducing in front of the eyes of the different segments of the society as a basic apparatus of controlled services and environment. This way, to reveal as the appropriation of the spaces of collective use for residents of habitational condominiums occurs, besides rendering a sociological explanation as for the new sociabilities forms, that are formed from that new way of living, it also assists the current requirement of the evaluation of habitational public politics that, in the city of Pelotas-RS, it won prominence through the adoption in great scale of the Programa de Arrendamento Residencial – PAR (Residential Leasing Program). The work analyzes the residents' relationship with the characteristics of the open spaces and of common use, produced inside a habitational condominium, and also as the relationship is processed among the residents focusing with prominence the use and the appropriation of those spaces. The studied condominium - Residential Condominium Querência - became object of analysis tends in view not only its configuration as house of social interest, but also for presenting several characteristics of the reasonable ones from the others congenerous habitational condominiums. The group is formed by two ribbons of doubled houses of two stories with an access street to the parking of vehicles and patio at the bottom of the habitational units. These form an joint owner area separated from the main public road through the use of screen fences, and the internal street is visible and accessible of the exterior for a gate. As the main access happens for public street, that typology was called of "open street". The screen fences are also present among each patio of bottoms. The units are also accessed by the public roads for which open their main door. It is evidenced as premise in this case study the use of data and coming information as from the employment of research techniques adopted by the Avaliação Pós-Ocupação (Post-occupancy Evaluation), which works simultaneously with the residents' evaluation, as well as for those pertinent to the Social sciences. What types of sociabilities prevail in the accomplishment of the condominium life? What conflicts appear of the used typology? Is there satisfaction in a proposal in what "everybody knows of everybody"? Was the coexistence "without privacy" already a way of the residents' life? They are some of the subjects that come when it is verified that the way of condominium organization, returned to the house, it starts to be present also in the life of the social layers of smaller purchasing power, as an extension of other prevalent relationships in the daily of the individual and collective social life. The results demonstrate that in the evaluation of the different manners as the theme habitational condominium is treated, in works and academic researches, it is evidenced the complexities of that social world that it is firm as home alternative and lifestyle: The condominium of good part of the social life.

Key words: Sociability. Condominium. After-occupation. PAR.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Implantação esquemática dos conjuntos PAR Querência e Charqueada	64
Figura 2 – Vista do acesso às áreas comuns e estacionamentos, PAR Querência.	66
Figura 3 – Detalhe do fechamento com tela galvanizada, PAR Querência.....	66
Figura 4 – Conformação das fachadas internas, PAR Querência.....	67
Figura 5 - Vista parcial do Residencial Querência.....	73
Figura 6 – Perfil do agrupamento domiciliar, Residencial Querência .....	75
Figura 7 – Número de moradores por unidade habitacional, Residencial Querência	75
Figura 8 – Utilização das telas, Residencial Querência .....	77
Figura 9 – Detalhes da área de serviço, Residencial Querência.....	78
Figura 10 – Coletora de lixo (COLIPO) e catadores, Residencial Querência.....	79
Figura 11 – Vista da área destinada ao estacionamento de veículos, Residencial Querência.....	81
Figura 12 – Localização do condomínio PAR Querência na cidade de Pelotas, RS.	83
Figura 13 – Faixa comemorativa ao ingresso na Universidade, Residencial Querência.....	85
Figura 14 – Vista dos espaços comuns, Residencial Querência.....	88

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>ELEMENTOS TEÓRICOS METODOLÓGICOS DE ANÁLISE SOCIAL</b>	<b>11</b>
2.1	O clássico e o contemporâneo	11
2.2	As sociabilidades	17
2.3	Nexos entre Ciências Sociais e políticas públicas	19
2.4	O método de Avaliação Pós-ocupação – APO	21
2.5	Metodologia e procedimentos de pesquisa	23
<b>3</b>	<b>O CONDOMÍNIO E A GESTÃO CONDOMINIAL: ORIGENS, PERCEPÇÕES E PARTICULARIDADES</b>	<b>27</b>
3.1	Novas formas de relacionamento e identificação social	27
3.2	O condomínio segundo a legislação vigente no Brasil	34
3.2.1	Convenção Condominial	35
3.2.2	Regimento interno	35
3.2.3	Órgãos administrativos	36
3.2.4	O papel do síndico	36
3.2.5	Despesas do condomínio e formas de cobrança	37
3.2.6	Seguro contra incêndio e Fundo de reserva	39
3.2.7	Previsão orçamentária	39
3.2.8	Formas de rateio e prazo de cobrança	40
3.2.9	Direitos e deveres dos condôminos	40
3.2.10	Penalidades aplicáveis às infrações de normas condominiais	41
3.3	A Gestão condominial	42
<b>4</b>	<b>O MUNDO URBANO E O PAR QUERÊNCIA: UMA RELAÇÃO DE CORRESPONDÊNCIA</b>	<b>56</b>
4.1	A questão do habitat no mundo contemporâneo	56
4.2	O Brasil e as políticas públicas sobre habitação	57
4.3	O Programa de Arrendamento Residencial	59
4.4	O PAR na cidade de Pelotas	60
4.5	O PAR Especial	61
4.5.1	Condições para ser arrendatário no PAR Especial	63
4.5.2	Documentação necessária para inscrição	63
4.6	O Condomínio Residencial PAR-QUERÊNCIA	64
4.6.1	Histórico	64
4.6.2	Descrição e detalhamento da implantação	65
4.6.3	Descrição e detalhamento das áreas externas de uso coletivo	67
<b>5</b>	<b>USO, APROPRIAÇÃO E NOVAS SOCIABILIDADES</b>	<b>70</b>
5.1	A realização da vida condominial	90
<b>6</b>	<b>CONCLUSÕES</b>	<b>96</b>
<b>7</b>	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>100</b>
	<b>ANEXOS</b>	<b>103</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho de Dissertação de Mestrado em Ciências Sociais tem por objetivo principal analisar, a partir de conceitos utilizados por autores reconhecidos no campo da sociologia, como Georg Simmel (1858-1918) e Anthony Giddens, de que modo se estabelecem, no âmbito das relações sociais cotidianas, os vínculos identificados por eles como constituintes de sociabilidade.

Para tanto, foram utilizados como limite de campo de pesquisa os espaços de uso comum, compartilhados pelos moradores do Condomínio Habitacional Querência, produzido na cidade de Pelotas no ano de 2006, através do Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

Conforme consta no dicionário Ferreira (2005, p. 745), socialização “corresponde ao ato de socializar”, enquanto que socializar “diz respeito a tornar social; pôr sob regime de associação; tornar-se sociável, socializável”. Já em Larousse (1998, p. 60), sociabilidade significa a “capacidade dos indivíduos para integrarem-se na vida de grupos”. Em ambos os casos, o termo sociabilidade é ligado à tendência dos indivíduos à associação.

Outro objetivo do trabalho diz respeito à formação de conhecimento empírico que diga respeito às relações sociais que se estabelecem com a massificação do modo de morar condominialmente e que, nos dias atuais, está concretamente estendido nas diferentes camadas sociais e encontra-se inserido de diversas maneiras na vida cotidiana dos indivíduos.

No caso do condomínio pesquisado, a composição da renda salarial familiar dos moradores situa-se entre dois e quatro salários mínimos, o que caracteriza o grupo como formado por famílias de baixa renda.

Pretende, ainda, este estudo, corroborar na produção de conhecimento sociológico que considere o emprego de uma tipologia arquitetônica diferenciada do uso comum nesse tipo de empreendimento, e que é voltada a um extrato social específico.

Trata-se do fato de ter sido este o primeiro empreendimento promovido através do PAR, em Pelotas, a utilizar uma “rua comum” que possibilita a entrada da casa pelo fundo, ou seja, pela área de serviço.

Foi também orientação do projeto contemplar, na separação entre o espaço interno do condomínio e o espaço externo, o logradouro público, o elemento vazado do tipo tela de arame galvanizado.

Como o uso da tela foi realizado também na divisão entre os limites dos espaços privativos das áreas de serviço de cada habitação, o estudo da relação entre moradores, advinda da utilização desse material, passou a ser relevante para o estudo de caso.

Na análise desenvolvida, a relação dos condôminos com a tipologia empregada e as regras estabelecidas para a vida condominial estão no centro do cenário de pesquisa estabelecido. É por onde ocorrem as interações sociais e, também, por onde percorre o fluxo da vida social e condominial.

Teoricamente, coloca-se o trabalho realizado no compromisso de procurar responder a determinadas questões objetivas que se apresentam como prioritárias ao conhecimento da vida social e condominial dos moradores do PAR-Querência: Que tipos de sociabilidades prevalecem na realização condominial? Que tipos de conflitos são motivados pela interface dos usuários com a tipologia empregada no condomínio? Há satisfação numa proposta em que “todo mundo sabe de todo mundo”? A convivência “sem privacidade” já estava incorporada ao modo de vida dos moradores?

Uma particularidade no processo de levantamento de dados diz respeito ao emprego de técnicas da metodologia de Avaliação Pós-Ocupação – APO. Trata-se de um tipo de pesquisa largamente utilizada nas Ciências Sociais Aplicadas, e que se tornou importante para a consolidação das impressões advindas da pesquisa empírica.

A esse respeito, concordamos com Schader (2002, p. 75) quando diz que: “O método empírico não é o único, mas o melhor método de pesquisa em sociologia”. Isso porque, segundo o autor, a pesquisa social empírica não é um fim em si mesma, sua razão de ser é contribuir para melhorar a teoria sociológica.

Portanto, os marcos teóricos utilizados remetem para determinadas concretizações metodológicas, que dizem respeito a uma coleta de material sistematizada, onde as visitas, as entrevistas, as observações e a aplicação de questionários correspondem a técnicas de levantamento de dados verificadas também em outros trabalhos acadêmicos voltados à sociologia urbana, à psicologia urbana, à arquitetura e à habitação.

São disciplinas e pesquisas acadêmicas que reconhecem, na concretude da vida condominial, aspectos relevantes extensivos à vida social. Portanto, são trabalhos que reconhecem a vida condominial como carregadas de relações que se atrelam a um modo específico de regramento que, cada vez mais, diz respeito a todos.

No caso do trabalho apresentado, foi seguida uma orientação de pesquisa e coleta de dados que se reflete em sua apresentação, como são utilizados os conhecimentos sociológicos considerados importantes para a compreensão da vida condominial e do espaço de estudo.

Nesse sentido, os modos, como os autores Simmel e Giddens configuram o tema da sociabilidade, estão presentes nas conjunções que dizem respeito a como os moradores expõem suas formas de sociabilidades, considerando-se a partir de condutas no uso e apropriação dos espaços.

Desse modo, o estudo de caso realizado no Condomínio Residencial Querência contribui para o campo da sociologia urbana, enquanto revelador de aspectos da vida social preponderantes na vida urbana, bem como igualmente contribui para a sociologia geral, à medida que interage com a Arquitetura e o Urbanismo. Desse modo, revela algumas das possíveis convergências entre as Ciências Sociais e as Ciências Sociais Aplicadas, no esforço do desvelamento do impacto de uma tipologia inovadora na vida de um determinado grupo social atendido por uma determinada modalidade de política pública habitacional, no caso o Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

## 2 ELEMENTOS TEÓRICOS METODOLÓGICOS DE ANÁLISE SOCIAL

### 2.1 O clássico e o contemporâneo

Um dos temas que, na área das Ciências Sociais, já presenciou importância, refere-se ao debate em torno do uso dos clássicos nas explicações contemporâneas. Um dos marcos fatais desse embate foi o texto 'A importância dos clássicos' de Jeffrey Alexander (1999), que esclarece serem justamente os clássicos, um dos mais importantes diferenciais entre as ciências sociais e o modo positivista de pensamento. Ou seja, "uma ciência hesitante quanto a esquecer seus fundadores é uma ciência perdida" (WHITEHEAD, 1974, p.115 apud ALEXANDER, 1999, p. 25).

A relação entre a ciência social e os clássicos para esse autor deve ser entendida como um status privilegiado "dos modernos cultores da disciplina poder aprender tanto com o estudo dessa obra antiga quanto com o estudo da obra de seus contemporâneos" (ALEXANDER, 1999, p. 24).

Tal privilégio implica que, no trabalho diário do cientista médio, essa diferença se faz sem prévia demonstração: é tacitamente aceita porque, como clássica, a obra estabelece critérios básicos em seu campo de especialidade. Graças a essa posição privilegiada é que exegese e a reinterpretação dos clássicos dentro ou fora de um contexto histórico se tornam correntes importantes em várias disciplinas, pois o que se tem pela "significação verdadeira" de uma obra clássica repercute amplamente (ALEXANDER, 1999, p. 24).

Simmel e Giddens são autores que correspondem a essa possibilidade de correspondência entre teorias, já que ambos atentam para seu objeto de pesquisa na ação rotineira, cotidiana de como o social é constituído. Procuram desvendar que elementos constituem as sociabilidades num ambiente de interação social. As manifestações coletivas e os modos como se formam os grupos de identidade são de suma importância na obra dos dois autores.

Simmel (1858-1918) é considerado autor clássico da sociologia e se concentra nos modos como se estabelecem as relações sociais a partir da observação da constituição de agrupamentos, de associação, de interdependência,

o que, em sua perspectiva sociológica, corresponde a campos da Sociologia por ele concebida como o estudo das formas de sociação.

Trata-se de distinguir a forma do conteúdo dos objetos de estudo do conhecimento humano, sendo que tal distinção permite o entendimento da vida social, já que no processo de sociação o invariante é justamente as formas em que os indivíduos se agregam e não os indivíduos em si. Nas palavras de Gabriel Cohn,

A tarefa de Simmel consiste em captar no momento mesmo da sua emergência os processos de sociação, aqueles em que os fluxos da experiência vivida ganham forma e persistem para além dos conteúdos íntimos originais.

Feito isso, a demonstração de como essas formas operam na organização das interações é mera decorrência (1998, p.26).

É a que se refere também Tedesco (2006, p. 10), para quem a sociologia de Simmel “percebe os indivíduos interagindo em relações variadas nas diversas formas que as relações assumem na sociedade”.

Nesse sentido, analisa os grupos e não as classes, sendo estes analisados segundo pontos de vista diversos e mutáveis. Por exemplo, em *A Metrópole e a Vida Mental* (1987), Simmel adota a idéia de que a vida em sociedades urbanizadas é capaz de gerar conseqüências psicológicas nos indivíduos que dividem os espaços das cidades. E, para defender-se dessas conseqüências, na maioria das vezes nefastas, os cidadãos metropolitanos são levados a adotar uma série de comportamentos, como contatos superficiais, como forma de evitar o excesso de estímulos nervosos. Tal comportamento passa então a configurar o que o autor denominou de atitude Blasé, e diz respeito à naturalização dos problemas sociais por parte dos indivíduos.

Do ponto de vista conceitual, Simmel libera o conceito de conflito da noção impregnada no senso comum de tão somente associá-lo a aspectos negativos. Como bem explicado por Alcântara Jr. (2006, p. 181), para Simmel “o conflito é um componente, um elemento da rotina que se expressará sob a forma de um gradiente, indo das relações sociais ásperas até, às vezes, ao conflito físico”.

Outra dimensão, que Simmel destaca no conflito, diz respeito ao fato de esse ser um encontro social com capacidade de produzir resultados e, por isso, considerado como algo socialmente construtivo. “É uma força dinâmica, propulsora e desbloqueadora de situações sociais dinâmico-estáticas, cristalizadas nas formas

sociais existentes, nos moldes adotados por uma sociedade” (ALCANTARA JR. 2006, p. 181). Desse modo o conflito “impõe-se um passo além do agora construído; é uma ação desencadeadora de reviravoltas, de mudanças sociais, constituindo-se num componente regular do próprio cotidiano” (ALCANTARA JR. 2006, p. 181).

Na obra de Simmel reverberam diferentes possibilidades e configurações que as relações sociais podem assumir, sendo essas em específico, o espaço, o âmbito de atuação da Sociologia. A esse respeito, Simmel justamente defendendo a Sociologia enquanto ciência, enquanto disciplina que tem a tarefa diferenciada de tratar das formações sociais se manifesta do seguinte modo:

Mesmo a afirmação recorrente de que só há indivíduos humanos, e que por este motivo somente estes seriam objetos concretos da ciência, não nos pode impedir de falar da história do catolicismo, da socialdemocracia, dos estados, dos impérios, do movimento feminista, da situação da manufatura e ainda de outros milhares de fenômenos conjuntos e formas coletivas, inclusive da própria sociedade. [...] Assim formulada, a “sociedade” é certamente um conceito abstrato, mas cada um dos incontáveis agrupamentos e configurações englobados em tal conceito é um objeto a ser investigado e digno de ser pesquisado, e de maneira alguma podem ser constituídos pela particularidade das formas individuais de existência (ALCANTARA JR, 2006, p.11).

O indivíduo aparece como tema central na obra de Simmel, passando a ser considerado a partir de suas interações, sendo as formas que assumem essas interações de vital interesse à Sociologia. Para Simmel, a sociedade não deve ser pensada como um ente empírico, concebido a priori, e que daria origem às interações entre os indivíduos. Ao contrário, para Simmel é com a emergência das interações que surge a sociedade.

Por isso, Simmel dá ênfase às formas sociais tendo como foco sua existência exterior. Ou seja, o indivíduo é reconhecido como sujeito último da vida social, mas atribui autonomia às formas sociais e as privilegia na análise que desenvolve.

Simmel enfoca a dimensão externa do indivíduo, através de um recorte formal, trabalhando com os modos de interação e com a construção de tipos sociais, ou seja, de identidades. Tipos sociais estes os mais variados e que servem para complementar seu inventário de formulários sociais. Temos então o renegado, o mediador, o pobre, o aventureiro, etc. São estes tipos sociais moldados por ele, tendo por base as reações e as expectativas que surgem a partir das interações,

que servem de referencia (marcadores) quanto à posição dos indivíduos quando das interações, de modo que as interações são motivadas por objetivos específicos como os de cunho religioso, erótico, lúdico, violento, comunitário, etc.

Vale o destaque de que, para Simmel, no momento da interação, o indivíduo é influenciado, mas também influencia a forma que vai tomar a interação. Por isso, a importância dos tipos sociais, já que se trata da posição que cada indivíduo assume na unidade ou no grupo. É um referencial que possibilita a dedução de modos e atitudes formais de comportamento dos indivíduos entre si.

É a essa unidade resultante das interações entre indivíduos que Simmel chama de sociação. Melhor desvendando: o resultado destas múltiplas interações é a sociação, a unidade, sendo que a composição de cada grupo de interações cria uma sociação específica.

Giddens é autor contemporâneo, reconhecido como produtor de uma obra extremamente teórica. Corcuff (2001) usa desse fato para significar a obra de Giddens como diferente das de Norbert Elias ou Pierre Bourdieu. No caso, Giddens lida com uma dupla sociologia das estruturas sociais e da ação, onde o conceito de estruturação visa fazer apreender as estruturas sociais sob o ângulo do movimento.

Quis dar ênfase ao fluxo dinâmico da vida social. Não devemos ver a vida social simplesmente com “a sociedade”, de um lado, e o produto do “indivíduo”, de outro, e sim como uma série de atividades e práticas que exercemos e que ao mesmo tempo reproduzem instituições mais amplas (GIDDENS; PIESON. 2000, p. 61).

A saber: o conceito de estruturação formulado por Giddens diz respeito ao “processo das relações sociais que se estruturam no tempo e no espaço via dualidade estrutural” (2003, p.14). Para Giddens,

A teoria social tem a tarefa de fornecer concepções da natureza da atividade social humana e do agente humano que possam ser colocadas a serviço do trabalho empírico. A principal preocupação da teoria social é idêntica a das ciências sociais em geral: a elucidação dos processos concretos da vida social (GIDDENS, 2003, p. 18).

Nesse sentido, Giddens vê a natureza da explicação nas ciências sociais como contextual, ou seja, visa ao esclarecimento de indagações.

Giddens destaca ainda que a vida social é mais do que atos individuais aleatórios, mas não é determinada meramente por forças sociais. Ou seja, ela não é

meramente uma massa da atividade do micronível, enquanto que, por outro lado, não se pode estudá-la procurando explicações do macronível.

Assim, Giddens sugere que a agência humana e a estrutura social estão em um relacionamento, onde a repetição dos atos dos agentes individuais é que reproduz a estrutura. Isso significa que há uma estrutura social (tradição, instituições, códigos morais, e maneiras estabelecidas de fazer coisas), mas significa também que estes podem ser mudados quando povos começam a ignorá-los, a substituí-los, ou a reproduzi-los de outra maneira.

Devido a isso é que Cocuff, em sua análise da Teoria da Estruturação, destaca a afirmação de Giddens de que “o estrutural é sempre limitador e habilitador ao mesmo tempo [...] e que ele remete então conjuntamente às noções de limitação e de competência” (COCUFF, 2001, p.78).

No caso, refere-se à competência dos atores sociais. E por competência dos atores sociais, Giddens entende “tudo o que os atores conhecem (ou aquilo que acreditam), de maneira tácita ou discursiva, sobre as circunstâncias de sua ação e da ação dos outros, e que eles utilizam na produção e na reprodução da ação” (GIDDENS, 2003, p.7).

Sendo competentes, os atores humanos possuem uma capacidade reflexiva (reflexividade = “algo assentado na monitoração contínua da ação que os seres humanos exibem, esperando o mesmo dos outros, [...] constantemente engajada na enxurrada das condutas cotidianas” (GIDDENS, 2003, p.13), o que estabelece que eles são “capazes de compreender o que fazem, enquanto o fazem” (GIDDENS, 2003, p.13).

Daí, a distinção feita por Giddens, entre a consciência discursiva e a consciência prática. A consciência discursiva é “o que os atores podem dizer, ou expressar verbalmente acerca das condições sociais, incluindo especialmente as condições de sua própria ação” (GIDDENS, 2003, p. 440), isto é, consciência que tem uma forma discursiva. Ligada à noção de rotina está a consciência prática, que

é o que os atores sabem (crêem) acerca das condições sociais, incluindo especialmente as de sua própria ação, mas não podem expressar discursivamente; nenhuma barreira repressiva, entretanto, protege a consciência prática, como acontece com o inconsciente (GIDDENS, 2003, p. 440).

Para Giddens (2005) pensar sociologicamente significa cultivar a imaginação. Para esse autor, a sociologia não pode ser apenas uma atividade de adquirir conhecimento, mas também de exercitar a capacidade de apresentar as coisas num contexto mais amplo.

Giddens declara que o trabalho sociológico depende daquilo que C. Wright Mills chamou de “imaginação sociológica” (MILLS, 1970, apud GIDDENS, 2005), de modo que a imaginação sociológica, acima de tudo, exige “que pensemos fora das rotinas familiares de nossas vidas cotidianas, a fim de que as observemos de modo renovado” (MILLS, 1970, apud GIDDENS, 2005, p. 24).

Desse modo, de forma renovada, as ciências sociais e em especial a sociologia, vêm tratando os problemas urbanos, considerando-se como urbano em particular os efeitos socioculturais de uma maioria da população que vive em cidades.

Por essa consideração, território e população apresentam-se à observação imediata enquanto agrupamento de populações e de atividades duravelmente estabilizadas sobre um território restrito, sendo que a proximidade física permite aos seres sociais entrarem em contato, formulando uma infundável teia de relações sociais que vão da convergência ao conflito, da associação à dissociação, assim como do dissenso ao consenso.

Na medida em que concentra num mesmo lugar um grande número de processos cumulativos de encontros, os diferentes espaços citadinos, como os condomínios habitacionais, passam a caracterizar-se por promover determinados tipos de interações que, em seu conjunto, configuram certo tipo de identidade seja ao espaço construído, seja aos usuários desse espaço.

Isso porque, nos tempos atuais, as edificações foram dotadas de especialidades e especificidades que segmentam e particularizam as relações em função não só dos possíveis usos, mas principalmente em função da caracterização social a quem são dirigidas.

Por ser uma das formas que mais tem perpetrado a vida cotidiana de diferentes camadas sociais, verifica-se que o condomínio, dentre outras formas que assume, toma sentido enquanto ordenamento jurídico, enquanto elemento regulador de uso e apropriação de espaços de uso comum: definidor de papéis sociais. Ou seja, como as formas condominiais (residenciais, comerciais e de lazer) estão se fazendo presentes nos diferentes níveis da vida dos indivíduos, seu reconhecimento

enquanto fato gerador de novos tipos de sociabilidades não pode ser ignorado no contexto da vida social atual.

Relacionada à vida condominial, as sociabilidades tomam importância como no dizer de Castells (1983, p. 156) que “a relação entre certo tipo de habitat e modos específicos de comportamento é um tema clássico da sociologia urbana”. E que, ainda segundo o autor,

é a esse nível mesmo que os “construtores” procuram encontrar utilidade para a reflexão sociológica, em busca de fórmulas que permitam traduzir volumes arquiteturais ou espaços urbanísticos em termos de sociabilidade. A manipulação da vida social pelo arranjo do quadro é um sonho bastante acalentado pelos utopistas e tecnocratas para suscitar uma massa sempre maior de pesquisas, que se propõem verificar uma correlação, constatada empiricamente num outro contexto (CASTELLS, 1983, p.155).

## 2.2 As sociabilidades

Em Simmel (2006) tem-se a sociabilidade como uma forma dentre outras possíveis de sociação<sup>1</sup>, de realização social. Porém, para o autor, a sociabilidade apresenta uma especificidade que a torna peculiar: apresenta-se emancipada dos conteúdos, apenas como forma de convivência com o outro e para o outro.

Se uma sociação qualquer implica o agrupamento em torno da satisfação de interesses, uma finalidade qualquer, na sociabilidade encontra uma relação na qual o fim é a própria relação; o que vale é a pura forma, e é por meio dela que se constitui uma unidade. No campo da sociabilidade, os indivíduos se satisfazem em estabelecer laços, os quais têm em si mesmos a sua razão de ser.

O fato de Simmel considerar a sociabilidade como uma forma de jogo de sociação significa para Waizbort (1996) que o autor expõe a dimensão de movimento presente na constante aproximação e afastamento. Segundo ele, Simmel ao enfatizar o caráter de jogo da sociabilidade, parece que quer reforçar a sua dimensão como dinâmica de relações.

---

<sup>1</sup> “Mas a sociedade, cuja vida se realiza num fluxo incessante, significa sempre que os indivíduos estão ligados uns aos outros pela influência mútua que exercem entre si e pela recíproca que exercem uns sobre os outros. A sociedade é também algo funcional, algo que, de acordo com esse caráter fundamental, não se deveria falar de sociedade, mas de sociação” (SIMMEL, 2006, p. 17-18).

Assim, a conversação é um exemplo. Nas formas de interação, diz o autor, os indivíduos conversam em razão de algum conteúdo que queiram comunicar. Na sociabilidade, o falar torna-se o próprio fim, o assunto é simplesmente o meio para a viva troca de palavras revelarem seu encanto. Ou seja, fica evidente que, para Simmel, sociabilidade demanda certa simetria e certo equilíbrio entre os agentes.

A esse respeito, Cohn (1998) entende que Simmel procura distinguir a forma do conteúdo dos objetos de estudo do conhecimento humano, sendo que tal distinção permite o entendimento da vida social. Isso visto que, no processo de socialização, o invariante é justamente as formas em que os indivíduos dão sentido e não os indivíduos em si.

A tarefa de Simmel consiste em captar no momento mesmo da sua emergência os processos de socialização, aqueles em que os fluxos da experiência vivida ganham forma e persistem para além dos conteúdos íntimos originais.

Feito isso, as demonstrações de como essas formas operam na organização das interações é mera decorrência (COHN, 1998, p.58).

Para Simmel, é a dimensão do compromisso e da confiança que cimentam tais relações. Por isso, determinadas regras sociais devem ser consideradas. Uma vez quebradas essas regras, ocorre o natural distanciamento.

Em Giddens (2002), verifica-se que as relações de sociabilidade contribuem decididamente para a construção rotineira dos laços sociais. Para esse autor, a relação pura é o tipo mais completo de relação, por tratar-se de uma relação autêntica, onde a “esperança (lealdade) e a confiança são geradas” (GIDDENS, 2002, p. 173).

Na visão do autor, embora existam relações chamadas de co-dependência, onde cada pessoa é dependente dos traços da outra, a tendência à simetria na relação pura é mais do que um simples ideal; ela é inerente à natureza da própria relação. Por isso, a importância das rotinas verificadas na serialidade dos acontecimentos. Para Giddens (2003, p. 85), “os encontros são fenômenos seqüenciados, interpolados na serialidade da vida cotidiana e, no entanto, conferindo forma a essa mesma serialidade”.

Diz o autor:

As rotinas da vida cotidiana são fundamentais até mesmo para as mais elaboradas formas de organização da sociedade. No decorrer

de suas atividades diárias, os indivíduos encontram-se uns com os outros em contextos situados de interação (GIDDENS, 2003, p. 75).

Como sabemos, uma vez mudada a perspectiva, o foco, ou seja, o modo como concebemos o objeto de análise, novas epistemologias ou conhecimentos surgem como alentadoras para as diferentes abordagens que se pode fazer do novo modo, do novo estágio que alcançaram as relações sociais e as condições de construção do mundo social.

A esses novos estágios, inclusive, diversos autores de diferentes áreas do conhecimento dedicaram títulos no sentido de ratificarem o caráter totalizante e impositivo das mudanças que ocorrem, e o que muda entre um e outro, destacadamente, é a compreensão, o entendimento do grau de inserção que essas mudanças já atingiram no estágio atual da sociedade.

Em todas as apreciações, trata-se de mudanças na estrutura social caracterizadas, também, como resultado do emprego e da disponibilidade de alta tecnologia para as diferentes classes sociais.

É o caso da vida condominial que passou a estar inserida diretamente no dia-a-dia das camadas mais pobres da população, através do alcance de políticas públicas como é o caso do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

### **2.3 Nexos entre Ciências Sociais e políticas públicas**

A avaliação de políticas públicas é um dos procedimentos que surgem com o entendimento de que a racionalização de usos e o gerenciamento de custos são fatores que demandam equilíbrio dentro de um programa temático dirigido a um público alvo determinado. No caso, a satisfação dos usuários de um condomínio deve ser considerada a partir de suas expectativas de moradia e convívio social.

A esse respeito, outras perspectivas são dirigidas ao tema, sendo que as críticas mencionadas por um e outro autor, em momento algum contrariam a necessidade de seu exercício, e sim, o modo como seu uso é instrumentalizado.

É o caso de Faria (2005) para quem, tanto no Brasil como na América Latina, a prática de avaliação de políticas públicas ocorreu tardiamente, apenas na década de 1990 e a serviço da perspectiva que prega a necessidade de reforma do

Estado. Esclarece que existe uma hegemonia da visão gerencialista sobre o papel da avaliação de políticas públicas, que tem por base dois propósitos básicos:

Em primeiro lugar, a adoção de uma perspectiva de contenção dos gastos públicos, de busca de melhoria da eficiência e da produtividade, de ampliação da flexibilidade gerencial e da capacidade de resposta dos governos, bem como de maximização da transparência da gestão pública e de responsabilização dos gestores, em um processo no qual o “consumidor” dos bens e serviços públicos estaria, supostamente, em primeiro plano. O segundo propósito ou expectativa é de que tais reformas pudessem contribuir para uma reavaliação da pertinência das organizações governamentais preservarem todo o seu leque tradicional de atribuições, prevalecendo um contexto de valorização da provisão privada de bens e serviços (FARIA, 2005, p. 100).

Para o autor, o papel de relevante que assume a avaliação de políticas públicas coincide com a visão de organismos multilaterais,

que tem investido sistematicamente nesse processo ao disponibilizar assistência técnica e financiamento, ao articular redes de profissionais, ao sensibilizar lideranças políticas e acadêmicas e ao atrelar o financiamento de projetos à exigência de avaliação (FARIA, 2005, p. 101).

Na perspectiva levantada por Faria, mesmo com a concepção hoje prevalecente da avaliação como um instrumento administrativo, “a atual gerencialização da avaliação de Políticas Públicas é, antes de tudo, derivado de sua instrumentalização no processo/projeto de reforma do Estado” (FARIA, 2005, p.101).

Já Cohen e Franco (1993, p. 16) caracterizam a importância da avaliação em programas governamentais a partir da seguinte perspectiva:

A avaliação de projetos sociais tem um papel central neste processo de racionalização e é um elemento básico de planejamento. Não é possível que estes sejam eficazes se não forem avaliados os resultados de sua aplicação.

Carvalho (2003, p. 186) contribui para o debate dizendo que “o campo mais geral de entendimento da avaliação pressupõe a noção de que políticas públicas consistem em processo contínuo de decisões, que se alteram permanentemente”.

Nessa mesma linha de compreensão encontra-se Lamounier, para quem,

o objeto central da avaliação é o processo das políticas públicas. Parece-nos mais apropriado, do ponto de vista empírico, e sem

dúvida mais consistente com a proposição onipresente da política, ver o sistema de políticas públicas como um fluxo, que se caracteriza por constantes barganhas, pressões e contrapressões, e não raro por redefinições do próprio objeto das decisões (LAMOUNIER, apud CARVALHO, 2003, p. 186).

Para Cavalcanti (2006), a avaliação de modo geral, tem sido definida como instrumento imprescindível para o conhecimento da viabilidade de programas e projetos, bem como para o redirecionamento de seus objetivos quando necessário, ou mesmo para a reformulação de suas propostas e atividades.

Nesse sentido, a avaliação se revela como um importante mecanismo de gestão, uma vez que fornece informações e subsídios para tomada de decisão dos gestores, formuladores e implementadores de programas, pois possibilita conhecer o que está acontecendo e atuar sobre os fatos de forma a realizar ajustes necessários, economizando-se dessa forma tempo e recursos, o que eleva a credibilidade das ações públicas.

A esse respeito, as práticas de uso compartilhado de metodologias utilizadas por diferentes áreas do conhecimento, como as ciências sociais aplicadas, podem corroborar como um dos nexos capazes de convergir as Ciências Sociais para o desvelamento das implicações sociais advindas com implementação de políticas públicas massificantes.

Dentre os métodos utilizados nos processos de avaliação de políticas públicas, especialmente aquelas dedicadas à habitação, a metodologia de Avaliação Pós-Ocupação ganha destaque por sua capacidade de abstrair, dos elementos que constituem o ambiente construído, os pontos que contribuem ou não, para a satisfação dos usuários.

Ou seja, os procedimentos de pesquisa, bem como os resultados obtidos, foram embasados na metodologia de Avaliação Pós-Ocupação, que permite e instiga o uso de diferentes instrumentos e estratégias para a consolidação de uma base de conhecimento que comporte, tanto dados de cunho objetivo, como de cunho subjetivo.

#### **2.4 O método de Avaliação Pós-ocupação – APO**

Trata-se de um tipo de técnica adotado nas Ciências Sociais Aplicadas que se distingue das avaliações convencionais por considerar, fundamentalmente, o

nível de satisfação dos usuários. Prevê a realimentação projetual, definindo diretrizes para novos projetos semelhantes e, ao mesmo tempo, serve como instrumento de correção de problemas encontrados no ambiente construído estudado.

Apresenta por princípio o fato de que edifícios e espaços livres postos em uso, qualquer que seja a sua função, devem estar em permanente avaliação, quer do ponto de vista construtivo espacial, quer do ponto de vista de seus usuários.

Na metodologia de Avaliação Pós-Ocupação, são propostos indicadores para todos os aspectos envolvidos que contribuam para a qualidade do ambiente construído e a satisfação do usuário.

Mais claramente, encontramos em Ornstein e Romero (1992):

Esta metodologia pretende, a partir da avaliação de fatores técnicos, funcionais, econômicos, estéticos e comportamentais do ambiente em uso, e tendo em vista tanto a opinião dos técnicos, projetistas e clientes, como também dos usuários, diagnosticar aspectos positivos e negativos, definindo, para este último caso, recomendações que: Em primeiro lugar, minimizem, ou até mesmo corrijam, problemas detectados no próprio ambiente construído submetido à avaliação, através do estabelecimento de programas de manutenção e de conscientização do público usuário, da necessidade de alterações comportamentais, tendo em vista a conservação do patrimônio público e privado, e em segundo lugar, utilizar os resultados destas avaliações sistemáticas (estudos de caso) para realimentar o ciclo do processo de produção e uso de ambientes semelhantes, buscando otimizar o desenvolvimento em projetos futuros” (ORNSTEIN E ROMERO, 1992, p. 23).

Em outras palavras a APO inclui a Avaliação Técnica, a Avaliação Funcional e a Avaliação Comportamental, sendo que para Ornstein e Romero (1992) compreende ainda as Avaliações Econômica, Estética e Organizacional. Por isso que para Medvedovski (1998, p. 5), a APO pode ser entendida também,

como um método interativo que detecta patologias e determina terapias no decorrer do processo de produção e uso de ambientes construídos, através da participação intensa de todos os agentes envolvidos na tomada de decisão.

A APO propõe o cruzamento de vários métodos e técnicas e a entrevista com informantes qualificados para conhecimento dos atributos, que diferentes agentes consideram como relevantes para o estabelecimento da vida condominial e social.

Ou seja, através da aplicação de técnicas de pesquisa de APO, procura-se determinar o grau de satisfação dos condôminos em relação ao todo e a diferentes aspectos ligados ao uso cotidiano do condomínio, e que podem ser agrupados em temas como manutenção, limpeza, segurança, etc.

## **2.5 Metodologia e procedimentos de pesquisa**

Seja qual for o campo de produção do conhecimento científico, este se distingue de outras formas de conhecimento pelo rigor e pela análise construída e crítica do objeto a compreender. É assim que a construção da ciência passa, independentemente das diferenças teóricas do conhecimento, pela ruptura com as representações sociais orientadas pelo senso comum expressas nas formas e nos modos como interpretamos e vivemos o social.

Se a ruptura com o pensamento “vulgar” é importante em todas as áreas da ciência, no que se refere às ciências sociais, ela é condição prévia à aproximação científica da realidade social. Isso porque o objeto de pesquisa dessa área específica do conhecimento, diferentemente de outras ciências, é o próprio mundo social em que o pesquisador está inserido.

Para Bourdieu (1999), a vigilância epistemológica impõe-se, particularmente, no caso das ciências do homem nas quais a separação entre o discurso comum e o discurso científico é mais imprecisa do que nas demais áreas do conhecimento.

A familiaridade com o universo social constitui, para o sociólogo, o obstáculo epistemológico por excelência porque ela traduz continuamente concepções ou sistematizações fictícias ao mesmo tempo que as condições de sua credibilidade (BOURDIEU, 1999, p.23).

Nesse sentido, a pontuação esquemática das diferentes etapas de pesquisa, de forma que ficassem explicitados os objetivos a serem alcançados e os procedimentos utilizados para a realização da tarefa, tornou-se um processo de vigilância epistemológica bastante eficiente.

Tabela 1 - Quadro-síntese com a abordagem metodológica utilizada (perspectiva geral)

CARACTERIZAÇÃO	OBJETIVOS	MÉTODOS	PROCEDIMENTOS
<b>Espaço-funcional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identificar os tipos de atividades desenvolvidas;</li> <li>- identificar como estas se localizam no espaço</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- observações diretas</li> <li>- observações indiretas</li> <li>- entrevistas</li> <li>- questionário</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- elaboração de registro fotográfico;</li> </ul>
<b>Comportamental</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identificar e caracterizar os grupos de utilizadores existentes;</li> <li>- analisar os modos de apropriação dos espaços</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- observação direta</li> <li>- entrevistas e questionários</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identificação e caracterização dos grupos de utilizadores do Condomínio Residencial Querência e suas rotinas;</li> <li>- identificar como se dão as relações entre os diferentes grupos de utilizadores com base nas rotinas estabelecidas entre eles;</li> <li>- identificar possíveis lideranças</li> </ul>
<b>Contexto Urbano envolvente do Condomínio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- estabelecer uma compreensão da envolvente urbana considerando a acessibilidade, a infra-estrutura e a oferta de serviços.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- observações diretas</li> <li>- observações indiretas</li> <li>- entrevistas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- elaboração de registros fotográficos;</li> <li>- consultas</li> <li>- entrevistas</li> </ul>
<b>Gestão Condominial</b>  <b>Satisfação</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- identificar o grau de satisfação dos moradores para com a gestão administrativa do condomínio;</li> <li>- identificar o grau de satisfação dos moradores para com o condomínio;</li> <li>- identificar o grau de satisfação dos moradores para com o PAR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entrevistas</li> <li>- dados secundários</li> <li>- observação direta</li> <li>- entrevistas</li> <li>- questionários</li> <li>- aplicação da metodologia pós-ocupação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- entrevistar síndico</li> <li>-entrevistar administradora</li> <li>- dados de patologias</li> <li>- consultas</li> <li>- comparações</li> <li>- identificar o grau da eficiência, da eficácia e da efetividade dos serviços prestados pela administradora.</li> </ul>

Fonte: sistematização do autor

Outro procedimento adotado diz respeito à teoria (parte 1). É a partir dela que estão evidenciados os pressupostos da necessária vigilância epistemológica, na medida em que exige a explicação metódica das problemáticas e princípios de

construção do objeto que estão investidos tanto no material, quanto no novo tratamento que lhe foi aplicado. O contrário disso, ou seja, “quando o sociólogo pretende tirar dos fatos a problemática e os conceitos teóricos que lhe permitam construir e analisar tais fatos, corre sempre o risco de se limitar ao que é afirmado por seus informantes” (BOURDIEU, 1999, p. 50).

Em outras palavras: para a formação dessa base de conhecimento, foram utilizados dados cadastrais do conjunto, bem como outros arquivos de dados e memórias referentes ao objeto de pesquisa pertencentes ao cadastro do INQUALHIS<sup>2</sup>, além das resultantes parciais de entrevistas com informantes qualificados; questionários complementares foram aplicados pelo NAUrb<sup>3</sup> no decorrer do mês de março/2008, no sentido da ampliação dessa mesma base de dados.

O questionário constituído de 115 questões (anexo 03) foi aplicado em 28 domicílios do condomínio, correspondendo a uma amostra que equivale a 20,72% das famílias moradoras.

A base de estruturação do questionário considerou, tanto as questões levantadas nas entrevistas realizadas preliminarmente com diferentes agentes com atuação no condomínio, como questões fundamentais atinentes à aplicação da metodologia Pós-Ocupação. Desse modo, buscou-se a maior abrangência possível de questionamentos no sentido de abarcar as diferentes dimensões que incidem sobre o nível de satisfação e o comportamento de moradores de condomínios.

O primeiro bloco de questões, de número 01 a 06, envolve a identificação do domicílio, tempo de moradia do entrevistado e sua preferência de escolha do condomínio e da unidade habitacional. No segundo bloco, estão questões do número 07 a 14, relativas ao perfil socioeconômico do agrupamento domiciliar, considerando questões que vão desde sexo, idade e renda, como também a principal ocupação e o grau de escolaridade do entrevistado.

Já o terceiro bloco de questões, de número 15 a 22, diz respeito à condição de moradia anterior do entrevistado. São questões que permitem o agrupamento

---

<sup>2</sup> Pesquisa INQUALHIS - FINEP HABITARE. Geração de indicadores de qualidade dos espaços coletivos em empreendimentos de habitação de interesse social - Chamada Pública MCT-FINEP-FNDCT-CAIXA-HABITARE-2006. Rede cooperativa de pesquisa no Tema: C,T&I para a melhoria da qualidade e redução de custos da habitação de interesse social.

<sup>3</sup> Núcleo de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas – UFPel.

objetivo de qualificações relativas ao tipo de moradia anterior, do ambiente de moradia anterior e suas representações sobre ele e a identidade perante o espaço habitacional.

Nas questões que vão de 23 a 28, procura-se identificar, na opinião do entrevistado, os pontos considerados por ele fortes e fracos na constituição do conjunto habitacional segundo varias dimensões de utilização, que se refletem na percepção mais ampla da condição de moradia atual.

É a direção tomada nas questões 29 a 38, onde são formuladas perguntas diretas ao modo como são apropriados pelos moradores os espaços abertos do condomínio. Nesse bloco, são contempladas questões que indagam quem utiliza, como utiliza e quando utiliza os espaços comuns abertos.

As questões seguintes, de 39 a 106, dizem respeito propriamente a aspectos relativos à adequação organizacional: localização de equipamentos, segurança, prestação de serviço da administradora, relação arrendamento arrendatário e aspectos relativos à percepção da qualidade do condomínio como um todo e a identificação de comportamento do entrevistado.

O penúltimo bloco, representado pelas questões 107 e 108, trata de sugestões dos moradores de modificações e melhorias para os espaços abertos e para o conjunto como um todo. Enquanto que o último, de 109 a 115, ficou reservado a questões que dizem respeito à avaliação geral que o entrevistado faz do condomínio onde mora.

Estando o condomínio plenamente consolidado pela ocupação por parte dos moradores, a observação direta em diferentes momentos e ocasiões, apoiada em levantamento fotográfico, consubstancia a análise empírica do modo como se produzem as relações sociais entre os moradores a partir da apropriação dos espaços de uso comum, ambiente onde se salientam as evidências explícitas e/ou subjacentes de conflitos e acomodações.

Como de crucial importância para a consolidação dos resultados do trabalho realizado, apontamos e destacamos o procedimento de revisão bibliográfica, onde conceitos e paradigmas propostos por autores como Simmel (2001) e Giddens (2003) servem de substrato para os resultados obtidos.

### **3 O CONDOMINIO E A GESTÃO CONDOMINIAL: ORIGENS, PERCEPÇÕES E PARTICULARIDADES**

#### **3.1 Novas formas de relacionamento e identificação social**

Dentre as mudanças que influíram decididamente no comportamento social nos últimos tempos estão as novas formas de moradia. E, junto com elas, emergem novas formas de relacionamentos e de identificação social.

Os condomínios residenciais surgem com a mesma intensidade que se valoriza o espaço urbano das grandes cidades, e se acirra a disputa por uma infraestrutura insuficiente, para atender os enormes contingentes populacionais que se deslocam do campo e outras áreas menos densificadas, em busca de trabalho e serviços públicos, além das exigências de uma elite em ascensão, ávida por segurança e infra-estrutura de todo tipo.

A falta de perspectiva na condição do Estado em promover as condições necessárias para um desenvolvimento mais equilibrado, com diminuição da pobreza e maior distribuição de renda, levou as classes mais abastadas ao encontro de soluções de moradia que lhes garantisse (ou ao menos propiciasse a sensação de) a segurança e a infra-estrutura desejada.

Por esse viés predominante na literatura referente ao tema, o que propicia e intensifica a busca por esses novos espaços de moradia e convivência é a necessidade das classes com maior rendimento econômico de um distanciamento da vida pública e, portanto, de maior segregação social através da distinção da ocupação espacial.

Por isso, os primeiros condomínios foram implantados em áreas distantes dos grandes centros urbanos, versão essa confirmada por Andrade (2006, p. 307), como surgida nos Estados Unidos no final do século XIX e que tomou força na América Latina na década de 1990, com o registro de significativo crescimento desse tipo de empreendimento imobiliário “levando inclusive alguns estudiosos a se perguntarem se os condomínios estariam inaugurando um novo padrão de segregação socioespacial”.

Segundo Chumillas e Ruiz-Gomes<sup>4</sup>, (2003, apud ANDRADE, 2006), na maior parte da América Latina, os condomínios surgiram na década de 1960, e no Brasil, formas semelhantes aos atuais condomínios foram identificadas no final dos anos 1950.

A autora considera, no Brasil, a década de 1990 como o auge da proliferação dos condomínios nas áreas urbanas, enquanto que Kovarich (1979) já no final da década de 70 e início dos anos 80, identificava a especulação imobiliária e a fragmentação sócio-espacial como uma particularidade importante da formação econômica e social brasileira, e que diz respeito à intencionalidade e convivência entre o poder público e essas mesmas classes, na precarização das condições de vida dos trabalhadores, conceituado como “espoliação urbana”.

É a somatória destas extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivos que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência das classes trabalhadoras e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho (KOVARICH, 1979, p. 89).

De qualquer modo, nos tempos atuais, é notório como os condomínios se destacam na paisagem das cidades, assumindo diferentes formas e configurações (abertos, fechados, híbridos) e como se estenderam ao alcance das diferentes classes sociais e localizações.

Tal confirmação só vem a corroborar com Santos (1981), para quem os condomínios derivam de uma concepção de planejamento urbano influenciada por dois pressupostos básicos: o racionalismo progressista e o organicismo culturalista.

Em fins do século XIX, na Europa e nos EUA, as tentativas de sistematização científica do pensamento urbanístico geraram duas importantes correntes orientadoras da teoria e da prática no setor: o racionalismo progressista e o organicismo culturalista. Durante o século XX assiste-se a consolidação destas duas idéias tanto no campo do debate acadêmico quanto no das realizações concretas. A produção planejada dos espaços urbanos se orientará a partir de tal dualismo, que terá força suficiente para impregnar a estrutura e a forma das cidades consideradas “modernas” por excelência: aquelas organizadas a partir e a favor da economia industrial e da cultura de massa. As duas opções, racionalismo e culturalismo, são modelos universais de desenvolvimento de cidades que através de existência

---

<sup>4</sup> CHUMILLAS, Isabel R.; RUIZ-GÓMES, Manuel M. La vivienda em las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca. Scripta Nova: *Revista Eletrônica de Geografia e Ciências Sociais*, Barcelona, v.7, n.146, ago. 2003. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146.htm>> Acesso: 11/2/2004

histórica até então inédita, nos fizeram, nos últimos oitenta anos, chegar às formações urbanas tais como se nos apresentam atualmente (SANTOS, 1981, p. 06).

Conforme apresenta o autor, essa sistematização do pensamento urbanístico possibilitou a concepção e a proliferação dos condomínios, já que consegue realizar ao mesmo tempo, os ideais do racionalismo e do culturalismo.

O Condomínio é racionalista porque investe em uma versão totalizante do meio urbano. Sua concepção é autoritária e visa à eficiência. O espaço é concebido para um homem padrão e pretende responder a seus requisitos básicos. A solução é universalizante e independente das condições locais; pode ser implantado em qualquer lugar. (...)

O condomínio é culturalista porque propõe, desde o início, um mundo fechado, com medidas automaticamente limitadas. A população é cuidadosamente prevista, impossível de ultrapassar, já as construções obedecem a regras prefixadas. O número de moradias condiciona a oferta de infra-estrutura e dimensiona os equipamentos. Completando tudo, há o muro, a cerca com entradas vigiadas. Em alguns casos há senhas: cartões de entrada; identificação eletrônica, circuito interno. Em outros há toques de recolher, como nas pequenas cidades medievais (SANTOS, 1981, p. 20-21).

Do mesmo modo, atenta Santos para a questão de como foi possível um determinado tipo de implantação habitacional ter sido adotada e expandida em diferentes lugares. É que, como esclarece o próprio arquiteto, o modo de conceber e fazer a cidade foi impregnado por essas correntes orientadoras do pensamento urbanístico a ponto de se tornarem prevalecentes.

O poder contaminador destes modelos (o racionalismo progressista e o organicismo culturalista) determina a forma de pensar e fazer a cidade para qualquer agente e em qualquer nível (órgãos do estado, unidades de capitais, grupos de cidadãos e de moradores). A sua influência é tamanha que eles são ao mesmo tempo válidos para as sedes metropolitanas dos países centricos e periféricos. Servem igualmente para orientar a expansão de aglomerados urbanos de países capitalistas e socialistas. A capacidade de permeabilização vai tão longe que seus reflexos se fazem sentir até nas formas mais simplificadas da produção dos espaços ditos "informais" nas cidades dependentes (SANTOS, 1981, p. 06-07).

Temos então que, do resultado da aplicação sistemática e conjunta dos dois pressupostos urbanísticos, que moldaram a estrutura e a forma das cidades consideradas modernas, pelo menos até a segunda metade do século passado,

surgiram novas formas de organização do espaço e do desenvolvimento de cidades, vinculadas às necessidades de expansão da economia industrial e da cultura de massas.

Temos, também, que o poder contaminador da conjunção desses modelos, determina a forma de pensar e fazer a cidade para qualquer agente e em qualquer nível (órgãos do estado, unidades de capitais, grupos de cidadãos e de moradores). Portanto, contaminam a sociedade como um todo de diferenciadas maneiras.

Daí, diferentes disciplinas e a interface entre elas terem dado ênfase e amparo para trabalhos e pesquisas, tanto de cunho acadêmico como aplicativo a temas que constituem as novas formas de moradia e espaços condominiais distintos.

Os condomínios habitacionais e *shopping center*, são percebidos como ambientes propulsores de relações sociais de características consideradas inovadoras e que surpreendem indivíduos de diferentes classes sociais e idades, já que implicam, para seu uso, adequação de hábitos, de rotinas, de identidades, de padrões e de sociabilidades. São fatos geradores de novas construções sociais e, por isso, de interesse da Sociologia.

No mesmo sentido, apresentam-se como a materialização da interface entre a prática projetual e construtiva, e a relação de custo benefício do produto disponibilizado. Por isso, também são de interesse das Ciências Sociais aplicadas.

Desse modo, encontramos dentre os diferentes trabalhos recorridos fortes subsídios que apontam para atividades no campo metodológico e aplicativo, com caráter de interdisciplinaridade sobre o tema condomínios e, conseqüentemente, sobre o processamento da vida condominial.

Nepomuceno (1999) desenvolveu estudo acadêmico baseado em pesquisa de campo, objetivando avaliar o “Relacionamento entre Vizinhos em Casas e Apartamentos de Brasília”<sup>5</sup>. Trata-se de um estudo realizado a partir da disciplina de Psicologia Ambiental do curso de Arquitetura da Universidade de Brasília - Unb, “onde o autor procura verificar se as condições de morar em casa ou apartamento influenciam no relacionamento dos moradores entre si” (NEPOMUCENO, 1999, p. 8).

---

<sup>5</sup> Trabalho realizado como parte das tarefas da disciplina Psicologia Ambiental, oferecida no curso de graduação da UnB no segundo semestre de 1994 pelo professor Hartmut Günther.

O autor procura verificar se existe relação entre ambiente físico onde se vive e o relacionamento social, tomando como campo de amostragem alunos estudantes da Universidade de Brasília, consultados através de questionários estruturados.

Uma das conclusões a que chegou o pesquisador é a de que os “moradores de conjuntos habitacionais individuais possuem um melhor relacionamento com seus vizinhos do que os moradores de conjuntos habitacionais coletivos” (NEPOMUCENO, 1999, p. 7). E se reporta ao fato de que a explicação da conclusão a que chegou deriva de vários fatores de tipo econômicos, culturais, sociais e ambientais.

Da mesma disciplina, vinculada ao Laboratório de Psicologia Ambiental da Universidade de Brasília, encontramos o estudo acadêmico de Martins e Moura (1994), que se inclina sobre a “Análise da Qualidade de Vizinhança em áreas do Plano Piloto” (Brasília-DF).

Procuram as autoras levar em consideração a identidade dos sujeitos com o local de moradia e a disponibilidade de participar e de ajudar na resolução de problemas tanto do bloco, quanto da quadra onde o bloco está inserido.

Ou seja, partem de uma perspectiva maior de pesquisa que se identifica como ‘Senso de Comunidade e avaliação do ambiente’, que procura verificar a importância do ambiente em que vivemos e o comportamento que temos com as pessoas que vivem no mesmo ambiente físico.

Portanto, os fatores avaliados levam em consideração a identificação dos sujeitos com o local de moradia, considerando-se como área de abrangência da pesquisa o bloco condominial e a quadra onde este mesmo está implantado.

E mais especificamente ainda, o objeto de estudo refere-se ao relacionamento entre vizinhos de andar e de bloco, considerando os ambientes de percurso diário dos moradores como corredor, elevador, portaria, pilotis, garagem/estacionamento, etc.

Houve a preocupação em verificar se os ambientes que compõem os edifícios são capazes de oferecer condições favoráveis à manutenção de relações sociais e se garantem, simultaneamente, privacidade e possibilidade de integração comunitária, sem descaracterizar os limites territoriais de cada família (MARTINS e MOURA, 1994, p. 14).

Por esse viés de abordagem pode-se, por exemplo, testar se a probabilidade de estreitamento de relações sociais é proporcional ao número de encontros

ocorridos em um determinado espaço físico ou, ainda, verificar se a qualidade de relacionamento entre pessoas que convivem, tanto no local de trabalho como no local de moradia, se equivale ao relacionamento entre pessoas que convivem somente no local de moradia.

Dentre os resultados da pesquisa, chama a atenção o destaque dado pelas autoras para o parâmetro sexo, revelador de que as mulheres fazem suas apreciações físicas do ambiente de forma mais negativa do que os homens.

Justificam as acadêmicas que tal fato se deve ao caso de as mulheres, em suas tarefas domésticas, estarem mais familiarizadas com o lugar no que diz respeito às falhas observadas no espaço, enquanto que aos homens é atribuída uma avaliação mais positiva do fator territorialidade pelo seu maior distanciamento do lugar.

Outros tipos de estudos que envolvem o tema condomínios e estão em evidência atualmente são os que dizem respeito à análise e o desempenho físico e funcional dos edifícios. Tal vertente justifica-se nos atuais modelos de desenvolvimento urbano e pela crescente complexidade e especialização dos grupos sociais que induzem à necessidade de novos critérios informadores dos atos de projetar, construir e gerir condomínios.

Essa vertente considera as estruturas edificadas o suporte operacional das atividades de organização social, e devem adequar-se na concepção e uso ao devir dessas atividades e dessa organização.

Isso porque, nas sociedades contemporâneas, as respostas estacionárias não são viáveis e poderão ser contraproducentes. As vicissitudes físicas e funcionais de um edifício têm de ser ponderadas em fases de projetos e devem ser estudadas ao longo da vida útil.

Para Tomé e Heitor (2006, p 2), tal perspectiva baseia-se na concepção de que os edifícios não são apenas objetos físicos; são, antes de tudo, objetos sociais. “Não nascem dos materiais. Nascem das necessidades sociais”. Desse modo para as autoras, o espaço pressupõe o uso, e a relação espaço/usos carece de análise do protagonista que a vive: o utilizador, o grupo social.

Desse pressuposto tem-se que tal perspectiva de análise se suporta na identificação das regras morfológicas presentes na análise das alterações espaciais e funcionais ocorridas após a sua ocupação. Avalia-se o grau de satisfação dos

utilizadores e identificam-se fatores de compatibilidade/incompatibilidade entre espaços e uso.

Outro tipo de pesquisa muito utilizado na área das Ciências Sociais e, em especial o das Ciências Sociais Aplicadas, diz respeito à qualidade ambiental dos espaços de trabalho e a sua relação com a produtividade, considerando-se esses como espaços de uso condominial.

Para Ornstein, Bruna e Cruz (1996, p. 17), trata-se do exercício da medição de quase tudo que envolve o ambiente de produção, devendo ser considerados tanto os “aspectos técnico-construtivos como funcionais (distribuição dos espaços/lay-out); condições de conforto e das relações do ambiente construído *versus* ambiente humano”. O que significa, sociologicamente, a ambiência formada pelo como os espaços são compartilhados.

Outro aspecto considerado em estudos e pesquisas que envolvem o tema condomínio, diz respeito aos custos operacionais e, conseqüentemente, à gestão condominial. É o chamado custo benefício. São trabalhos que utilizam os conceitos de eficiência, eficácia e efetividade como norteadores dos gráficos de produtividade e satisfação do usuário.

Nessa linha de pesquisa, encontra-se um número expressivo de trabalhos acadêmicos que consideram a comparação entre administradoras (custos, métodos de trabalho, etc.) e o modo como os condôminos se posicionam em relação aos custos condominiais e os serviços administrados como indicadores de qualidade.

Estamos diante da constatação de ter assumido a tipologia condominial, em muitos e diferentes lugares, um papel preponderante na configuração dos espaços citadinos, a ponto de sua presença e influência ter perpassado o *modus vivendi* de diferentes estratos sociais. Fato esse, inclusive, gerador de intensa discussão no âmbito das Ciências Sociais nos últimos anos, que tratou de se debruçar na busca do entendimento do condomínio enquanto um fenômeno social.

Por isso, a par da força envolvente do condomínio, nada mais pertinente nesse momento do que a seguinte indagação: O que caracteriza afinal um condomínio legalmente?

A essa indagação, impõe-se a necessidade da revisão do arcabouço legal que regula o tema como condição primeira, para podermos pensar na realização da vida condominial sob outros parâmetros. No caso do presente trabalho, sob a ótica da Sociologia.

Assim como as legislações contingenciam os diferentes tipos de comportamentos considerados inconvenientes socialmente, ao mesmo tempo induzem e possibilitam a formação de determinados tipos de organizações, grupos e atitudes sociais. Portanto, não podem ser desprezadas no contexto onde a regulação medeia as sociabilidades e, portanto, configurando a ambiência que se forma no espaço condominial.

De outro modo, tal revisão serve metodologicamente também para a verificação se determinado aglomerado deve ou não ser considerado como um condomínio, tendo como pressuposto o âmbito legal. Inclui-se aí não só as questões de cunho formalístico de sua constituição, mas principalmente, como os diferentes agentes desenvolvem relações sociais num espaço balizado objetivamente por regras contratuais.

### **3.2 O condomínio segundo a legislação vigente no Brasil**

O condomínio em plano horizontal, o qual recebeu o título de Condomínio Edifício no Código Civil Brasileiro 2002, surgiu na metade do século passado, com a busca pelas classes mais abastadas de locais considerados por eles mais aprazíveis e dotados de infra-estrutura e segurança, e que se distinguissem das habitações até então disponíveis nos grandes centros urbanos. Por essa lógica, foram planejados e projetados grandes espaços diferenciados e direcionados a quem podia pagar por tal distinção espacial.

O termo Condomínio Edifício, de origem do latim, significa exatamente que para haver um condomínio é preciso que haja co-propriedade numa edificação.

Nestes termos, o condomínio origina-se de uma edificação ou construção, que pode apresentar-se em forma de conjunto de unidades em loteamento (ex: casas) ou edifício de pavimentos (ex: apartamentos, salas, lojas, etc.) do qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

A cada unidade imobiliária cabe como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que é identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Verifica-se a inexistência de lei conferindo personalidade jurídica ao condomínio, sendo que a legislação processual civil legitima a capacidade do

síndico ou administrador, para representar o condomínio em juízo, ativa ou passivamente, possibilitando, por exemplo, as ações de cobrança de cotas condominiais.

Desse modo, o condomínio se constitui em um ente sem personalidade jurídica, mas com capacidade para agir, na pessoa do síndico, na defesa dos direitos e interesses comuns, na fiscalização e controle da disciplina e manutenção do edifício.

Para a existência legal de unidades autônomas, é necessária a instituição do condomínio, ou seja, para que um condomínio exista, tem de estarem conjuntamente presentes os seguintes elementos: 1) existência de uma edificação; 2) dois ou mais titulares diversos de unidade autônoma; 3) ser instituído por ato “inter-vivos”, com inscrição no registro de imóveis.

### **3.2.1 Convenção Condominial**

Trata-se de uma lei interna. É o ordenamento que rege o condomínio e visa resguardar o patrimônio, a moralidade, o sossego, a tranquilidade e a segurança nas áreas privativas e comuns.

Qualificada como “ato-regra”, tem caráter institucional, com força vinculante interna e externamente, a todos que se relacionem com o condomínio. Nesse sentido, a convenção por seu caráter normativo e institucional será obrigatória aos proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, bem como a terceiros como prepostos, inquilinos e comodatários.

### **3.2.2 Regimento Interno**

O Regimento Interno é um dos itens obrigatórios da convenção condominial. Tratado também como Regulamento Interno, é uma forma infraconvencional destinada a disciplinar as normas gerais do Condomínio. Só tem eficácia jurídica se estiver de acordo com a convenção, isto é, não poderá haver conflito de regras.

Dentre outras proposições, define a regra de conduta, vedações, funcionamento de áreas de lazer, uso da piscina e salão de festas (quando disponibilizados), e ainda determina o horário de silêncio, de obras, uso do estacionamento, de áreas de uso comum, etc.

### **3.2.3 Órgãos administrativos**

Constituem-se como órgãos administrativos principais do condomínio, previsto na legislação vigente, a assembléia geral, o síndico e o conselho fiscal. Também é facultada a criação de outros órgãos, como o subsíndico e as comissões auxiliares de acessória.

### **3.2.4 O papel do síndico**

O síndico é o representante legal do condomínio, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente. Representa o órgão administrativo mais importante na solução das questões diárias do condomínio.

A ata de eleição é o instrumento de mandato do síndico, por isso a necessidade de seu registro em cartório. Do mesmo modo, o síndico poderá ser condômino ou não, com mandato de até dois anos, podendo ser reconduzido.

A escolha do síndico é realizada somente em assembléia geral, pela maioria dos condôminos presentes, podendo ser determinado pela convenção que o síndico seja obrigatoriamente um condômino, com um mandato inferior a dois anos, bem como estipulado outro quórum para a eleição do mesmo.

O síndico não poderá decidir sobre atos que importem alienação, locação, concessão ou alteração das coisas e bens comuns, pois foge da sua competência ordinária, devendo convocar assembléia geral para discutir e deliberar sobre a matéria, de acordo com os quóruns legais ou convencionais.

Do mesmo modo, também não poderá dispensar multas e juros decorrentes dos atrasos das quotas condominiais, salvo se previsto em convenção.

Quanto à remuneração, esta é regulamentada pela convenção, ou pela assembléia geral em caso não pré-estabelecido. De qualquer modo, pode o síndico receber salário ou ficar isento do pagamento das cotas condominiais, sendo que em qualquer um dos casos, o síndico está sujeito ao recolhimento previdenciário como contribuinte individual.

O síndico poderá ser destituído, desde que motivadamente, quando não prestar contas, praticar irregularidades, ou não administrar convenientemente o condomínio, em assembléia geral especialmente convocada e pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

Compete ao síndico a imposição de advertências e multas, sendo que a convenção deve estipular que, dos atos do síndico, caberá recurso para a assembléia geral.

Anualmente, o síndico deve convocar reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas e, ainda, eventualmente eleger-se o substituto e alterar o regimento interno. Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. Se a assembléia não se reunir, a requerimento de qualquer condômino, poderá ser solicitada sua convocação pela via judicial.

### **3.2.5 Despesas do condomínio e formas de cobrança**

As despesas de condomínio são identificadas como ordinárias e extraordinárias e a obrigação de pagá-las está prevista nos arts. 1334, I e 1336, I, do CC<sup>6</sup>.

As despesas ordinárias (que devem ser aprovadas na assembléia anual conforme o art. 1350, do CC) ou despesas de custeio, conforme a Lei 4591/64 estão relacionadas aos gastos rotineiros para manutenção dos serviços comuns e pagamento das despesas administrativas, que mantêm o bom estado das coisas comuns e as condições mínimas de habitabilidade e seguridade.

Sem uma delimitação específica, as despesas ordinárias podem ser reportadas ao estabelecido na Lei do Inquilinato (§ 1º, art. 23, XII, da Lei 8.245/91), na qual está descrito o rol das despesas ordinárias:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança de uso comum;

---

<sup>6</sup> Abreviatura de Código Civil

- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente, utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores.

As despesas extraordinárias (art. 96, CC) são aquelas originárias das inovações, benfeitorias ou reparações necessárias, úteis ou voluptuárias, realizadas em proveito da edificação.

As modalidades de obras ou benfeitorias que se aplicam ao condomínio são classificadas em necessárias, úteis ou voluptuárias. As obras necessárias têm por fim conservar ou evitar que a coisa se deteriore; enquanto que as obras úteis aumentam ou facilitam o uso da coisa e exigem prévia autorização da assembléia geral (art. 1341, II, CC). Já as obras voluptuárias (ex: um aparelho de ginástica) são de mero deleite ou recreio e não aumentam o uso habitual da coisa, ainda que a torne mais agradável, ou seja, de elevado valor, e exigem maioria qualificada de 2/3 dos condôminos (art. 1341, I, CC).

A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis a prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.

Segundo a mesma lei utilizada anteriormente, ou seja, a Lei do Inquilinato (art. 22, X, Lei 8.245/91), são consideradas despesas extraordinárias:

- a) obras de reforma ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como as esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas pela dispensa de empregados;

- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo de uso comum;
- g) constituição do fundo de reserva.

### **3.2.6 Seguro contra incêndio e Fundo de Reserva**

O seguro da edificação é obrigatório e se constitui numa despesa ordinária (arts. 1.346 e 1348, IX, do Código Civil e art. 13, parágrafo único da Lei 4591/64). Deve ser abrangente a toda a edificação, tanto às áreas comuns como às partes autônomas, e visa garantir eventual sinistro que cause incêndio ou destruição do todo ou parte da edificação.

O síndico é o único responsável pela contratação do seguro, respondendo civil e criminalmente por este ato e caso o valor assegurado não cubra todo o sinistro.

Já o Fundo de Reserva não está previsto no Código Civil, razão pela qual ainda vigora pela Lei 4591/64, onde dispõe que a convenção deverá conter a forma de contribuição para o fundo de reserva. Tem caráter atípico, pois é uma receita e não uma despesa, somente virando despesa após sua utilização.

### **3.2.7 Previsão orçamentária**

Anualmente, deverá ser aprovada a previsão orçamentária. Nela deverão constar as despesas ordinárias e a arrecadação total das economias. Com a apresentação da previsão, o síndico estará justificando a necessidade ou não de reajuste da taxa condominial.

É considerado como um dos fatores que geram saldo negativo na conta do condomínio, as despesas maiores que as receitas. Salários, tarifas públicas, reajustes de contrato, custos de mão-de-obra e material sofrem reajustes, e estes devem ser acompanhados pelo síndico a fim de que seja evitada a chamada extra para recuperação do saldo devedor.

Outro fator considerado como relevante para o déficit das contas do condomínio é a inadimplência. Nesse ínterim, a fim de evitar a impontualidade no pagamento das contribuições, a primeira providência apontada pelos

administradores é a adoção de uma campanha de conscientização e esclarecimento, no sentido de informar ao inadimplente sobre o débito pendente e as conseqüências em caso de manutenção do inadimplemento.

De qualquer modo, o condômino que não quitar a sua dívida estará sujeito à cobrança judicial podendo ser adotados também, procedimentos extrajudiciais como o protesto (art. 1º da lei 9492/97) e, ainda, a inscrição do nome do devedor no serviço de proteção ao crédito, SPC<sup>7</sup>.

### **3.2.8 Formas de rateio e prazo de cobrança**

O Código Civil fixa a fração ideal como o critério no rateio de despesas, salvo disposição contrária da convenção.

O condômino deve observar a data limite para pagamento da quota condominial conforme convencionado, bem como o local de pagamento. O condômino não pode justificar sua inadimplência por falta de recebimento do boleto bancário em tempo hábil, por se tratar de uma dívida com data certa e destinada ao custeio das despesas mensais. Nesse sentido, o condomínio não tem obrigação de interpelar o devedor sobre sua mora.

O condômino é o responsável pelo pagamento das despesas, constituindo-se no real possuidor do vínculo jurídico com o condomínio. A dívida de condomínio é um encargo que acompanha o imóvel e impõe uma obrigação ao detentor ou titular da propriedade.

### **3.2.9 Direitos e deveres dos condôminos**

Conforme verificado no Código Civil (2002), em seus artigos 1335 e 1336, cabe aos condôminos enquanto direitos seus, as seguintes prerrogativas:

- I. usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II. usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;
- III. votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

---

<sup>7</sup> SPC – Abreviatura de Serviço de Proteção ao Crédito.

Do mesmo modo, quanto aos deveres dos condôminos, o Código Civil diz o seguinte:

- I. contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção (Redação dada pela Lei nº. 10.931, 2004);
- II. não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III. não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV. dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

### **3.2.10 Penalidades aplicáveis às infrações de normas condominiais**

Conforme foi apurado, não há previsão legal no Código Civil sobre a exclusão do condômino *nocivo*, porém, existem determinações sobre a imposição de multas pecuniárias de até cinco vezes o valor da cota condominial (art. 1336, § 2º, CC) e de até dez vezes para o reiterado comportamento anti-social (art. 1337, caput).

Desse modo, fica claro que cabe multa para o descumprimento de qualquer dos deveres previstos no art. 1336, inclusive para o condômino que não paga habitualmente sua cota condominial. Não obstante, para o reiterado comportamento anti-social a penalidade cabível é aquela estipulada no parágrafo único do art. 1337, CC, conforme transcrito:

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao século do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia (art. 1337, CC).

Diante de legislação tão intensa e detalhada, e que se aplica a toda e qualquer tipo de relação condominial, torna-se imperioso atentarmos para o fato de que o condomínio existe antes de qualquer outra narrativa e interpretação como fruto de relações sociais.

Ou seja, a lei e a legislação só existem e operam enquanto instituição social consubstanciada num contrato social que tem a capacidade de regular tais relações de co-propriedade e de uso da coisa.

Além do mais, sua vigência é aceita socialmente inclusive como impositiva. Funciona, como afirmam Berger e Berger (1997, p. 193), “como um padrão de controle, uma programação da conduta individual imposta pela sociedade”.

Para os autores, no sentido usual, o termo instituição designa uma organização que abranja pessoas, como por exemplo, um hospital, uma prisão ou um condomínio. De outro lado, “também é ligado às grandes entidades sociais que o povo enxerga quase como um ente metafísico a pairar sobre a vida do indivíduo, como **o Estado, a economia, o sistema educacional, ou o sistema jurisdicional**” (grifo nosso) (BERGER e BERGER, 1997, p. 193).

Ou seja, sociologicamente, apresentam-se como parte essencial das estruturas sociais estabelecidas, reguladas e reconhecidas legalmente e que por isso mesmo se impõem, objetivamente, aos indivíduos em suas relações sociais de âmbito mais geral e rotineiro como no do condomínio especificamente.

São relações que, pela sua complexidade e abrangência, tornaram-se inclusive extensivas. Ou seja, a pluralidade de sujeitos envolvidos, a necessidade de acordo de vontades, propriedade exclusiva e partes de propriedades comuns enquanto características próprias da constituição do condomínio edilício.

Surge daí a necessidade de um gerenciamento especializado, que dê conta dos diferentes interesses inerentes ao uso e apropriação da co-propriedade pelos envolvidos.

Dessa necessidade, surgiu no mercado imobiliário um novo tipo de especialidade: a gestão ou administração condominial.

### **3.3 A gestão condominial**

Um dos segmentos que mais tem estado em evidência no ramo imobiliário nos últimos tempos é o da administração condominial. Isso porque esta forma de morar tem preponderado no espaço urbano de forma marcante. Desse modo, temos por um lado os condomínios comerciais, identificados por sua feição mais expressiva que são os *shopping centers* e, de outro, os condomínios residenciais que se caracterizam tanto por sua natureza de edifícios em altura e que também aparecem

na qualidade de conjuntos habitacionais, como por suas diversas e possíveis feições horizontalizadas.

O certo é que a disseminação dessa condição de morar requereu e requer todo um preparo de parte das empresas imobiliárias que se propõem à prestação do serviço de administração condominial, já que essas têm de lidar tanto com interesses individuais, como com os interesses coletivos dos moradores.

Embora não seja encontrado um conceito fechado do que seja a administração condominial, este ramo da atividade aparece como uma especialização da própria administração imobiliária, estando as disciplinas afins inseridas nos currículos dos cursos preparatórios de profissionais para a área.

Ou seja, a administração condominial como se verifica na grade curricular do Curso Superior de Formação Específica em Gestão Imobiliária, cursos promovidos tanto pela Universidade do Vale dos Sinos - UNIVALE como pela Universidade de Caxias do Sul - UCS, por exemplo, apresentam em sua grade curricular as disciplinas de Administração Aplicada ao Mercado Imobiliário I e II, Direito e Legislação Imobiliária I e II, bem como, disciplina específica dedicada aos temas Loteamentos e Condomínios.

Como não estão disponíveis as ementas das disciplinas, não podemos avaliar o conteúdo em relação à especificidade da administração condominial, mas verificamos ser os objetivos dos cursos citados como abrangentes a todo o ramo da administração imobiliária, que envolve tanto atividades ligadas à área de vendas e aluguéis, como especificamente a administração de condomínios.

São proposições:

Formar especialistas na área que receba base científica, cultural, sociológica, administrativa e mercadológica para ampliar suas perspectivas, possibilitando desempenho competente e ético no exercício das funções (UNIVALE).

Ou ainda:

Desenvolver o espírito empreendedor, aliando a prática os modernos conceitos de mercadologia, e administração de negócios e vendas. Dar legalidade às atividades que vem sendo desenvolvidas pelos profissionais da área (UCA).

Já a universidade ligada ao Sindicato da Habitação - SECOVI promove regularmente cursos dirigidos à área da administração condominial com foco em diferentes atividades como “Responsabilidade Civil na Administração condominial e

no Condomínio Edifício”; “Entrega e Implantação do Condomínio”; “Segurança Predial” e, ainda, um curso básico de “Administração de Condomínios” que tem por objetivo qualificar profissionais para a administração de condomínios e gestão do patrimônio imobiliário, abordando todas as rotinas essenciais à administração de condomínios.

Do mesmo modo, propõe-se a Universidade SECOVI-SP, a certificar como especialista em administração de condomínios aquelas empresas que mantiverem seus quadros funcionais atualizados e capacitados a atuarem na área da gestão condominial.

O certificado de Especialista em Administração Condominial - eAC® é um reconhecimento formal aos profissionais que estão capacitados a exercer a função mediante o cumprimento de exigências mínimas de educação fundamental e profissional específica, tempo de experiência, dentre outros requisitos.

Um dos objetivos da certificação eAC® é criar um diferencial competitivo e aprimorar o mercado de trabalho na administração condominial, propiciando às administradoras melhores critérios de seleção de gerentes.

Estar em constante aprimoramento através de cursos e palestras da Universidade Secovi é uma exigência para manter a Certificação. Com isto o segmento terá um padrão de formação de profissional, que dará mais credibilidade e confiabilidade para a empresa que possuir um profissional eAC®. E para o profissional uma motivação para buscar o crescimento profissional e pessoal (Universidade Secovi-SP).

Assim, no ramo da administração imobiliária e em especial no segmento da administração condominial, verifica-se a intensidade da especialização, uma vez que como prestadoras de serviços, estão imediatamente ligadas ao cliente que cada vez mais está a exigir uma relação de custo/benefício condizente com o máximo de satisfação quanto ao serviço que lhe é prestado.

Desse modo, no âmbito geral torna-se facilmente verificável que as empresas ligadas a esse setor da economia estão incumbidas da tarefa da prestação do serviço a que foram demandadas, mas também, que essa atividade se desdobre na satisfação do cliente ou usuário.

Isso porque, assim como em outros ramos de atividade comercial, verifica-se na própria concorrência que disputa o mercado, a determinação de apresentar enquanto imagem empresária, a condição primeira de domínio e interação com as novas técnicas e regras que balizam a atividade de gestão nos dias atuais. Desse

modo, acarreta, até mesmo às empresas mais tradicionais, a condição de apresentarem-se como modernizadas, adeptas e certificadas, enquanto usuárias desses procedimentos de gestão que visam prioritariamente à satisfação do cliente ou do usuário do serviço, tendo como base regras procedimentais com vistas à eficiência e a eficácia na prestação dos serviços.

Por isso, a criação dos indicadores e metodologias de avaliação da qualidade dos serviços prestados.

Como é próprio do marketing empresarial, é dada ênfase às mensagens publicitárias das empresas prestadoras de serviços àquela atividade que mais está contida na sua característica principal, ou seja, é prioritariamente destacada a atividade que lhe gera maior representação no mercado, sendo que as demais atividades são apresentadas como dotadas da mesma substância ou do mesmo mote que diferencia esta ou aquela feição mais característica da marca.

Então, temos as empresas do ramo imobiliário cujo diferencial apresentado está na área de vendas e transações imobiliárias; as empresas que aparecem como profissionais em alugarem e administrarem imóveis de terceiros, e ainda aquelas cujo diferencial preponderante está, justamente, na atividade de administração condominial.

Nesse item, o que vale ainda destacar é que se encontram, plenamente no mercado imobiliário, empresas que se dedicam somente a uma ou duas das atividades referidas, bem como as que se dedicam à totalidade delas.

Especificamente por gestão, encontramos em Ferreira (2005, p. 433), como sendo “o ato ou efeito de gerir, gerência”. Trata-se de um tema pertinente à área da administração e que sempre é empregado no sentido de demonstrar que as atitudes ou ações, adotadas na efetivação de determinados procedimentos de gerenciamento, estão balizadas pela noção de controle, de eficiência e de eficácia.

Desse modo, é exercitada a busca constante pela racionalização das ações de gerenciamento com base nos custos da satisfação desejada.

A intensidade da busca pela racionalização do gerenciamento fez com que o termo chegue a ter desdobramentos que particularizam as ações de gerência nos mais diferentes aspectos dessa atividade, sendo comum o uso de nomenclaturas como gestão de pessoas, gestão de recursos, gestão de negócios, gestão imobiliária e uma de suas particularidades, como é o caso da gestão condominial, como forma

de caracterizar as especificidades das racionalizações que se estendem aos mais diversos campos da administração e do gerenciamento particularmente.

Trata-se de especialidades advindas da visão administrativa que delega à empresa, como incumbência principal, a incumbência de manter o foco de atuação centrado na atividade fim. Enquanto que os recursos necessários para os desdobramentos da atividade, podem ou devem, ser geridos por outros agentes 'focados' e especializados em tais questões como segurança, limpeza e manutenção, impressão de boletos e folhas de pagamentos, gerenciamento de escalas de férias e outros direitos empregatícios como datas de PIS/PASEP e rescisões contratuais, entre outras tantas.

Por isso, torna-se importante o entendimento de que o que para uma empresa é tratado como atividade fim, para uma outra pode ser entendido como atividade secundária ou periférica, e vice-versa.

Desse entendimento, constatamos a produção de muitos trabalhos de pesquisa cujo objetivo principal é detectar o grau de satisfação de usuários ou condôminos em relação ao condomínio que habitam. Meira e Heinekc (2003a), por exemplo, são autores com grande produção de pesquisas que envolvem essa temática.

Em trabalho intitulado *Estudo Sobre a Satisfação de Moradores com a Manutenção Condominial*, os autores utilizaram levantamentos realizados em dez condomínios da cidade de Florianópolis, SC, onde foram entrevistados 301 moradores, procurando avaliar cientificamente seu grau de satisfação em relação a esses condomínios, bem como identificar as variáveis que interferem na satisfação dos mesmos.

Como conclusão, os autores demonstram que 50% dos moradores se encontram plenamente satisfeitos com o condomínio onde moram. Também, foi identificado um alto percentual de moradores (61%) satisfeitos com a manutenção condominial.

Quanto às variáveis associadas à satisfação dos moradores, percebemos tratar-se de uma investigação de largo espectro, já que os autores utilizaram-se de variáveis que, segundo colocam, são as mais abrangentes possíveis e fundamentadas em um amplo estudo bibliográfico, que inclui aspectos socioeconômicos, envolvimento dos moradores no âmbito da moradia e sua opinião sobre a administração, os funcionários e a vizinhança.

Como conclusão, os autores constataram que o fato de os moradores estarem mais ou menos satisfeitos com a manutenção não tem relação significativa com suas características socioeconômicas, constatação que, para os autores, poderia estar relacionada à renda familiar dos moradores entrevistados, que varia de R\$ 1.000,00 a R\$ 4.000,00, faixa que poderia ser relativamente curta.

No entanto, outras variáveis exploradas, como faixa etária e sexo, não apresentaram relações significativas entre a satisfação de moradores com a manutenção condominial.

Também de Meira e Heinekc (2003b) é o estudo de caso sobre “*As Despesas Condominiais: Um estudo exploratório*”. Nesse artigo, fruto de pesquisa que contempla, assim como no caso anteriormente referido, dez condomínios da cidade de Florianópolis, SC, foram analisados os balancetes mensais onde constam receitas e despesas condominiais referentes ao período compreendido entre os anos 1998 e 1999. No período analisado, após a devida uniformização dos dados, os autores verificaram que, em 50% dos casos, a relação entre receitas e despesas foi deficitária, ou seja, o resultado de caixa dos condomínios incluídos no percentual se mostrou negativo.

Parte importante do estudo prende-se à explicação dada pelos autores para a composição tanto da receita como das despesas de um condomínio, aspecto esse também trabalhado por outros estudiosos e pesquisadores, como Medvedovski (1998).

Assim, fica claro que a receita condominial é formada tanto pela arrecadação ordinária, constituída através da taxa condominial que, às vezes, é acrescida de multa e juros, fruto do inadimplemento, como pela arrecadação extraordinária que tem como objetivo suprir a necessidade de reformas eventuais ou serviços de caráter iminente.

Outro destaque dado pelos autores é quanto à escassez de estudos que tratam da classificação das despesas condominiais, sendo que tomaram como referências tanto o estudo praticado por (AMARILLA, 1992, apud MEIRA e HEINEKC, 2003), e que se fundamenta em dados obtidos através da coleta de dados de um condomínio de 15 pavimentos, destinado tanto a proprietários como a inquilinos, na cidade de Buenos Aires, Argentina, como também, os relatórios do SECOVI do Rio Grande do Sul. Este último coordena pesquisa onde são mapeadas e acompanhadas amostras de demonstrativos de despesas mensais de

condomínios residenciais e comerciais da cidade de Porto Alegre, contados de setembro de 1994.

Desse modo, os autores uniformizaram as despesas condominiais classificando-as da seguinte forma:

- a) - salário dos funcionários;
- b) - água e esgoto;
- c) - energia;
- d) - seguro;
- e) - móveis e utensílios;
- f) - máquinas e equipamentos;
- g) - limpeza;
- h) - manutenção;
- i) - melhorias;
- j) - diversos.

Explicam ainda os autores que, além da uniformização das despesas condominiais, os cuidados que tiveram que tomar quanto à área que iria servir como base da divisão das despesas, já que tanto dados da Prefeitura, como de levantamentos expedidos, mostraram-se discrepantes com a realidade analisada.

Dessa forma, optaram os autores pelo uso da área real privativa global de cada condomínio, conforme verificado nas convenções condominiais, ficando de fora, portanto, as áreas externas e de uso comuns situadas nos diversos pavimentos das construções.

Temos, então, um trabalho que se preocupou em agrupar pela média anual os diversos custos condominiais, conforme uma proposta de uniformização de dados, para em seguida, dividir os custos pela área real privativa global de cada condomínio, conseguindo destacar, dessa forma, tanto as simetrias quanto as assimetrias verificadas para cada item de despesas referentes aos dez condomínios constituintes do estudo.

Outro enfoque possível, relativo ao gerenciamento condominial, verifica-se em Costa (2003), que se preocupa com os processos de gestão de conjuntos habitacionais.

Em sua tese de doutoramento, procura examinar todas as variáveis com influência nos processos de administração do espaço e das necessidades coletivas. Diz o autor:

O processo da gestão, no caso específico da administração de conjuntos habitacionais, embora freqüentemente associado a aspectos de manutenção e garantia de condições básicas, estende-se também, para todo um elenco de relações humanas e de convivência coletiva no condomínio. Uma questão que desponta análise do processo da gestão é aquela que relaciona a distribuição espacial do conjunto, sua organização ou estrutura condominial, com o tipo ou padrão de comportamento dos moradores (COSTA, 2003, p. 6).

Nesse autor, verificamos que, para uma boa gestão condominial, torna-se imprescindível a análise dos fatores que concorrem e interferem no desempenho da gestão ao longo do tempo, fatores esses vistos como condicionantes do comportamento do usuário frente ao seu habitat.

Na linha que busca identificar e analisar os conflitos que se configuram no cotidiano da vida social em um condomínio, verifica-se no trabalho de Chaigar (2006), a preocupação em detectar as origens e as formas anteriores de moradia dos condôminos, e relacionar a trajetória com os aspectos geradores de conflitos no ambiente do conjunto habitacional estudado.

Por essa perspectiva, ganham relevância as indagações apresentadas por Medvedovski (1998), como forma de evidenciar os processos sociais envolvidos na realização da vida condominial.

Como é a mudança do contato habitação individual/rua/cidade para habitação em edificações multifamiliares/espços coletivos do conjunto habitacional/ cidade? Como é essa vivência coletiva nos conjuntos habitacionais? Até onde esse espaço projetado/produzido atendeu e atende às necessidades/desejos da população? Quais são as apropriações que ocorrem no seu cotidiano? (MEDVEDOVSKI, 1998, p. 2).

Do lado da gestão propriamente dita, temos que o trabalho das administradoras aparece como fundamental para a satisfação dos moradores em condomínios, sendo que as atividades de conservação, manutenção, limpeza e segurança, juntamente com a transparência na prestação de contas aparecem como fatores determinantes para que a gestão condominial seja considerada satisfatória.

Nesse tocante, cabe esclarecimento que o serviço prestado pelas empresas administradoras é, em verdade, um serviço terceirizado, já que o condomínio contrata a administradora não só como um ente especializado na prestação de

serviços, mas também como pessoa jurídica responsável pelos funcionários que atuam no condomínio.

Desse modo, as administradoras terminam fazendo o papel do síndico que reserva para si a incumbência de intermediar as relações entre o condomínio e a administradora.

Temos, então, que as administradoras colocam-se em disputa no mercado, apresentando-se como empresas modernas, que praticam os mais recentes métodos de gestão, e capazes de atender as mais diferentes necessidades ao que se refere à condição de funcionamento de um condomínio.

Para isso, disponibilizam ao síndico e ao condomínio todo tipo de serviço, desde os mais complexos até os mais simples e corriqueiros no tocante à administração condominial.

Comparativamente, podemos afirmar que não existe um método único de gerenciamento, sendo que em primeira instância, são fatores subjetivos que determinam esta e não aquela, como a administradora de um determinado condomínio.

Entre esses fatores, destacamos a parceria do construtor com determinada administradora, que passa a lidar com o condomínio desde a incorporação e o registro da convenção no cartório de Registro de Imóveis, até a organização da ocupação por parte dos moradores.

Destacamos, ainda, a indicação de síndicos que possuem força junto à assembléia, já que grande parte dos proprietários delega a ele a condição de tomar as atitudes pertinentes à boa administração, ou seja, o que não querem, o que não desejam, em síntese, é incomodação.

Outro fator determinante para a eleição de uma administradora, em relação à outra, é o fato de um proprietário ter vários imóveis num mesmo condomínio. Como ele já tem uma relação de administração e confiança com tal empresa, trabalha para que os condomínios onde estejam localizados seus imóveis também estejam sob os cuidados dessa mesma administradora.

Para não deixarmos passar, o método de escolha mais objetivo que verificamos diz respeito à eleição para as administradoras dos condomínios promovidos pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), onde administradoras participam de processo de concorrência pública, conforme critérios especificados em edital próprio.

Ao largo dessas conjunturas e, segundo fontes qualificadas, temos que existe entre as empresas uma acirrada concorrência, já que quanto maior o número de condomínios administrado por uma mesma empresa, menor será seu custo operacional, devido à otimização possível de pessoal, equipamentos e espaços.

Nesse tocante, encontramos versões de programas computacionais personalizados, conforme o perfil da empresa e dos serviços oferecidos por ela. Estão disponíveis programas, através dos quais o síndico pode, por intermédio de uma senha, adentrar na conta do condomínio a qualquer momento e verificar sua situação contábil, entre outras possibilidades.

Também, enquanto uso da tecnologia da informação, as empresas possuem através de *sites* a opção de o síndico, ou qualquer outro condômino, fazer sua reclamação ou dar sugestão.

Diga-se que esse tipo de serviço também é estendido via linha telefônica 0800, ou outro número próprio, colocado à disposição dos usuários dos serviços da administradora.

Desse modo, temos que o diferencial entre uma e outra empresa não se verifica facilmente pelas habilidades técnicas, já que, para disputar o mercado, se faz necessário o domínio apurado de conhecimentos, métodos e técnicas, bem como dos equipamentos necessários para o desempenho da tarefa.

Também, não é fácil diferenciar uma empresa de outra pelo aspecto conceitual, já que a eficácia do domínio dos valores da empresa, por parte dos funcionários, é monitorada através dos resultados globais dessa empresa, sendo reestruturado ou reformulado aquele setor que não os apresente satisfatoriamente.

E isso vale particularmente para cada funcionário, que uma vez identificado como gerador de problemas e não de soluções, é despedido de forma imediata. Desse modo, resta justamente o fator habilidade humana a ser considerado, já que não basta somente a execução satisfatória do serviço, tem de ocorrer também interação com os moradores. É a parte sensível do trabalho.

Nesse sentido, um porteiro jamais deve esquecer de transmitir um recado deixado na portaria a algum morador, bem como deixar de cumprimentá-lo, quando de sua chegada, fazendo referência ao nome.

Nesse caso, atentamos particularmente para uma das entrevistas realizadas, em que o informante qualificado colocou a questão de o morador sentir-se identificado como morador, como um fator importante de segurança. Ou seja, se o

porteiro identifica-o como morador, saberá identificar quem não faz parte do condomínio, tomando as devidas precauções.

Certamente que a questão segurança varia de condomínio para condomínio, tendo em vista aspectos como o número de acessos voltados à rua, o tamanho do condomínio e o uso, ou não, de equipamentos de segurança como câmeras ou cercas elétricas.

O certo é que, na grande maioria dos condomínios, o porteiro com a ajuda de outro funcionário no turno da noite, é quem desempenha o papel de vigilante. Isso porque a contratação de empresa especializada nesse tipo de serviço eleva em muito o custo condominial, já que tais vigilantes profissionais são regidos por legislação trabalhista específica.

Nesse tocante ainda, e segundo informações colhidas em entrevistas, é de praxe que, nos boletins informativos e mesmo nas assembleias, o assunto seja tratado no sentido de o morador ajudar no aspecto segurança, informando sempre ao porteiro a vinda de algum estranho, ao condomínio, e de sua condição.

Quando falamos de habilidade humana, enquanto fator que pode diferenciar uma empresa de outra na prestação de serviços condominiais, colocamos esse ponto em evidência pelo fato de que a gestão praticada pelas administradoras, principalmente no tocante à prestação de serviços diretamente nos condomínios, se dá de forma terceirizada.

Assim, os porteiros de que falamos anteriormente e que praticam também a tarefa de vigilantes não são funcionários das empresas administradoras e sim, funcionários terceirizados de uma outra empresa que se encarrega dos encargos contratuais desses trabalhadores. O mesmo acontece com os funcionários encarregados da limpeza e manutenção.

Dessa forma, existe um esforço muito grande no sentido de que o “pessoal” terceirizado atenda de pronto às ordens e determinações dos funcionários das administradoras como se da empresa contratante fosse. Desse modo, a administradora mantém um conjunto de funcionários cuja função é percorrer cotidianamente os condomínios no sentido de supervisionar o serviço dos terceirizados, mas também de colher junto ao síndico e moradores, impressões a respeito do serviço que está sendo praticado.

Por isso, não parece visível a questão da terceirização, sendo a administradora a responsável perante o condomínio por possíveis problemas ou insatisfações.

Com esse “giro”, dado pelos funcionários das administradoras, cria-se antes de tudo a condição de a mesma antecipar-se a qualquer tipo de inconveniente, ou seja, existe um cerco sobre os trabalhadores que prestam serviços nos condomínios.

Diferentemente do serviço de portaria e segurança, nos condomínios de maior porte, os serviços de limpeza são ministrados por dois tipos distintos de funcionários. Nesse caso, por uma simples questão semântica, as profissionais que executam serviços de limpeza no interior dos blocos são chamadas de higienizadoras, e têm como tarefas a limpeza e conservação de corredores e escadarias, bem como da porta principal de acesso ao bloco, tendo seu trabalho e escala programados em função do tamanho do edifício em que estão operando.

Outro tipo de funcionário que se verifica nessa categoria é a dos serviços gerais. Trata-se de um funcionário que é encarregado da limpeza da parte interna do conjunto, mas externa aos blocos, e tem como principais atribuições o recolhimento do lixo que se espalha pelos conjuntos. Neste caso, também é encarregado de levar qualquer tipo de lixo depositado pelos moradores nos caminhos ou porta de entrada dos blocos até a lixeira principal.

É encarregado pelo aparar da grama e pela execução de pequenos reparos como troca de lâmpadas. Cabe a este profissional informar, imediatamente à empresa terceirizada da percepção de qualquer problema de maior monta que vá requerer reparo ou conserto especializado e, ainda, acompanhar sua solução.

Já no que se refere à manutenção, principalmente ao resguardo de dano devido à deterioração de equipamentos, temos que a troca ou manutenção de equipamentos pelo tempo de uso, torna-se quase impossível.

Segundo relatos de nossos informantes qualificados, não é uma prática das administradoras o controle pelo tempo de uso dos equipamentos dos condomínios e, sim, pelo real estado de funcionamento.

Nesse sentido, compete ao funcionário responsável pelos serviços gerais ou ao porteiro nos condomínios menores avisar a administradora, imediatamente, da ocorrência de qualquer problema no conjunto, principalmente os derivados de

avarias em equipamentos. Assim, os problemas são resolvidos conforme o grau de prestação necessário.

Uma bomba d'água que apresente problemas deve ter sua reparação ou substituição de forma imediata, sendo que um vidro quebrado na porta de acesso poderá esperar a chegada da empresa especializada para a troca.

Da mesma maneira, acontece com lâmpadas queimadas: se a lâmpada avariada fica no interior do conjunto, até mesmo o porteiro deve providenciar a troca; se é na parte externa aos blocos, considerando-se nesse caso os condomínios maiores, é de praxe que a mesma seja trocada pelo funcionário dos serviços gerais durante o dia.

Temos, então, que serviços de manutenção periódica, como a conservação e limpeza das caixas d'água dos condomínios, são executadas regularmente (não foi especificada a periodicidade), sendo feita tomada de preço entre empresas especializadas quando da época apropriada, enquanto que os demais serviços de manutenção acontecem conforme o estado de funcionamento dos equipamentos.

Entre os estudos sobre gestão condominial, resta-nos destacar ainda, aqueles que evidenciam a satisfação do usuário ou morador para com o aspecto geral do condomínio, ou seja, questionam se a aparência do condomínio interfere diretamente na percepção qualitativa, ou não, do lugar onde mora.

Nesse aspecto, cabe o destaque para o que foi apurado relativo a esse item através dos entrevistados. Segundo nos foi transmitido, questões como pintura e outras benfeitorias de grande monta sempre têm de ser muito bem discutidas em assembléias, tendo em vista que tais custos são distribuídos entre os proprietários, não alcançando, legalmente, inquilinos.

Desse modo, existem os proprietários que moram nos condomínios e, por isso mesmo, querem sempre o máximo de cuidado com a aparência, até por uma questão de valorização do imóvel. Existem, também, os proprietários que dispõem de imóveis em um condomínio como fonte de renda. Esses, quanto mais puderem protelar os investimentos, mais satisfeitos ficam.

Assim, temos que a administração de condomínios não é mais para leigos. Da má gestão, surge o comprometimento do síndico que responde subsidiariamente à empresa administradora, caso as contas não sejam aprovadas pelos condôminos.

Daí, a preocupação do SECOVI em proporcionar aos síndicos, conselheiros, condôminos e empregados de administradoras, através da atualização permanente, conhecimentos técnicos atualizados sobre a legislação que rege a vida condominial.

De outra forma, procuram as empresas prestadoras de serviços no ramo da administração condominial, prestar um serviço condizente com um grau satisfatório de aceitação de parte dos moradores tendo em vista sempre o custo operacional.

Desse modo, temos que a capacidade de gestão é diferencial em qualquer organização, que se proponha a competir num mercado cada vez mais dinâmico e especializado e, principalmente, que trate diretamente com a satisfação de pessoas.

## 4 O MUNDO URBANO E O PAR QUERÊNCIA: UMA RELAÇÃO DE CORRESPONDÊNCIA

### 4.1 A questão do habitat no mundo contemporâneo

Relatório de pesquisa sobre o crescimento da população no mundo<sup>8</sup>, apresentado pela Organização das Nações Unidas – ONU em 2007, alerta para o ponto em que, pela primeira vez na história, a população urbana supera a rural.

Segundo informações disponibilizadas na imprensa geral, diz o relatório que até 2008, 3,3 bilhões dos 6,6 bilhões de seres humanos viverão em áreas urbanizadas, chegando a 5 bilhões em 2030. Desses, a maioria estará nos países em desenvolvimento, em cidades costeiras, ameaçadas de inundações devido ao aquecimento global.

A esse respeito, Thoraya Obaide<sup>9</sup> reflete que, ao invés de tentar conter o êxodo rural, como normalmente ocorre, os planejadores urbanos deveriam reservar terrenos para serviços básicos como água, habitação e saneamento, a fim de lidar com o afluxo populacional.

Tal planejamento espacial evitaria que as favelas se proliferassem e permitiria a inclusão dos recém-chegados, especialmente mulheres e jovens, no ambiente urbano e em sua economia.

Do mesmo relatório foi divulgada a conclusão de que, ao contrário do que foi previsto há 10 anos, as megacidades<sup>10</sup> não são as que mais crescem atualmente. O maior aumento populacional acontece nas cidades de até 500 mil habitantes, que até agora escapavam à atenção dos urbanistas.

Mesmo antes da divulgação do relatório, a ONU já vinha trabalhando na perspectiva de que a urbanização desordenada alimenta a pobreza e os conseqüentes problemas sociais.

---

<sup>8</sup> Situação da População Mundial em 2007. Fonte: <http://G1.globo.com/noticias/mundo>. Acessado em 25/11/2008.

<sup>9</sup> Diretora do Fundo Populacional da ONU. (UNFPA, na sigla em inglês).

<sup>10</sup> Cidades com mais de 10 milhões de habitantes.

O ponto alto desse entendimento ocorreu com a realização, em 1996, da Conferência do Habitat II<sup>11</sup>, momento em que foram atualizados os temas e paradigmas que fundamentam a política urbana e habitacional, que orientam as linhas de atuação de órgãos de cooperação internacional, como a própria agência das Nações Unidas para Assentamentos Urbanos – ONU - Habitat.

Marcante na realização da Conferência foi a incorporação, pela primeira vez, de atores não-governamentais nos grandes fóruns internacionais temáticos, e que serviu de sinalização para a mudança de paradigma que estava ocorrendo na ONU.

## **4.2 O Brasil e as políticas públicas sobre habitação**

No Brasil, foi em 1988 que a cidade passou a ser considerada pela primeira vez na Constituição Federal. A Política Urbana ficou contemplada nos artigos 182 e 183, que deram origem à Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que define o Plano Diretor como instrumento básico das políticas de expansão e desenvolvimento urbano.

Do mesmo modo, ficou a Política Habitacional ligada ao Planejamento Urbano, para assegurar reserva de espaço para a expansão habitacional e definição de padrões e tipologias pensados para as classes de menor renda.

E, nesse contexto de reconhecimento da importância e particularidade que assumiu o meio urbano, foi criado o Ministério das Cidades (janeiro de 2003), como um órgão de governo encarregado de agregar e formular de forma unificada programas voltados a esse meio de convívio humano.

Com o Ministério, passou a vigorar um tipo de política urbana sintetizada no lema ‘Direito à Cidade’, e que “visa explicitamente à inclusão social, considerando à habitação e o acesso universal aos serviços públicos essenciais como fundamentais à cidadania e priorizando os setores mais vulneráveis da população” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

Desse ministério faz parte a Secretaria Nacional de Habitação, responsável pela,

formulação e proposição dos instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação, buscando desenvolver os trabalhos de concepção e estruturação da estratégia para equacionamento do

---

<sup>11</sup> Conferência das Cidades ou Conferência do Habitat II. Realizada na cidade de Istambul, Turquia. 1996.

déficit habitacional brasileiro. Sendo que a questão habitacional precisa ser enfrentada de forma articulada com as políticas urbana, fundiária e de saneamento (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

Portanto, cabe a essa Secretaria a incumbência de promover a Política Nacional de Habitação, com fundamento nos seguintes termos:

Compõem a Política Nacional de Habitação, o Sistema e o Plano Nacional de Habitação, o Plano de Capacitação e Desenvolvimento Institucional e o Sistema de Informação, Monitoramento e Avaliação da área habitacional. A política fundiária para a habitação, articulada à política urbana tem um papel estratégico na implantação da Política Nacional de Habitação. A política fundiária deverá estabelecer as bases para a implementação das políticas de desenvolvimento urbano no âmbito dos municípios, capazes de viabilizar a implementação de programas habitacionais.

Outro componente importante contemplado pela Política Nacional de Habitação é a implementação de medidas voltadas à modernização da produção habitacional, a cargo da Secretaria Nacional de Habitação, por meio do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H. Entre os principais aspectos tratados por este Programa encontram-se a garantia da qualidade, produtividade e integração de sistemas na cadeia produtiva, o investimento em inovação, desenvolvimento tecnológico e modernização gerencial, e programas de formação e qualificação profissional e de segurança do trabalho.

A Política Nacional de Habitação tem ainda como um de seus principais compromissos, a proposição de medidas para o equacionamento dos problemas dos contratos de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, que sejam compatíveis com as condições de pagamento dos mutuários que se encontram nesta situação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008).

Considerando tais premissas, estão disponibilizados através da Secretaria Nacional de Habitação, onze (11) programas voltados tanto para a questão da habitação como para a questão da regularização fundiária.

São programas que priorizam a prestação baixa, os juros subsidiados e a possibilidade da melhoria e a regularização fundiária a título de fundo perdido. Ou seja, com contrapartida financeira de prefeituras, é buscada a disponibilização de moradia e infra-estrutura a cidadãos em situação de risco, sem que esses tenham que arcar com o custo de tal melhoria.

São os seguintes os programas disponibilizados através da Secretaria Nacional da Habitação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008):

- a) Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários (antigo Morar Melhor);

- b) Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional destinada a Famílias de Baixa Renda;
- c) Programa Habitar Brasil BID;
- d) Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social;
- e) Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat;
- f) Programa Carta de Crédito Individual;
- g) Programa Carta de Crédito Associativo;
- h) Programa de Apoio à Produção de Habitações;
- i) Programa Pró-Moradia;
- j) Programa de Arrendamento Residencial – PAR;
- k) Programa Crédito Solidário.

#### **4.3 O Programa de Arrendamento Residencial**

Dentre os programas com maior alcance de investimentos, situa-se o Programa de Arrendamento Residencial – PAR instituído através da Lei nº 10188, de 12 de fevereiro de 2001, e que visa atender à necessidade de habitação da população de baixa renda dos grandes centros urbanos.

Objetiva a aquisição de imóveis a serem construídos, em construção ou a recuperar, com pagamento parcelado, conforme o andamento das obras, destinado ao público-alvo, para arrendamento residencial com opção de compra ao final do período do contrato (15 anos).

Destina-se ao atendimento da necessidade de moradia da população com rendimento mensal, de três a seis salários mínimos, que não tenham imóvel próprio.

A Caixa Econômica Federal – CEF - é o agente gestor do PAR e responsável pela alocação dos recursos previstos e expedição dos atos necessários à operacionalização do programa.

A Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República estabelece diretrizes para aplicação dos recursos aplicados no PAR; o poder público (estados e municípios que deverão adotar medidas de celeridade na aprovação de projetos, bem como reduzir ou isentar os tributos e tarifas), enquanto que a sociedade civil organizada (associações de moradores, sindicatos, etc.) participam do PAR com o objetivo de auxiliar a CEF na identificação dos locais e

promoção de ações em prol do desenvolvimento de fatores facilitadores à implantação de projetos.

Uma empresa do ramo da construção civil ou pessoa jurídica produz as unidades habitacionais (a área mínima das unidades é de 37m<sup>2</sup>, e a tipologia mínima é de dois (02) quartos); uma empresa do ramo de prestação de serviço de administração de imóveis é contratada para administrar os contratos de arrendamento, os imóveis e condomínios, viabilizando, assim, a manutenção e conservação do imóvel.

Na identificação das áreas para a implantação do PAR, deverão ser observados os seguintes parâmetros mínimos, isolados ou conjuntamente: inserção na malha urbana; existência de infra-estrutura básica como água, luz, soluções de esgotamento sanitário e serviços públicos como transporte e coleta de lixo; inserção em projetos de revitalização de centros urbanos; facilidade de acesso a pólos geradores de emprego e renda; viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos.

Enquanto diretriz para a implantação do PAR, verifica-se que deve ser elaborado e executado projeto de trabalho social no PAR, em parceria com entidades públicas e/ou sem fins lucrativos, mediante realização de convênio. O projeto social que acompanha os arrendatários que, muitas vezes, nunca moraram em condomínio, tem por objetivo proporcionar a criação de mecanismos capazes de viabilizar a participação e a organização comunitária, gerando o compromisso com a conservação, a manutenção dos imóveis e a correta ocupação do espaço coletivo.

Para viabilizar a execução do PAR, foi constituído um Fundo Financeiro denominado FAR, visando exclusivamente à segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa. O aporte de recursos consiste na alocação de recursos próprios dos estados, do Distrito Federal e dos municípios, em complemento aos recursos alocados pelo FAR, com o objetivo de compor o valor de produção ou recuperação de empreendimentos habitacionais.

#### **4.4 O PAR na cidade de Pelotas**

O Programa de Arrendamento Residencial - PAR - teve início na cidade de Pelotas - RS no ano de 2001<sup>12</sup>, pela iniciativa conjunta da CEF, do Sindicato da

---

<sup>12</sup> Fonte: Escritório de Negócios da CEF em Pelotas (Abril de 2007).

Indústria da Construção e Mobiliário de Pelotas e Região Sul - SINDUSCON - e da Prefeitura Municipal de Pelotas - PMP. Estes agentes vislumbraram no Programa a oportunidade para o fomento da cadeia produtiva da construção civil, de um lado, e a possibilidade da implementação de uma política pública habitacional voltada para uma camada da população carente de habitação, de outro.

Nesse momento, Pelotas que se localiza no extremo sul do Rio Grande do Sul, contava com uma população de 323.034 habitantes, e o número de domicílios era de 99.020. Nesse mesmo contexto, o déficit habitacional era da ordem de 6.577 unidades habitacionais (equivalente a 15%), e a situação de moradia das famílias com renda entre três e seis salários mínimos caracterizava-se, na sua maioria, pelo comprometimento da renda familiar com aluguel, e pela existência de mais de uma família por domicílio (coabitação).

Pesquisa realizada junto ao Escritório de Negócios da CEF em Pelotas<sup>13</sup> revela que, nos dias de atuais, a cidade contabiliza dezessete (17) empreendimentos promovidos através do PAR, já entregues, totalizando R\$ 78.253.782,24 em investimentos, e 2.997 unidades habitacionais disponibilizadas a essa faixa de renda.

Com este desempenho, Pelotas situa-se em lugar de destaque no cômputo estadual e nacional do Programa, referente ao número de contratações junto à Caixa Federal nesta modalidade de empreendimento (Anexo 2).

Dos dezessete empreendimentos construídos através do Programa em Pelotas, doze correspondem aos critérios originais do PAR, enquanto que quatro receberam enquadramento na modalidade denominada de PAR-ESPECIAL.

#### **4.5 O PAR Especial**

A modalidade denominada PAR-ESPECIAL foi concebida, para atender a uma demanda de menor poder aquisitivo, identificada quando da seleção de candidatos ao PAR convencional.

Embora tal comprovação estivesse sendo aceita pela CEF sob outras formas que não só o contracheque, como extrato de contas bancárias e comprovantes de

---

<sup>13</sup> Pesquisa realizada no mês de março de 2008.

pagamentos de títulos, por exemplo, muitas pessoas não vinham conseguindo superar tal quesito.

Dessa forma, com base em estudos que englobaram, justamente o perfil econômico dessa demanda que não estava conseguindo ter acesso ao Programa, foram adotadas medidas no sentido de diminuir o valor da comprovação de renda exigida, de modo que a banda de enquadramento que, no programa original, situa-se entre três e seis salários mínimos nacionais, foi deslocada para a faixa de renda familiar situada entre dois e quatro salários mínimos.

Com a aceitação dessa nova composição de faixa de renda, obrigatoriamente os custos de produção dos empreendimentos tiveram também de diminuir, seguindo o pressuposto de que a composição mínima exigida para a unidade habitacional não fosse descaracterizada daquela, formatada para o programa original, já que a mesma está devidamente consumada tanto por um programa de necessidades mínimas, como por leis e decretos.

Entrevista<sup>14</sup> junto a um dos construtores envolvidos, diretamente na produção dessa nova modalidade do Programa, revela que a diminuição de custos foi alcançada com a aquisição de terrenos de menor valor agregado e com a simplificação no uso de materiais com maior peso no custo da construção, como materiais cerâmicos que, além do valor, demandam mão-de-obra especializada.

Nesse sentido, e diferentemente do verificado no PAR Tradicional, em compartimentos internos como na cozinha, por exemplo, são colocados azulejos somente na parte fronteira ao local onde está instalada a pia, sendo que no restante do ambiente predomina a pintura; já nos banheiros, os mesmos componentes construtivos são verificados somente na parte reservada como box, sendo que o restante do compartimento recebe tratamento à base de pintura.

Outra diferença, em relação às unidades construídas pela modalidade tradicional do PAR, é que mesmo sendo a unidade constituída de dois dormitórios, a construtora coloca porta em somente um deles, e a que fica faltando, deve ser colocada pelo morador.

Dentro da mesma lógica de diminuição de custos, o piso das áreas de permanência prolongada noturna, ou seja, dos dormitórios, são entregues aos

---

<sup>14</sup> Entrevista realizada em outubro de 2007.

arrendatários com acabamento de cimento alisado, sendo que a colocação de carpete ou qualquer outro material fica por conta do arrendatário.

Já nas áreas externas, como caminhos e demais áreas de uso comum à utilização de materiais considerados mais nobres também foi simplificada, sendo que a criatividade no emprego de outros materiais alternativos e tipologia inovadora são consideradas como fundamentais para a viabilização do projeto.

#### **4.5.1 Condições para ser arrendatário no PAR Especial**

- Inscrever-se na Prefeitura Municipal e/ ou nos plantões;
- Possuir renda familiar bruta comprovada ou não, de dois a quatro salários mínimos;
- Não ser proprietário, nem estar comprando outro imóvel residencial no local de domicílio, ou na cidade do empreendimento;
- Não possuir financiamento pelo SFH;
- Ser maior de 18 anos ou emancipado;
- Não possuir contrato anterior de arrendamento rescindido por inadimplência ou outra falta contratual;
- Não estar no cadastro de inadimplentes do SPC, SERASA, CADIN;

#### **4.5.2 Documentação necessária para inscrição**

- Carteira de identidade (do casal, se for o caso);
- CPF (do casal, se for o caso);
- Carteira profissional CTPS (se tiver emprego formal);
- Xerox do último comprovante de renda;
- Comprovante de residência.

Com a diminuição das exigências em relação ao quesito comprovação de renda e a redução dos custos de produção dos empreendimentos, os agentes envolvidos na produção de habitação em Pelotas, vinculada ao PAR, responderam de forma criativa no atendimento a uma demanda expressiva e que não se enquadrava nos princípios do PAR original.

O Condomínio Residencial PAR Querência foi o primeiro a ser construído na modalidade de PAR-Especial, sendo que mais dois outros estão em fase de término da obra e obedecendo à mesma tipologia considerada neste estudo de caso.

## 4.6 O Condomínio Residencial PAR-QUERÊNCIA

### 4.6.1 Histórico

O Condomínio Residencial PAR Querência é o 13º empreendimento construído através do PAR no município de Pelotas e foi entregue aos arrendatários numa segunda-feira, dia 02 de outubro de 2006, em solenidade realizada no próprio local do empreendimento, quando os arrendatários contemplados participaram de sorteio que definiu qual unidade passaria a ocupar.

O condomínio habitacional está localizado na Rua Alcides Varela nº. 256, no bairro Três Vendas (Figura 1). É composto por dois blocos de sobrados geminados e totaliza 297 unidades habitacionais. Cada unidade possui área de 43,90 m<sup>2</sup>, sendo constituído de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. As vagas para automóveis, embora existentes, não são definidas individualmente.

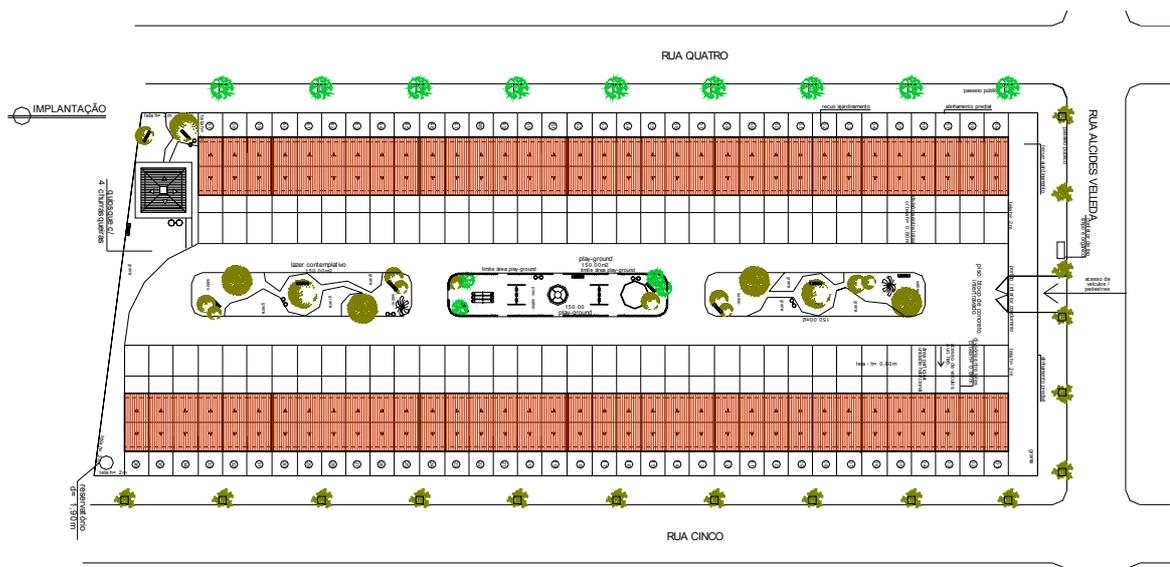


Figura 1 – Implantação esquemática dos conjuntos PAR Querência e Charqueada  
Fonte: Construtora.

Como equipamentos comunitários, o projeto contempla quiosques com churrasqueiras e pia, além de área de lazer passivo ou contemplativo para adultos e praça com brinquedos para as crianças.

O empreendimento foi construído pela Roberto Ferreira Comercial e Construtora Ltda. e recebeu um aporte de recursos da ordem de R\$ 8.078.403,62.

#### **4.6.2 Descrição e detalhamento da implantação**

Comparando-se o projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Pelotas, sob o número 151 e alvará número 236 datado de 11/04/2005 (Anexo 1), com o que foi edificado no local, constata-se a plena obediência, inclusive quanto ao tipo de material utilizado em calçadas, caminhos e áreas de estacionamentos, assim como elementos demarcadores de espaços, equipamentos de uso comunitário e lazer ativo, bem como do tipo de vegetação.

De forma sucinta, temos a conformação padrão do empreendimento da seguinte maneira: uma rua principal (Rua Alcides Varela) que serve de ligação ao sistema viário principal da cidade e para onde dão as laterais dos blocos que se projetam para ruas secundárias distintas.

Entre os dois blocos de sobrados geminados, que obedecem a uma tipologia em fita, existe uma área intermediária destinada para o uso comum dos moradores. É nesse espaço onde estão localizados os equipamentos de uso comunitário, assim como é por esse acesso que os moradores podem fazer utilização do estacionamento (Figura 2). É também para esse espaço central que derivam as áreas de serviço das unidades habitacionais, sendo que entre o espaço de estacionamento e o espaço da área de serviço das residências, o que separa uma de outra, é uma tela de arame galvanizado com altura de 0,80m.

Entre as áreas privativas e de uso comum, ou seja, entre o espaço condominial e a via pública (Rua Alcides Varela) o material utilizado para diferenciação espacial também foi à tela de arame galvanizado (Figura 3).



Figura 2 – Vista do acesso às áreas comuns e estacionamentos, PAR Querência.  
Fonte: Fotografia do Acervo NAUrb-UFPel.



Figura 3 – Detalhe do fechamento com tela galvanizada, PAR Querência.  
Fonte: Fotografia do Acervo NAUrb-UFPel.

Devido à implantação do condomínio formar uma configuração, onde a entrada principal dos imóveis posiciona-se voltada à rua pública, enquanto que as

áreas condominiais receberam o tratamento descrito, foi criada no âmbito do grupo de pesquisa a denominação de Rua Aberta, para sintetizar tal situação de estudo.

#### 4.6.3 Descrição e detalhamento das áreas externas de uso coletivo

A descrição das áreas externas de uso coletivo começa pela observação de quem está postado de pé na calçada da rua principal e voltado para dentro do conjunto, ou seja, voltado para a rua central que divide os dois blocos que constituem o condomínio.

Configurando ou restringindo esse espaço, temos dois paredões de mais ou menos cinco metros de altura, pintados na mesma cor (para identificar o condomínio), cuja monotonia da profundidade é quebrada pelos recortes das janelas e portas das unidades habitacionais que dão para esse espaço e, ainda, na parte mais alta, de forma retilínea e contínua pelo pequeno avanço da projeção de caimento de deságüe do telhado (Figura 4).



Figura 4 – Conformação das fachadas internas, PAR Querência.  
Fonte: Fotografia do Acervo NAUrb-UFPel.

Em direção ao centro, por ambos os lados e, a partir das paredes dos blocos, surge um corredor de 3,00 m por toda a extensão dos blocos e que diz respeito à área de serviço das unidades.

A interferência de tal particularidade na abrangência do espaço aberto é minimizada, ou suavizada, pela transparência dos elementos de demarcação desse espaço, que é a tela galvanizada.

Em seguida, sempre em direção ao centro desse espaço, temos a área de estacionamento que, conforme especificado na planta, tem um comprimento de 4,25m.

Seguindo daí, temos ainda um corredor de circulação de 4,00m para em seguida, num nível um pouco acima, surgir um canteiro central de 5,00m e que serve como área de lazer ativo, convivência e lazer contemplativo.

Ou seja, essa é realmente a área ou o espaço de uso coletivo projetado e existente no condomínio. Ainda, a partir do mesmo olhar transversal a esse espaço, encontramos o portão também preenchido por tela, ou seja, de material vazado, que define esse espaço como um local de uso coletivo, mas próprio dos moradores dos dois blocos, cujas faces de fundos convergem.

Referente à extensão desse espaço, temos um comprimento de 138,00m por ambos os lados, sendo que o espaço reservado à área de lazer é dividido em três, tendo cada um 30,00m de comprimento. Nesse caso, configuram-se três áreas retangulares com 150,00m<sup>2</sup> cada uma, sendo que entre elas existem passagens com 5,00m de largura.

O quiosque, onde se localizam as churrasqueiras, fica localizado no canto direito da parte final da extensão longitudinal e ocupa um espaço que está na divisa do terreno. Do mesmo modo, mas do lado esquerdo, fica localizada a caixa d'água principal do condomínio.

Tirando o espaço de lazer, cuja pavimentação é em saibro e o espaço da churrasqueira que é em cimento alisado, o restante do espaço é pavimentado com brita. O paisagismo é composto por grama e pequenos arbustos e se repete também na parte da frente dos blocos (entrada principal das unidades).

Como política pública, voltada a atender demandas habitacionais de famílias de baixa renda, o PAR foi concebido na cidade de Pelotas como um projeto de grande sucesso. O fato de tantos empreendimentos (17) terem sido promovidos através do Programa representa sua capacidade de inserção junto ao público alvo a que foi projetado.

Representa a possibilidade da transformação de vazios urbanos em lugares de inserção social de famílias de baixa renda, que vivem distantes do atendimento dos serviços de infra-estrutura básica e em situação precária de moradia.

## 5 USO, APROPRIAÇÃO E NOVAS SOCIABILIDADES

Os estudos sociológicos caracterizam-se pela adoção de uma visão diferenciada, que pretende ser mais ampla, a respeito dos fatos e fenômenos sociais, que de outros olhares. Corresponde a uma visão de características familiares, contaminado pelo imediatismo das circunstâncias pessoais e do senso comum.

Para Souto (1987, p. 07), “a compreensão mais geral da realidade social cabe ao pensamento sociológico, que procura não só descrever, como sobretudo explicar essa realidade”. Por isso, para o autor, pensar sociologicamente será sempre pensar de um modo crítico, pois o pensamento científico expressa sempre uma atitude de dúvida.

Das indagações propostas, a que primeiramente cabe referência, diz respeito à afirmação de que o Condomínio Residencial Querência está caracterizado legalmente como um condomínio edilício. Ou seja, tanto a incorporação como as relações formais entre os diferentes agentes envolvidos estão reguladas pela legislação vigente (Cap.2.). E, inclusive, os custos inerentes aos serviços de segurança, limpeza, manutenção e outras estão divididos igualmente entre os moradores, conforme a regulamentação condominial que leva em conta, principalmente, a fração ideal pertencente a cada condômino conforme estipulado no Código Civil: “São deveres do condômino (artigo 1336, CC): contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção” (Redação dada pela Lei nº. 10.931, 2004).

Em consulta realizada junto à agência Central da Caixa Econômica Federal (CEF) em Pelotas, em outubro de 2007<sup>15</sup>, verificou-se que o índice de inadimplência condominial era zero. Portanto, além do cumprimento da parte da legislação que lhes garante direito, o pagamento da cota condominial representa também a adesão dos moradores às regras básicas de uso e convivência, estipuladas na Convenção Condominial.

---

<sup>15</sup> Informações obtidas através do servidor da Caixa Econômica Federal, Sr. Álvaro Chiesa em outubro de 2007.

Isso quer dizer que as relações estabelecidas entre os diferentes agrupamentos de agentes, envolvidos na vida condominial, são antes de tudo relações contratuais.

Trata-se de um referencial importante e de significativa contribuição para o entendimento de como se processa a vida condominial, já que como marco regulador de direitos e obrigações à legislação e o seu reconhecimento pelo grupo passam a estruturar as ações que vão se repetindo, se sucedendo, ou seja, se rotinizando.

Por isso que, para Giddens (2005), o termo cotidiano condensa exatamente o caráter rotinizado que a vida social adquire à medida que se estende no tempo e no espaço.

A natureza repetitiva da atividade, empreendida de maneira idêntica dia após dia, é a base do material que o autor chama de “caráter recursivo” da vida social. E “designa a recriação constante das propriedades estruturadas da atividade social” (GIDDENS, 2003, p. 25).

A legislação estipula papéis para os diversos atores atuantes no cenário da vida condominial. Isso gera expectativas mútuas em relação ao comportamento de cada ator, de cada ente, cuja ação tem incidência no plano da vida condominial.

São identidades que se formam em função do papel representado na relação e no cenário de interação pelos atores. No caso, atores sociais. Por exemplo, cabe à administradora do condomínio o papel de agente fornecedora dos serviços contratados pelo síndico (no caso a CEF), de maneira satisfatória. Caso isso não ocorra, o condômino pode agir através de uma ação de cobrança da administradora, em relação aos serviços prestados insatisfatoriamente por ela.

De outro modo, também pode acontecer de o condômino não cumprir suas obrigações condominiais e, nesse caso, ser advertido pela administradora de seu inadimplemento ou atitude inadequada, contrária à legislação condominial.

Trata-se de uma representação, onde os interesses de cada participante e de grupos de participantes expressam-se não só através do cumprimento do papel atribuído a cada ator social, mas também, de como são atendidas as expectativas procedentes do posicionamento de cada um dos agentes na relação estabelecida.

É como se entre os condôminos se estabelecesse um jogo: um jogo de representação. Um jogo que toma forma de acordo com a posição de cada um segundo seus interesses particulares. E é do conjunto desses interesses particulares

que surgem as formas, que assumem os diferentes grupos em função de sua posição, quanto ao modo como estão sendo apropriados e mantidos os espaços livres comuns à totalidade dos moradores.

De outro modo, também a identificação dos grupos pode acontecer em função dos sentimentos que vão assumindo os condôminos em relação a determinados aspectos da vida condominial e que dizem respeito à interferência da ação de cada um, exercitada justamente nos espaços comunais e que podem causar interferência na vida privada de cada condômino.

Portanto, uma das formas de representação do coletivo está relacionada ao grau de satisfação que assumem as diferentes formas sociais, os grupos, em relação a esses mesmos espaços coletivos, considerando-se sua influência na privacidade de cada um dos moradores.

Dois exemplos podem ser citados para comparação: o de uma entrevistada mais idosa e de hábitos mais reservados e o de uma jovem mãe de uma filha de sete anos. As duas demonstraram expectativas totalmente divergentes, quanto às possibilidades de uso fornecidas pela tipologia arquitetônica adotada no conjunto, no caso, “A Rua Aberta”. A relação de cada uma para com esse espaço difere largamente. Assim como, também a sensibilidade de cada uma quanto aos impactos gerados pelas atividades desenvolvidas nos espaços que são de uso comum aos condôminos.

Enquanto para a mãe, a pracinha localizada na faixa central do espaço livre para uso comum (Figura 5) é uma das coisas mais significativas que ela vê no condomínio, já para a outra senhora, este mesmo espaço é gerador de ruídos e inconvenientes que, segundo ela, afetam sua privacidade.

As duas convergem, entretanto, na opinião em relação a outros aspectos mais gerais e que dizem respeito à convivência condominial: são contra a criação de animais nas áreas de serviço e acham que os carroceiros são os grandes responsáveis pelo lixo, que se esparrama na rua, e causa um aspecto ruim ao condomínio.

Esse tipo de análise possibilita o exercício, ou a criação de imagens, onde o que é considerado é a ação das pessoas no ato de apropriação dos espaços de uso comum.



Figura 5 - Vista parcial do Residencial Querência

Fonte: Fotografia pelo autor.

Por isso, a possibilidade de variadas outras comparações podem ser feitas por intermédio do perfil de uma e outra características dominantes do universo pesquisado em relação às expectativas e ações relacionadas aos espaços comuns de convivência, bem como de seus reflexos no grau de satisfação que atribuem ao condomínio habitacional.

O certo é que, para o procedimento da captação do entendimento a respeito de como se dá o uso e a apropriação dos espaços comuns de um lado, e de que forma se revelam novas sociabilidades de outro, torna-se imprescindível levar a consideração da análise o que os diferentes atores conhecem a respeito da vida condominial.

As experiências de vida, que cada um traz na memória, são extremamente contributivas e constitutivas dos tipos de relações sociais que indivíduos estabelecem em relação aos lugares e outros indivíduos. O que para um parece ser muito estranho e até constrangedor, para outro pode parecer muito familiar, de fácil aceitação e adaptação.

Resultado de amostra parcial de pesquisa (foram aplicados 28 questionários) coletada junto aos moradores do Condomínio Residencial Querência, indica que 100% dos moradores não haviam morado em nenhum tipo de condomínio anteriormente<sup>16</sup>, fato este que não indica que desconheçam prática e

---

<sup>16</sup> 100% dos entrevistados disseram ter como sua última moradia anterior ao PAR uma casa.

discursivamente os modos requeridos para o exercício das regras condominiais de moradia.

A entrevistada mais jovem, por exemplo, está habituada em diferentes aspectos de sua vida cotidiana a conviver em espaços condominiais. Seu trabalho num escritório localizado no centro da cidade a coloca na condição de exercitar sociabilidades condizentes com as regras gerais de uso e apropriação de espaços de uso comum.

Além do mais, o fato de que morava anteriormente no sistema de coabitação se reflete enquanto experiências adquiridas e sistematizadas na consciência e que se expressam no fluxo da vida cotidiana, enquanto experiências de compartilhamento e de adaptação a diferentes espaços de interação. No caso: o público, o privado e o compartilhado, o coabitado.

Tal reflexão toma relevância por considerar, entre as possibilidades de mobilidade social dos indivíduos, também a capacidade desses em desenvolver diferentes formas de sociabilidade em contextos diferenciados.

Neste estudo de caso, a tipologia utilizada no conjunto se traduz como uma forma híbrida de particularização de espaços públicos, até há bem pouco tempo não acessível ao perfil de renda apresentada pelos condôminos.

Daí a conexão, os nexos entre as ciências sociais e as ciências sociais aplicadas como a arquitetura, em desvelar as resultantes dos encontros e desencontros dos moradores, a partir do modo como se dá a apropriação desses espaços inovadores projetados para o coletivo, como forma de medição da manutenção de qualidades sócio-espaciais, como a urbanidade e a capacidade de integração social que lhes são dimensionados de forma projetual.

Rápida adaptação, aos individualismos e identidades que surgem a todo instante no meio social, é uma das exigências feitas aos indivíduos na atual etapa da modernidade enquanto característica social.

O pluralismo é justamente o reconhecimento, a aceitação e a convivência entre as diferentes individualidades inseridas no meio social. E são nos espaços, nos lugares que essas identidades se encontram e interagem, criando novas formas de sociabilidades como percebem Giddens (2003) e Simmel (2006).

No caso dos moradores do PAR-QUERÊNCIA, conforme demonstram os levantados efetuados, 95% dos moradores são oriundos de bairros periféricos da

cidade e moravam em coabitação (52%), posse (28%) ou ainda de aluguel (20%) e , em sua grande maioria, são prestadores de serviços gerais.

Na Figura 6, o gráfico do agrupamento domiciliar demonstra que 51,5% das famílias são constituídas por casal com filhos.

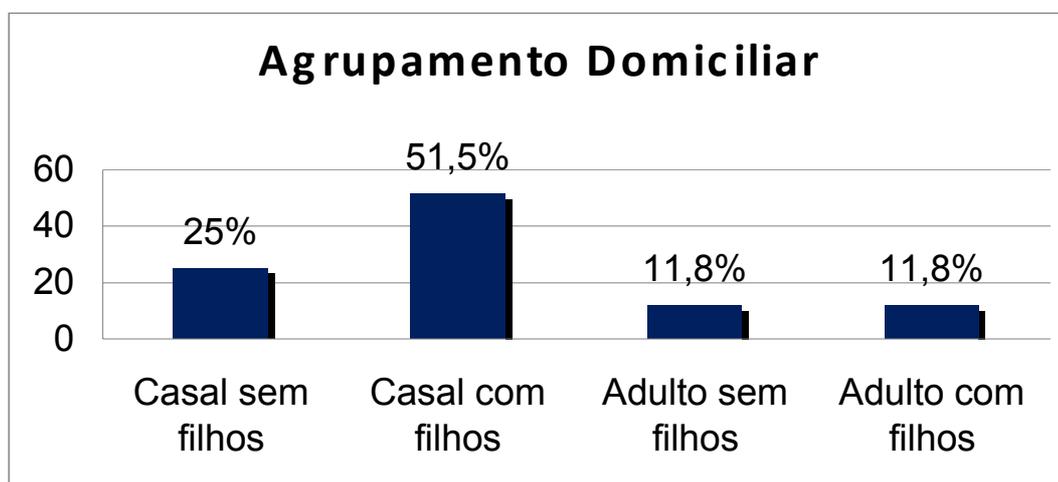


Figura 6 – Perfil do agrupamento domiciliar, Residencial Querência  
Fonte: Elaboração pelo autor, sobre dados do NAUrb-UFPeI.

Na Figura 7, observa-se que a ocupação média de moradores por unidade habitacional situa-se entre dois e três moradores.

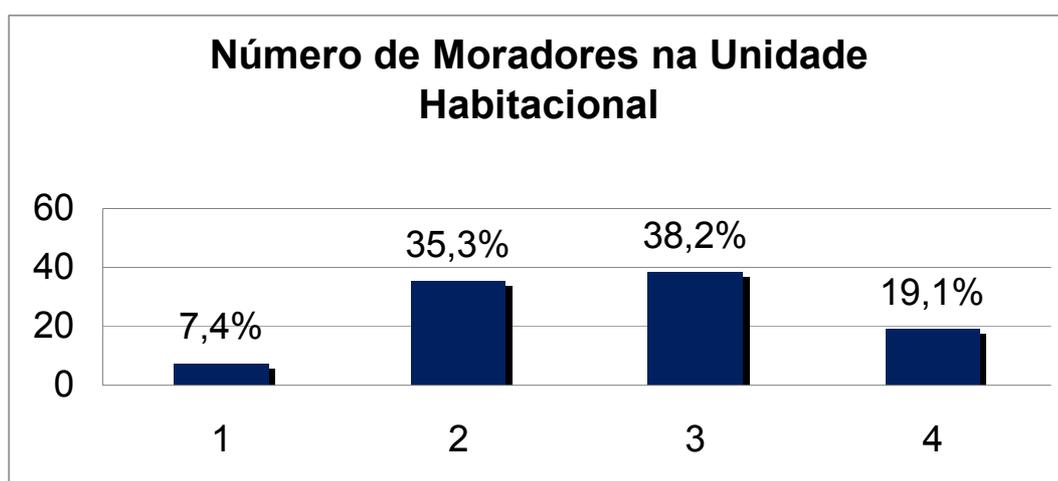


Figura 7 – Número de moradores por unidade habitacional, Residencial Querência  
Fonte: Elaboração pelo autor, sobre dados do NAUrb-UFPeI.

A grande maioria escolheu morar no condomínio logo que soube da possibilidade. A vontade de ter um imóvel próprio somado à condição de morar “diferente com as coisas todas direitinhas” (entrevista com moradora, empregada

doméstica, fevereiro de 2008), colocaram o condomínio como uma grande oportunidade para melhorar de vida.

Certamente falaremos disto outra vez: a satisfação dos moradores para com o condomínio após um ano e três meses de moradia é altíssima, beirando os 100%. Somente um morador no conjunto de entrevistados disse estar arrependido de ter ido morar no condomínio.

Notadamente, os moradores apontam pontos que qualificam como falhos, mas não deixam de dizer em momento algum que no geral está tudo bem. E esse geral diz respeito justamente às condições reais de vida no condomínio vivida por eles cotidianamente.

A homogeneização natural, gerada pela interferência do fator faixa de renda na seleção dos moradores<sup>17</sup>, segmenta uma determinada camada da população altamente representativa de certo capital social que, como sabemos, não é só econômico, mas é também cultural, educacional, etc.

Ou seja, segrega um contingente populacional carente de moradia e que vive em diferentes lugares e de distintas maneiras, como a coabitação, e concentra em determinada espacialidade territorial. No caso investigado, uma espacialidade territorial dotada de todo tipo de infra-estrutura, disponível precariamente nos locais onde moravam anteriormente.

Daí, a importância da tipologia, enquanto fator formador e indutor de contextos da vida social. E daí também, o fato de a tipologia ser considerada mais ou menos satisfatória aos usuários, conforme atende as diferentes atividades processadas nas rotinas da vida cotidiana.

No caso da tipologia adotada no Residencial Querência, o inusitado encontra-se justamente no fato não usual da projeção ter previsto a disposição de áreas de uso privativo, como a área de serviços e áreas de uso comum aos moradores, como o estacionamento e a pracinha de brinquedos voltados à rua, ao espaço público.

Isso, porque foi utilizado elemento vazado, no caso a tela, como elemento de separação e proteção entre os diferentes espaços e usos.

A esse respeito inclusive, o dos diferentes espaços e, portanto, funções estarem divididas por tela, talvez seja o traço mais marcante da tipologia adotada.

---

<sup>17</sup> O PAR-Especial é destinado a famílias com renda mensal entre 2 e 4 salários mínimos.

Os constrangimentos e os conflitos, derivados do uso desse material, se aplicam principalmente a quem não teve anteriormente a experiência de ter dividido algum tipo de espaço no nível das relações, permitidas ou transpassadas (transparência) através do material utilizado.

É comum verificar-se, nos bairros periféricos, as divisões de lotes através do uso do arame (as cercas de arame), material muito mais simplificado do que a tela, portanto, com menor característica de isolamento.

Como a homogeneização pela renda e pela não propriedade tratou justamente de quem conhecia e vivia com esse tipo de interface, as relações desenvolvidas nos espaços de uso comum do condomínio são relações carregadas justamente das experiências de vida do conjunto dos moradores, que já conheciam esse tipo de demarcação espacial.

Tal entendimento justifica o fato de que na percepção da grande maioria dos entrevistados (98%) e, respondendo outra de nossas indagações de pesquisa, a tela não é geradora de conflitos desestabilizadores da vida condominial.

No máximo, uma vez inquiridos, reportam-se à questão da transparência proporcionada pela utilização da tela (Figura 8) como elemento divisor de usos e funções com alguma cautela.

Mesmo aos moradores localizados nas primeiras unidades, que dão imediatamente para o espaço público, ou seja, a rua principal que serve ao condomínio (Rua Alcides Varela), a tela não é vista como problema grave.



Figura 8 – Utilização das telas, Residencial Querência  
Fonte: Fotografia pelo autor.

A grande questão que se coloca está no uso e no tratamento que cada um dá às áreas de serviço. A contribuição que cada um dá para o aspecto geral externo do conjunto é o enfoque preponderante dos moradores (Figura 9).



Figura 9 – Detalhes da área de serviço, Residencial Querência  
Fonte: Fotografia pelo autor.

Mais de um entrevistado, por exemplo, fez questão de mostrar as diferenças de uso e apropriação que faz da sua área de serviço em relação ao tratamento dado pelos demais.

Como o piso da área de serviço no projeto original é uma camada de brita, um dos cuidados tomados por alguns dos moradores foi justamente revesti-lo com cimento alisado ou outro material apropriado. São praticamente os mesmos moradores que trataram de prender junto à parede, que dá para a cozinha, estendedores de roupas. Do mesmo modo, são os que selecionam e ordenam o material que fica exposto à rua.

Assim, uma vez consultados, esses moradores colocam-se contrariados com a atitude dos demais, que usam a tela como estendedor de roupas ou que fazem da área de serviço um “amontoado” (entrevista com moradora, do lar, fevereiro de 2008). Isso, para eles, compromete o aspecto geral do conjunto habitacional e desvaloriza o espaço comum como um todo.

Do mesmo modo, se processa a reclamação quanto à criação de animais, no caso cachorros, na área de serviço. Os moradores falam dos perigos que corre

quem utiliza o espaço comum, pois em muitas vezes, os animais ficam soltos. Essa é a grande reclamação.

As pessoas já tinham animais e não quiseram se desfazer deles. Uma entrevistada falou que não se desfaz de seu cachorro de jeito nenhum e que ele estava habituado a andar solto. “Não morde ninguém!” (entrevista com moradora, do lar, fevereiro de 2008) exclama. O caso é que, além das aparências, a questão de animais soltos, tanto na área de uso comum como nas áreas que circundam os blocos, é uma questão que foge do aspecto segurança e atinge o aspecto geral do conjunto.

Dentre as cinco coisas negativas a respeito do condomínio, quase que uma unanimidade se reportou à questão do número de animais soltos. Cabe o esclarecimento que todos esses cachorros e gatos soltos não são de propriedade de morador ou moradores. Em sua grande maioria, são animais de rua que perceberam a rotina doméstica do local como possibilidade para encontrarem comida e/ou atenção.

Os coletores (COLIPOS), colocados nas laterais da rua pública principal do condomínio e próximo à entrada central da rua privativa (Figura 10), atraem os animais e os carroceiros. Estes foram apontados como os grandes espalhadores de lixo no condomínio.



Figura 10 – Coletora de lixo (COLIPO) e catadores, Residencial Querência  
Fonte: Fotografia pelo autor.

De outro modo, outro ponto de tensão entre os moradores e que diz respeito diretamente à tipologia e ao uso dos espaços de uso comum e sua interferência na área privativa, inclui os jovens.

Os espaços programados para o lazer atendem somente ao lazer passivo, contemplativo. Num conjunto habitacional, onde o número de jovens é expressivo, faz-se necessário um espaço para o lazer ativo como jogar futebol, por exemplo.

Com a inexistência desses espaços, os moradores adolescentes em suas atividades cotidianas causam apreensão entre bom número de moradores. Primeiramente, vem o entendimento claro de que o espaço ofertado ao lazer é insuficiente aos jovens, tanto que entre as coisas mais apontadas como ausente é uma praça pública, com espaço destinado à prática do futebol. Em seguida, como a solução apontada pode demorar, recai nas mães a imputação de que não chamam a atenção dos filhos para atitudes, que não preservam a privacidade e a segurança dos demais moradores.

As mães de filhos mais jovens, crianças, são as que mais ficam apreensivas em deixá-las livremente na área destinada a elas, justamente por medo da correria e do tipo de brincadeiras praticadas pelos adolescentes. Nesse caso, ficam sempre em situação de vigília.

No caso estudado, o espaço destinado às crianças é considerado como muito bom, enquanto que a área comum também apresenta um nível de aceitação muito alto, e é considerada como um espaço privativo dos moradores do condomínio. Tal entendimento faz com que o aspecto da segurança concentre-se na ação dos próprios moradores e não, da segurança relacionada a aspectos vindos do exterior do conjunto. Quanto a esses, acham o condomínio bem vigiado pelo segurança da administradora.

Não se trata aqui do desaparecimento de objetos ou coisas do gênero, trata-se da segurança atribuída em relação ao uso dos espaços e equipamentos. Como diferentes idades e grupos se encontram num mesmo espaço, muitas das ações de cada um repercute nas de outros ao usarem os espaços e equipamentos comuns simultaneamente. Além disso, a proximidade da área de uso comum para com a área privativa requer comportamento que não interfira nessa última.

Um das solicitações mais aventadas no condomínio, juntamente com a criação de uma praça pública, é a de cobrir os espaços destinados ao estacionamento (Figura 11).

Quanto a essa questão, um dos entrevistados usa como argumento a favor o fato de tal aparato vir a causar mais distanciamento entre uma área e outra. Ou seja, entre a área de uso comum e a área privativa ou de serviço.



Figura 11 – Vista da área destinada ao estacionamento de veículos, Residencial Querência  
Fonte: Fotografia pelo autor.

As observações demonstram que os jovens, assim como os demais moradores, de certa forma ainda estão se adaptando à vida condominial. E nesse adaptar-se, entram em disputa justamente as ações permitidas ou não, aceitas ou não, como convenientes ou não, no ato de apropriação dos espaços de uso comum.

As observações realizadas apontam que os jovens atualmente estão buscando refúgio em áreas do entorno do condomínio, como a área indicada como praça pública. Procuram se distanciar das áreas comuns, quando estão reunidos em grande número.

Já os adultos têm reclamado por ações que causam interferências na área privativa individualmente. Por exemplo, embora exista local de churrasqueiras no condomínio, muitos dos moradores utilizam-se de churrasqueiras portáteis e fazem seus churrascos, ou na área de serviço, ou na calçada.

A reclamação é justamente o cheiro do churrasco que perspassa os ambientes individuais, e o fato de sempre envolverem mais pessoas que o habitual na rotina doméstica do morador.

As reuniões com muita gente e até tarde (a convenção do condomínio estipula a partir das 22h como a hora do silêncio), interferem na vida dos demais moradores. Por isso, aparece como uma das coisas ruins que ocorrem no condomínio.

Não apareceu objetivamente nas respostas e conversas com os moradores, o fato da tipologia favorecer certos tipos de inconvenientes, ao passo que a ação desenvolvida pelos próprios moradores no uso e apropriação desses espaços despontou fortemente.

Notadamente, a apropriação desses espaços se dá muito também em relação ao tempo de ócio ou de permanência no lar de cada faixa de idade e ocupação. São muitos os moradores que, simplesmente, não utilizam ou raramente utilizam esses espaços. Saem de manhã e voltam à noite, porque trabalham e/ou estudam.

Portanto, a parcela de participação desse grupo no uso das áreas de uso comum fica muito reduzida a algum final de semana, e os encontros com outros ocorrem basicamente nos espaços de circulação.

Outra parcela de moradores bastante considerável diz respeito às pessoas com atividades no lar, ou que trabalham em horários diferenciados, como os vigilantes e os fazedores de serviços gerais, por exemplo.

Esse pessoal, junto com mães que cuidam seus filhos ou filhas pequenas na pracinha é o que utiliza com maior frequência os espaços de uso comum. Assim como também são deles que fluem as informações mais diretas a respeito de como se dá a apropriação desses espaços, bem como das vantagens e desvantagens provindas da tipologia empregada.

Embora não seja assim caracterizado, ficou percebido que a sensação dos moradores é de que moram em um condomínio fechado. Isso, porque o local onde está inserido o condomínio favorece a que formem essa percepção.

Não é só a tipologia utilizada na projeção do condomínio que favorece essa percepção: o local onde está inserido o condomínio é aceito pelos moradores como plenamente satisfatório.

Localizado na zona norte da área urbana do município, o condomínio fica à direita no sentido de quem vai do centro em direção aos bairros (Fig. 12), numa espécie de ponto intermediário da principal avenida de ligação, no caso a avenida Ildfonso Simões Lopes. Trata-se de pedaço da cidade com grandes áreas livres,

que está se densificando e movimentando em função dos diferentes condomínios que ali estão sendo implantados, como também, pelos inúmeros atacados e outros tipos de comércio e serviços que se estabeleceram naquela área.



Figura 12 – Localização do condomínio PAR Querência na cidade de Pelotas, RS  
Fonte: Elaboração pelo autor.

Objetivamente, o condomínio Querência está equidistante cerca de quatrocentos metros da avenida principal, sendo que sua ligação com esta se dá através de rua perpendicular (Rua Alcides Varela), que vai até o fim da gleba onde foi implantado o condomínio. Ou seja, trata-se de uma rua sem saída por onde circulam, principalmente, além dos poucos moradores de habitações individualizadas existentes no início da via, os moradores do condomínio.

Portanto, o condomínio está inserido num espaço que se configura como uma espécie de bolsão onde, no entorno mais imediato, inexistem outras aglomerações e, muito menos, a via principal do condomínio, no caso a Rua Alcides Varela, serve de ligação ou passagem a outros espaços mais densificados.

Tal inserção propicia uma espécie de isolamento ou confinamento do condomínio em relação aos espaços mais gerais da zona onde está localizado, e a rua principal passa a ser uma extensão da área de uso comum. É por ela que se dá toda a circulação de acesso e abastecimento do condomínio, bem como, é para ela que estão voltadas as áreas abertas de uso comum.

Quando os jovens, por exemplo, não estão reunidos nessas áreas, é em algum trecho da rua principal que tratam de se encontrar. O próprio trabalho de segurança fica facilitado pela localização da guarita do vigilante em ponto da rua principal, por onde todos têm de passarem.

Desse modo, tal configuração da implantação faz com que grande parte da vida social e das interações entre moradores, mesmo aquelas ligadas à vida mais corriqueira, ocorram num espaço que é público, mas que se prolonga enquanto sociabilidade no uso e apropriação das áreas de uso comum que são privativas aos condôminos.

Por exemplo, perguntada sobre essa condição, Dona Maria, que morava em um chalé alugado, localizado em um bairro periférico de uma cidade emancipada de Pelotas, não vê problema nisso. “Todos têm de se respeitarem”, disse ela (entrevista com moradora, empregada doméstica, fevereiro de 2008). E argumenta que é bom ver os movimentos do conjunto.

Quando entrevistada, Dona Maria, que é doméstica, acabava de chegar do trabalho e não hesitou em sentar na frente da casa, junto à calçada, diretamente ligada à sua moradia, para responder ao questionário, mas também para cumprir uma rotina que tem feito nesse verão quase que diariamente. Para Dona Maria, sentar-se à frente do apartamento é um ato de felicidade. Ela está contente com a nova condição de moradia.

Já outra entrevistada da mesma rua demonstrou “desgosto” (entrevista com moradora, do lar, fevereiro de 2008) em relação ao conjunto e o ato de ter ido morar lá. Morava anteriormente num bairro da periferia de Pelotas, mas que fica não muito distante dali, e não se adaptou ainda à condição de morar condominialmente. Já que foi ela quem tomou a decisão de ir morar no condomínio, lembra da sentença do marido de que iria vir a se arrepender: “Ele estava certo”, disse ela repetidas vezes.

O motivo da apresentação desses dois depoimentos, nesse momento em que falamos da relação instigada pelo uso das áreas comuns, prende-se ao fato da constatação evidente, através do conjunto das entrevistas e questionários aplicados, de que quanto maior o agrado, ou a satisfação com o local de moradia, menos problemas são considerados pelos moradores.

Não se trata de um falar ou se dispor mais ou menos a fornecer informações quanto à vida condominial, mas a perspectiva em que a condição da nova moradia os coloca, enquanto indivíduos carregados de uma memória e de uma experiência de vida, cujas expectativas passam por uma moradia própria, bonita, nova, e num lugar arrumadinho, direitinho, para colocarmos alguns dos termos utilizados pelos entrevistados.

Declarou-nos uma entrevistada a visão de que a casa própria é apenas um estágio para a concretização de novas ambições como estudar, por exemplo. E tal perspectiva que se reflete, majoritariamente, nas informações obtidas entre os moradores, passa a ser externalizada como uma outra condição de vida obtida. Nesse caso, a de ter conseguido o acesso a um curso universitário (Figura 13).



Figura 13 – Faixa comemorativa ao ingresso na Universidade, Residencial Querência  
Fonte: Fotografia pelo autor.

Outra questão, muitas vezes salientada, diz respeito ao condomínio ser um lugar seguro para criar os filhos.

Portanto, as motivações das pessoas ao escolherem ou aceitarem a alternativa de morar em condomínio e, especificamente no Condomínio Querência, somam-se aos aspectos de que já tratamos como os legais e as experiências anteriores de moradia, como fator estruturante do modo de relacionamento e na apropriação dos moradores com os espaços de uso comum.

Tal percepção, inclusive, se confirma em outras pesquisas realizadas com moradores de conjuntos habitacionais e que procuram entender a dinâmica interna dos condomínios, em especial, dos condomínios fechados.

Moura (2003), em sua tese sobre condomínios de Goiânia, procurou compreender as motivações das pessoas que escolheram essa forma de morar, suas interações com os espaços internos dos condomínios e suas relações e representações sobre os que estavam fora. Concluiu, entre outras coisas, que “se os muros assustam e chocam quem está lá fora, para quem está dentro trazem segurança e tranquilidade” (MOURA, 2003, p. 309). E a esse respeito constatou o seguinte:

O item segurança foi dos menos citados espontaneamente quando inquiridos a respeito do motivo da mudança, sendo os itens “liberdade para os filhos” e tranquilidade os mais citados. A “segurança”, no entanto, aparece como uma condição para que as pessoas se mudem para o lugar “diferente”, “afastado” com “tranquilidade” e “liberdade” (MOURA, 2003, p.141).

A esse respeito, verificamos que outra pesquisa, também realizada em Goiânia, mostra o papel secundário, atribuído à segurança por seus moradores. Foi destacado em primeiro lugar o fato de “morar em casa própria”, seguido por “melhor lugar para criar os filhos”.

Além da realização de entrevistas e aplicação de questionários, foram realizadas algumas visitas específicas de observação em dias e horários intercalados, ao condomínio, como forma de abstrair o melhor da rotina do modo de vida dos moradores e de como eles interagem entre si.

A vida cotidiana das pessoas é que dá sentido ao construído, à tipologia empregada. É o relacionamento das pessoas com o espaço, que o configura ou não, como um espaço aprazível e, por isso mesmo, aceitável.

Em dias úteis, foi presenciado um desenrolar tranquilo das relações, preponderando ações de cordialidade, embora seja facilmente percebível que nem todo mundo se cumprimenta, mas se reconhece como morador.

As formas de locomoção praticadas pelos moradores é a caminhada até o ponto de parada do ônibus e o uso intensivo da bicicleta<sup>18</sup>. Até mesmo as crianças andam muito de bicicleta no leva-e-trás do abastecimento doméstico.

Foi este o tipo de circulação presenciado durante os dias de semana: uma circulação que propicia muitos contatos de identificação. São todos dali, daquele lugar. Quem não é, gera curiosidade. Foi o caso ocorrido, quando da realização das primeiras visitas e entrevistas. Muitos se interessaram em saber o que estava se passando ou do que se tratava.

A título de ilustração, cabe mencionar que, no período da manhã o movimento e a circulação que ocorre no condomínio é bem menor do que o verificado em outros turnos.

---

<sup>18</sup> Embora tenhamos notado o uso intensivo de bicicletas pelos moradores, em nenhum momento nos foi colocado como prioritário no condomínio a necessidade de bicicletário. Cabe destacar que, como as observações se deram no verão, é provável que o uso intenso da bicicleta possa estar relacionado à estação.

Pela manhã, os movimentos se dão mais em função do próprio lar e do cuidado com as crianças, que utilizam os brinquedos disponíveis na pracinha. Mesmo a movimentação e reunião de jovens são menos percebidas.

Já no período da tardinha (das 17:30h em diante), a vida no condomínio torna-se mais agitada com o retorno daqueles que têm atividades fora do condomínio.

É nesse horário que retornam muitas crianças da escola e também é nesses horários que nas calçadas começam a se intensificar as passagens e conversas, as interações. Foi nesse período que se viram os equipamentos serem utilizados por um maior número de crianças e moradores de modo geral.

Mesmo nas áreas de serviço, verifica-se um maior movimento e, por isso mesmo, um maior contato entre vizinhos. De qualquer forma, percebe-se que a maioria das conexões entre vizinhos fica nas vezes do simples cumprimento. São poucos os vizinhos que realmente interagem entre si.

Os movimentos percebidos giram preponderantemente em torno da família e dos vizinhos considerados mais próximos. Foi nesse período, também, que se notou uma maior utilização da área de estacionamento, com uma movimentação mais significativa de circulação de veículos. Por isso, uma maior utilização da tipologia adotada enquanto geradora de diferentes usos.

Uma das reclamações dos moradores diz respeito justamente à velocidade excessiva desenvolvida por alguns motoristas, quando em circulação no interior do condomínio. Anotamos que não foi visto em momento algum observado qualquer tipo de conflito causado pela movimentação de veículos nas áreas de uso comum.

Ainda sobre veículos, foi anotado que a maioria dos moradores proprietários de veículos quase não os utiliza nos dias de semana, ficando os mesmos no estacionamento do condomínio. Alguns, inclusive, utilizam cobertura protetora, o que demonstra justamente a não intenção em utilizar o veículo.

A própria vigilância do condomínio formalmente inicia às 18h, indo até às 6h do dia seguinte. Fora esse horário, são os funcionários da administradora que prestam, além dos serviços gerais, também o monitoramento.

Na qualificação dada pelos moradores, a administradora responsável pelos serviços gerais (manutenção, limpeza e segurança), vem desempenhando um bom trabalho. Alguns falaram na demora no atendimento de algum item reivindicado, mas dizem que está tudo bem.

Em nossas observações, anotamos que os funcionários trabalhavam no condomínio obedecendo a certa rotina de procedimentos. O espaço de uso comum é o que tem maior atenção dos funcionários (Figura 14). “As reclamações quase não existem”, diz um dos funcionários entrevistados, e as que existem dizem respeito justamente ao que já comentamos da ação dos jovens. “Às vezes tem de mandar acalmar” (entrevista com funcionário da administradora, vigilante, fevereiro de 2008).

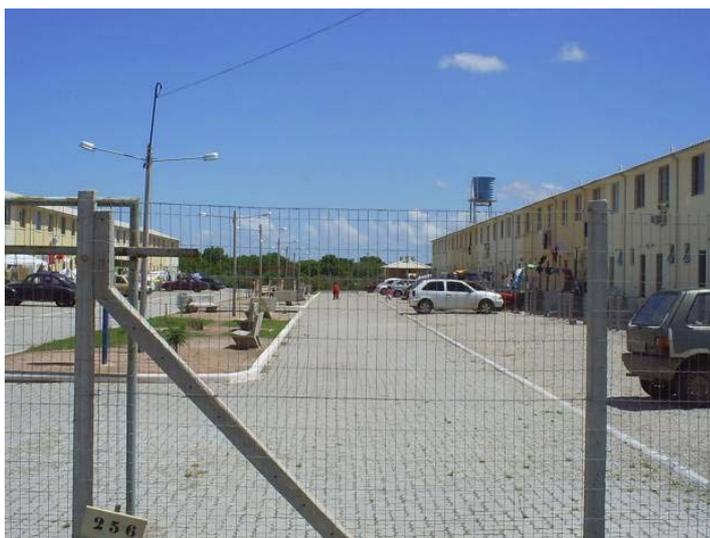


Figura 14 – Vista dos espaços comuns, Residencial Querência  
Fonte: Fotografia pelo autor.

Também nos finais de semana, as rotinas se repetem em função da própria família, sendo que o encontro entre moradores no uso dos espaços e equipamentos de uso comum passa a ser mais intensa com a utilização das churrasqueiras. Foi nesse espaço, ou seja, no espaço das churrasqueiras, que presenciamos o maior número de encontros entre famílias diferentes, assim como também, maior interação entre moradores.

Num determinado dia de domingo observado, todas as churrasqueiras estavam sendo utilizadas por moradores em reuniões familiares.

Embora se tratando de um espaço aberto nas laterais, a concepção adotada cria certo zoneamento espacial, reservado a cada grupo que ocupa determinada churrasqueira. Como esse zoneamento é projetado, ou seja, existe em função de linhas marcantes do projeto e não por aparato físico, as conversas tornam-se inevitáveis.

De todo o acompanhamento realizado a respeito do cotidiano dos moradores do Condomínio Residencial Querência, a procura por identificar as rotinas

processadas, quando da utilização de parte dos moradores dos espaços de uso comum, foi no espaço reservado às churrasqueiras que verificamos maior número de encontros formais entre os condôminos. Fora dessa situação, os encontros, na maioria das vezes, se restringem a simples cumprimentos.

Os encontros formais são aqueles nos quais um grupo representativo da população assume forma destacada na constituição da comunidade, do lugar onde moram. No caso dos encontros nas churrasqueiras, predominantemente aos finais de semana, as formas assumidas são as de famílias se apropriando dos espaços condominiais. Algumas famílias aumentadas, nesse dia, por algum parente, mas que se constitui em média pelo casal e um filho.

Nesses casos, se vê abertamente famílias interagindo com outras famílias, o que cria uma identificação. Identificação essa que é, ao mesmo tempo, de pertencimento e simbólica. Ali, estão moradores do Condomínio, usufruindo uma área que é comum e, por isso mesmo, espaço condominial.

Aqui, prevalecem todas as regras da convenção condominial e todos os modos adquiridos pelos moradores em sua história de vida. É o espaço onde as experiências sociais, de cada um e do grupo como um todo, entram em interação e passam a formar a identificação social do grupo de moradores.

São interações em interlocução entre si. Não se trata de coesão do grupo em torno de uma causa ou identificação de representatividade. São interações tranqüilas, porque são identificáveis pelos próprios moradores como interações pertinentes ao meio social e espacial onde estão acontecendo. É um tipo especial de socialização (Simmel 2006).

Os moradores têm plena consciência de que estão morando em condomínio e dos direitos e deveres de cada um. A ação passa a ser balizada por essa consciência que se fortalece através das rotinas.

A formação de sociabilidades está, justamente, no ajustamento das experiências e lembranças com as expectativas de cada um ao modo social aceitável pelo conjunto do grupo.

Como as rotinas da maioria dos moradores estão centradas em atividades extracondominiais, os espaços e equipamentos comuns são utilizados quase que sempre pelos mesmos sujeitos.

Por isso é que, principalmente nos finais de semana e feriados, a churrasqueira torna-se o ponto mais propício à interação de moradores ou de grupos de moradores.

Diferentemente do que se possa pensar, os encontros rotineiros entre os moradores do condomínio se dão, predominantemente, através do sistema de circulação que concentra o movimento do conjunto habitacional.

As áreas condominiais abertas de uso comum se restringem a um determinado tipo de morador, que está pelo menos um turno em casa e tem filho que utiliza a pracinha.

Andar de patins naquele espaço também é outra atividade bastante praticada pelas crianças. Os demais moradores convivem nesses espaços muito pouco e praticamente aos finais de semana.

Temos então, que a realização da vida condominial processada entre os moradores do condomínio se dá praticamente a partir da realização da vida social de cada um dos moradores através do modo como se apropriam e utilizam os espaços condominiais, mas principalmente, pelo modo como interagem entre si.

### **5.1 A realização da vida condominial**

A realização da vida condominial acontece com a realização da própria vida social individual. Por isso que, para Simmel (2006), a vida individual não pode estar dissociada da vida social mais ampla, da sociedade. Para ela se realizar, depende de interações, da realização de socializações. É desse universo que são projetadas as relações sociais, como também, são das relações sociais que se estrutura e se forma a sociedade.

A condição de morar em condomínio não aumenta o grau de informalidade nas relações sociais. Mesmo morando em condomínio, as pessoas vivem em função de si mesmas, de suas famílias, de seus empregos e de seus interesses mais gerais.

A vida condominial estabelece-se como parte da estrutura de vida de cada morador, que tem uma história própria e que interage em diferentes grupos e, por isso mesmo, conhecedor e portador de sociabilidades.

O condômino, ou o fato de morar num condomínio, torna-se mais uma das identidades do sujeito que também é estudante, vigilante, contador, etc. Não se

trata de um mundo autônomo, as pessoas interagem também em outros ambientes, interagem com a cidade.

Nesse, sentido um dos pontos de avaliação de conjuntos habitacionais propostos pela metodologia de Avaliação Pós-Ocupação, diz respeito à facilidade de transporte e locomoção dos moradores e visitantes.

Isso, porque o acesso aos diferentes tipos de serviços e locais de prestação de serviços, principalmente de caráter público, é relevante para satisfação dos condôminos em relação ao local de moradia.

O fato, plenamente constatado e passível de verificação, é que se estabeleceu, após um ano e três meses de vida condominial conjunta, um modo próprio de vida entre os moradores, onde cada um vive a sua vida sendo que a ligação entre eles consubstancia-se no uso coletivo da mesma infra-estrutura e dos espaços de uso comum, conforme seus anseios e necessidades mais imediatas.

Por isso, as manifestações coletivas, quando acontecem, dão-se em prol de algum serviço imprescindível à realização da rotina diária, se não de todos, da maioria.

Exemplos como o de janeiro de 2007<sup>19</sup>, quando os moradores do Condomínio publicizaram deficiência na iluminação pública e em outros serviços básicos, foram inexistentes no decorrer deste estudo de caso e são lembrados como uma coisa do passado.

A administradora, segundo depoimentos e observações, se encarrega de dar solução para esse tipo de problema geral ou, com certeza, será cobrada.

Outro viés de observação e pesquisa demonstra que, para muitos dos moradores, houve uma mudança significativa em suas rotinas diárias, principalmente pelo fato de que morar no condomínio significa algo muito valioso para a sua vida.

“Eu gosto é da minha casa!” (entrevista com moradora, empregada doméstica, fevereiro de 2008). Esta foi uma das expressões mais utilizadas para justificar a satisfação com o condomínio.

São inúmeros os fatores que interferem no modo de cada um compreender e sentir o fato de morar em condomínio. Uma de nossas entrevistadas não hesitou em

---

<sup>19</sup> “PAR dos problemas”. Assim noticiava em 23/jan./2007 o jornal Diário Popular (p.3). Dava ênfase que a falta de iluminação pública, de segurança e de limpeza pública fazia parte da rotina do residencial Querência.

dizer que tudo era muito diferente do local onde ela, o marido e o filho moravam: rua de chão batido, um chalé, longe do centro.

São algumas das razões e das experiências de vida constitutivas do perfil e da história de vida dos moradores que optaram por morar no condomínio. Configura-se e se forma a sensação de que o que foi deixado pra trás era ruim, em muitos casos.

Portanto, o acesso à habitação e a um tipo de infra-estrutura diferenciado para melhor do que tinham até então, assume o significado especial de mobilidade social considerada nas Ciências Sociais como uma das características mais importantes das sociedades contemporâneas, e que pode ser entendida como a alteração nas condições em que o indivíduo se relaciona com os outros e com a sociedade como um todo.

No caso dos moradores do Condomínio Residencial Querência, não houve mudança de classe social, já que a empregada doméstica seguiu sendo empregada doméstica e o pedreiro, pedreiro. Assim como, a renda familiar continuou a mesma.

O que mudou, de fato, na vida desses novos moradores de condomínio foi a perspectiva de vida a partir de um bem cuja concretude possibilita entre outros enfoques de caráter simbólico, o acesso a uma melhor infra-estrutura e moradia até então de difícil aquisição ao conjunto dos moradores.

“Uma oportunidade” (entrevista com morador, vigilante, fevereiro de 2008). O modo de vida mudou enquanto ambiente de atuação social.

Mesmo que não mencionado nas conversas e entrevistas, portanto, não percebida imediatamente, houve uma mudança de *status*, uma das características da mobilidade.

Ou seja, em relação a outros vizinhos, amigos e parentes que permaneceram morando da mesma forma e nos antigos locais, esses moradores melhoraram seu desempenho, ascenderam socialmente.

Territorialmente, é importante a constatação de que a faixa de renda e os hábitos dos moradores do Condomínio são compatíveis com os modos de vida dos moradores do entorno mais imediato. Andar de bicicleta está dentro do contexto da zona e da região, assim como usar cotidianamente o transporte coletivo.

De qualquer modo, as abordagens realizadas colocam como evidente, para os moradores, que falar do Condomínio Residencial Querência não é estar falando de um condomínio ou de um lugar qualquer.

Trata-se do lugar onde moram e que tomou relevância em suas vidas. Por isso, os sentimentos, percepções e avaliações dos moradores em relação ao Condomínio expressam, antes de tudo, uma forte inclinação, uma tendência a um determinado sistema de valores inerentes à condição social prevalecente no grupo.

É o que podemos verificar a partir de Tuan (apud LOPES, 2007, p. 52), para quem “o espaço transforma-se em lugar à medida que o conhecemos melhor e o dotamos de valor”.

Em primeiro lugar como já mencionado, está a condição ou oportunidade de acesso à casa própria. Nesse item, mesmo em se tratando de um financiamento de 15 anos, para os moradores é uma condição de posse diferente da vivida até então, onde prevalecia a coabitação e o aluguel em locais de periferia da cidade.

Por outro lado, está o acesso à infra-estrutura básica, incluindo-se neste item as questões relativas à manutenção, limpeza e segurança, cujo acesso era precário no local anterior de moradia. É a clara percepção de o condomínio satisfazer a idealização de um modo de moradia mais digno, e de difícil acesso à faixa de renda em que estão incluídos.

Daí se depreende que o cotejamento entre os conceitos arquitetônico norteadores do projeto das áreas comuns, e o modo como acontece a apropriação desses espaços no cotidiano dos moradores, considerando a relação dos mesmos com os espaços privativos, condiciona-se não só à realização de parte de um sistema de valores sociais e culturais acentuados no grupo. Mas também, da apropriação de parte desses moradores de um novo estilo de vida.

O conceito de estilo de vida ou de modos de vida, desenvolvidos e utilizados por cientistas sociais, é uma forma de diferenciar um grupo “um estamento ou um grupo de status em relação a outro” (WEBER, 1991, p. 202), uma forma de expressão da individualidade (SIMMEL, 1998), “da auto-identidade” (GIDDENS, 2002, p. 80) e também das posições sociais (BOURDIEU, 2001).

Os estilos de vida, segundo a maneira analisada por Simmel (1995), têm o poder de aproximar os iguais e afastar os diferentes, ou seja, de sociação e dissociação.

No caso dos moradores do condomínio analisado, a convivência com pouca privacidade já estava inserida no modo de vida dos moradores. As formas de habitação, a que tinham acesso, impunham um elevado grau de compartilhamento com o exterior de algumas de suas atividades privativas.

Desse modo, torna-se evidente que o alto grau de satisfação dos moradores com o Condomínio, incluindo-se aí a exposição e a proximidade das áreas de serviço às áreas de uso comum, desconsidera ou aceita uma tipologia que expõe determinadas particularidades da vida individual.

Tanto é assim que os conflitos de maior expressão, enquanto causadores de incompatibilidade entre os moradores, dizem respeito à ação de uma faixa etária carente de maior espaço para expressão de suas energias. Os demais descontentamentos, verificados entre o grupo, são problemas inerentes justamente à não assimilação ou o desalinho de ações individuais em relação a um estilo de vida condominial.

Tais conflitos dizem respeito à tipologia somente no aspecto em que essa é ignorada em seu zoneamento de usos. É o caso de assar churrasco, utilizando a área de serviço ou o espaço público, ignorando o local e as churrasqueiras disponíveis no condomínio.

Esta atitude, além de causar transtornos aos demais moradores, dissocia o *assador* do tipo da prática prevalecente no grupo que, majoritariamente, utiliza o espaço apropriado, como também, interfere na imagem formulada pelos moradores a respeito do condomínio, como um lugar “em que cada coisa tem o seu lugar” (entrevista com moradora, auxiliar de escritório, fevereiro de 2008).

De outro modo também, quando um morador pavimenta a área de serviço com material diferente, mais nobre que o original, está se distinguindo do conjunto de outros moradores, que não dão a mesma atenção a esse tipo de melhoramento.

Ao tempo que, esse simples procedimento mostra também uma melhor compreensão da tipologia em seu conjunto. Ou seja, o melhoramento e o aspecto dado à área de serviço somam para uma maior ambiência dos espaços compartilhados como um todo.

O mesmo se dá em relação à parte da frente das habitações, quando se percebe a distinção entre um e outro morador, quanto aos cuidados com o lugar ao se comparar o tratamento dispensado ao espaço de ajardinamento.

Enquanto uns são bem cuidados, com arborização, flores e proteção, outros são deixados no estado de gramado e, muitas vezes, sendo aparados e tratados por funcionários da administradora e não, pelo morador.

São procedimentos de rotina e ações cotidianas que diferenciam não só os moradores entre si, mas que vão tomando forma, enquanto representativos de um modo particular de apropriação dos espaços condominiais e sociais.

## 6 CONCLUSÕES

A apuração de diferentes modos, como o tema condomínio habitacional é tratado em trabalhos e pesquisas acadêmicas, revela as complexidades desse mundo social que se firma como alternativa de moradia e estilo de vida.

No presente estudo de caso, efetivado num condomínio residencial, planejado e projetado para uma faixa familiar de renda considerada baixa (entre 2 e 4 salário mínimos), e onde os moradores preponderantemente não haviam tido vida condominial formal, essas complexidades também se revelaram.

De modo especial, verificou-se que as relações sociais entre os moradores de condomínios habitacionais estão profundamente influenciadas pela capacidade dos mesmos de se apropriarem dos espaços de uso comum e pela possibilidade de consolidação de novos tipos de relacionamentos, de formas sociais que têm, nas sociabilidades, a constituição envolvente e penetrante do significado atribuído a cada uma e ao conjunto das relações. Ou seja, é através do modo como acontece a composição do conjunto das rotinas individuais, familiares, grupais, etc., que se estabelecem os fluxos mais dinâmicos de encontros sociais entre os moradores.

Nesse sentido, os dados obtidos através do emprego da perspectiva relacionada à Metodologia da Avaliação Pós-Ocupação, convergiram com os atribuídos à perspectiva das ciências sociais. Corresponderam-se de modo a consolidar interpretações da realidade social estudada e fortalecer a interdisciplinaridade.

Concernente à tipologia empregada, que foge aos padrões utilizados em outros empreendimentos congêneres, diferentemente do presumido no projeto inicial de pesquisa, o estudo demonstra que não há rejeição de parte dos moradores em relação a ela. Mesmo os moradores lindeiros com a via pública, local de maior exposição ao ambiente externo do condomínio, não se disseram incomodados ou desgostosos com a tipologia e o tipo de material empregado.

Através das entrevistas e das conversas, podemos atribuir certo conhecimento de parte dos moradores na lida com as transparências propiciadas pelo uso da tela, como elemento demarcador de limites de espaços comuns, privativos, e mesmo públicos.

Desse modo, o estudo revela que os poucos conflitos verificados no condomínio não podem ser atribuídos ao uso da tipologia, e sim, a outros fatores que dizem respeito tanto à ação individual, como grupal de moradores que contrariam expectativas de um e outro, quanto ao modo como se apropriam dos espaços e equipamentos de uso coletivo, assim como também, da utilização que fazem das áreas de serviço privativas.

No âmbito geral, o estudo revela que, em vez de conflitos, o que prepondera são as reclamações ocasionais, já que desentendimentos não foram colocados e nem observados como vigentes no espaço condominial. São reclamações quanto à criação de animais nas áreas de serviço, bem como o fato desses, em muitos casos, andarem soltos pelo condomínio "colocando em risco" a integridade física tanto das crianças, como dos demais moradores.

São reclamações que consideram a utilização das cercas que limitam as áreas de serviço como estendedores de roupas, como causadoras de má aparência ao aspecto do condomínio de modo geral.

São ainda reclamações que se prendem ao fato de, um ou outro morador, e, vez de utilizar as churrasqueiras do condomínio, fazerem seus assados na área de serviço ou mesmo na frente da unidade habitacional, levando fumaça e outros transtornos para os demais moradores.

Portanto, são conflitos que não podem ser atribuídos à tipologia adotada, mas sim, ao resultado da ação dos próprios moradores no uso e apropriação do condomínio de modo geral.

A tipologia, ou a avaliação desta, é considerada no conjunto das motivações dos moradores que aderiram a morar no condomínio. E a resposta mais significativa para essa afirmativa foi dita, sem nenhum embaraço e de forma marcante, por um número expressivo de moradores: "Aqui é a minha casa".

Após um ano e quatro meses de convívio condominial e de vizinhança, muitos dos estranhamentos foram sendo absorvidos ou diluídos no fluxo da vida rotineira dos moradores.

Ficou constatado que os espaços comuns, restritos ao uso dos condôminos, nunca são utilizados por todos ao mesmo tempo, como faziam os cidadãos em praça pública das cidades antigas. Mesmo aos finais de semana, o uso dessas áreas é segmentado a determinados perfis de moradores, como crianças e mães cuidando de crianças. E esses são quem mais se conhecem e interagem entre si.

São grupos que se formam, mesmo que informalmente, mas que criam uma identidade seja pelo fato de serem mães, pelo interesse na segurança dos filhos e/ou serem moradoras do mesmo condomínio.

Da mesma forma, acontece com os mais jovens, os adolescentes. Notadamente, existe um grande contingente de adolescentes que também são moradores do condomínio, e que não encontram espaço nas áreas destinadas ao lazer e que, por isso, causam problemas para alguns dos moradores. Mesmo assim, verifica-se o entendimento de que são integrantes daquela territorialidade, e por isso, a reivindicação da parte de todos de uma praça pública de que possam usufruir.

Esses jovens também formam grupos baseados em determinadas identificações: há os que gostam e apreciam mais o uso da bicicleta; os que não têm bicicleta, e há os que gostam mais do futebol e procuram, nas imediações, espaço para seu divertimento, etc.

O mesmo acontece com aqueles que costumeiramente utilizam alguma das churrasqueiras disponíveis no condomínio. Conhecem-se dali, compartilham do gosto e do hábito de fazer churrasco, identificam-se.

É dessa forma que se dá o uso e a apropriação dos espaços abertos e de uso comum: no decorrer da vida cotidiana de cada morador ou grupo de moradores.

No caso dos moradores do condomínio analisado, a convivência sem privacidade já era um modo de vida dos moradores. As formas de habitação a que tinham acesso impunham um elevado grau de compartilhamento com o exterior de algumas de suas atividades privativas.

A tipologia da rua comum, para a qual se abrem os pátios privativos de cada unidade, propicia os encontros, as oportunidades não programadas de interações. Estas acontecem conforme estes espaços vão sendo rotineiramente usufruídos pelas mesmas pessoas.

Quando se verifica que o índice de satisfação dos moradores para com o condomínio é altíssimo, beirando os 100%, tem-se que a tipologia adotada foi aceita pelos moradores.

Portanto, há um alto índice de satisfação e de aceitação de parte destes para com a proposta tipológica. Ou seja, a proposta foi facilmente assimilada pelo conjunto dos moradores do Condomínio Residencial Querência. Torna-se importante essa referência, tendo em vista apresentar-se como uma das constatações mais

importantes do presente estudo, a aceitação da tecnologia empregada (tela), como possuidora de qualidades conhecidas pelos integrantes da faixa de renda estudada.

O fato de esta tecnologia ter sido bem empregada no PAR-Especial Querência, a ponto de outros condomínios serem construídos com a mesma configuração, levanta a possibilidade de que a tela possa ser utilizada também em outros projetos, voltados à moradia de interesse social.

Outra constatação importante apurada com o trabalho, diz respeito a um tema significativo para as Ciências Sociais, ou seja, à mobilidade social. Mesmo que a renda das famílias tenha se mantido a mesma, prevalece entre os moradores o sentimento de mudança de *status*, em relação à ambientação em que viviam anteriormente. Por isso, os serviços de administração condominial são vistos com bons olhos.

Trata-se do entendimento de que desfrutavam precariamente, nos lugares onde moravam, de serviços como limpeza, manutenção e segurança. Trata-se de uma nova ambiência, que se associa decididamente à proximidade com a malha urbana principal, isto é, a territorialidade mais próxima de serviços públicos, alternativas de transporte e a interligação com outros bairros.

A taxa condominial passou a ser aceita pelos moradores como integrante desse novo jeito e lugar de morar. É dessa forma que o condomínio é culturalista: ele naturaliza um modo segregado de convivência e moradia que vai se estabelecendo em todas as camadas sociais.

Tanto em Giddens como em Simmel, a sociabilidade não é considerada como uma virtude, mas como uma tendência que tem os indivíduos à associação, a buscarem a convivência em grupos, a se identificarem, a interagirem. Por isso, é que ambos os autores destacam a reciprocidade como a base da ligação e produção de interações. Contemporaneamente, o processo de redefinição de novas formas de sociabilidade conta com modalidades outras, distintas em relação às formas concretas e estáveis que definiam a sociedade tradicional e mesmo modernas.

Nos tempos atuais, apresentam-se assim como no dizer de Rodrigues (1994, p. 218), “aleatórias, fluídas e movediças, abertas em permanência e constantes variações”, onde uma pessoa desempenha uma grande diversidade de experiências, podendo pertencer, ou não, a uma ou mais coletividades.

## 7 REFERÊNCIAS

ALCÂNTARA JR., J. Georg Simmel e o conflito social. In: **George Simmel e as sociabilidades do moderno**: Uma introdução. Passo Fundo: Universidade de Passo Fundo, 2006. p. 178-187.

ALEXANDER, J. C. A importância dos clássicos. In: **Teoria social hoje**. São Paulo: UNESP, 1999.

ANDRADE, L. T.; FRÚGOLI JR, H.; PEIXOTO, F. A (org). **Estilos de vida nos condomínios residenciais fechados**. As cidades e seus agentes: práticas e representações. Belo Horizonte: PUC Minas/Edusp, 2006, 408p

BOURDIEU, P.; CHAMBOREDON, J.; PASSERON, J. **A profissão de sociólogo**: preliminares epistemológicas. Petrópolis: Vozes, 1999.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CARVALHO, S. N. Avaliação de programas sociais: balanço das experiências e contribuições para o debate. **São Paulo em Perspectiva**. São Paulo, v. 17 (3-4), p. 185-197, 2003.

CAVALCANTI, M. M. A. Avaliação de políticas públicas e programas governamentais – uma abordagem conceitual. **Interfaces de Saberes**. v. 6, p. 1-13, 2006. Disponível em: <http://interfacesdesaberes.fafica.com/ser/ojs/viewissue.psp?id=1> Acessado em: 21/3/2007.

CHAIGAR, S. F. S. **Condomínio exclusivo, um fenômeno social: Residencial Guerreiro, Pelotas, RS** – um estudo de caso. ISP, UFPel, 2006 (monografia).

COHEN, E.; FRANCO, R. **Avaliação de projetos sociais**. Petrópolis: Vozes, 1993.

COHN, G. As diferenças finas de Simmel a Luhmann. **RBCU**, n. 38, p.53-62, out. 1998.

COCUFF, P. **As novas sociologias**: construções da realidade social. Bauru: EDUSC, 2001.

COSTA, A. R. **Gestão de conjuntos habitacionais**. 2003. 211f. Tese (Doutorado em Integração Regional). Universidade Federal de Pelotas, Pelotas.

FARIA, Carlos Aurélio Pimenta de. A política da Avaliação de Políticas Públicas. **Revista Brasileira de Ciências**. v. 20, n. 59, 97-109, 2005.

FERREIRA, A. B. H. **Miniaurélio**: o dicionário da língua portuguesa. 6. ed. Curitiba: Positivo, 2005.

GIDDENS, A. **Sociologia**. 6. ed. Porto Alegre: Artmed, 2005.

GIDDENS, A. **A constituição da sociedade**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

GIDDENS, A. **Modernidade e identidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2002.

GIDDENS, A.; PIERSON, C. **Conversas com Anthony Giddens**. Rio de Janeiro. FGV, 2000.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

KOWARICH, L. **A espoliação urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz & Terra, 1979.

LOPES, Jader Janer. Geografia das crianças, geografia da infância. In: REDIN, Euclides; Muller, Fernanda; REDIN, Marita Martins (orgs.) **Infâncias: cidades e escolas amigas das crianças**. Porto Alegre: Mediação, 2007, p.43-55.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **A vida (s)em condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social**. 1998. 487f. Tese (Doutorado em Estruturas Urbanas). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo.

MEIRA, A. R.; HEINECK L. F. M. Estudo Sobre a Satisfação de Moradores com a Manutenção condominial. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO E ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO, 3., 2003, São Paulo. **Anais...** São Paulo, UFSCar.

MEIRA, A. R.; HEINECK L. F. M. As despesas condominiais: um estudo exploratório. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE GESTÃO E ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO, 3., 2003, São Paulo. **Anais...** São Paulo, UFSCar.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Cidade para todos: Construindo uma política democrática e integrada para as cidades. Texto-base. Disponível em: <http://www.santoandre.sp.gov.br/bnews3/images/multimedia/programas/Texto%20Base%20da%20Conferencia%20das%20cidades.pdf>. Acesso em: 1º dez. 2008.

MOURA, C. P. **Ilhas urbanas: novas visões do paraíso**. 2003. Tese (Doutorado em Antropologia) Programa de Pós-graduação em Antropologia Social do Museu Nacional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

NEPOMUCENO, Gustavo Murici. Relacionamento entre Vizinhos em Casas e Apartamentos de Brasília. Disponível em: <http://www.unb.br/ip/lpa/textos/relacionamento>. Acesso em: 22 mar. 2008.

ORNSTEIN, S. W., ROMÉRO, M. (col.) **Avaliação pós-ocupação do Ambiente construído**. São Paulo: Studio Nobel / USP, 1992. 224p.

ORNSTEIN, Sheila Walbe., BRUNA, Gilda Collet., CRUZ, Antero de Oliveira. Nível de Satisfação dos Usuários de um Edifício de Escritório Convencional em São Paulo: Um Exercício Didático. Textos do Laboratório de Psicologia Ambiental do Instituto de Psicologia da Universidade Federal de Brasília – UnB. V.4, Nº. 17, P.71-77, 1996.

RIBEIRO, L. C. Q. Cidade e cidadania: inclusão urbana e justiça social. In: **Revista Ciência e Cultura**, São Paulo, v. 56, n.2, abr./jun.2004. Disponível em: <http://www.cienciaecultura.bvs.br>. Acesso em: 22 jun. 2006.

RODRIGUES, A. D. Comunicação e Cultura: **A experiência cultural na era da informação**. Lisboa: Presença Editorial, 1994.

SANTOS, C. N. F. Condomínios Exclusivos: O que diria a respeito um arqueólogo? **Revista de Administração Municipal**, n. 160, Ano XXVII, jul./set. 1981.

SIMMEL, G. **El individuo y la libertad**. Barcelona: Ediciones Península, 2001.

SIMMEL, G. A metrópole e a vida mental. In: **O fenômeno urbano**. Guanabara, Rio de Janeiro, 1987.

SIMMEL, G. **Questões fundamentais da sociologia**: individuo e sociedade. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2006.

SIMMEL, G. A divisão do trabalho como causa da diferenciação da cultura subjetiva e objetiva. In: **Simmel e a modernidade**. Brasília: UnB, 1998.

TEDESCO, J. C. **George Simmel e as sociabilidades do moderno**: Uma introdução. Passo Fundo: UPF, 2006.

TESKE, O. Sociologia: o diálogo prossegue. In: \_\_\_\_\_ **Sociologia**: textos e contextos. Canoas. ULBRA, 2005.

THEOTONIO NEGRÃO, J. R. F. G. **Código Civil e Legislação Civil em vigor**. 26. ed. Atualizada até 16 de janeiro de 2007. São Paulo: Saraiva, 2007.

TOMÉ, A.; HEITOR, T. Condições de adaptabilidade dos espaços culturais, um caso de estudo: Solar dos Zagallos. Disponível em: <http://www.infohabitar.blogspot.com/>  
Acesso em: 1º fev. 2007.

WEBER, M. **Economia e sociedade**. Brasília: UnB, 1991.

# **A N E X O S**

## **Anexo 1 – Projeto Aprovado**

## **Anexo 02 – Panorama do PAR no Brasil**

## **Anexo 03 – Questionários**