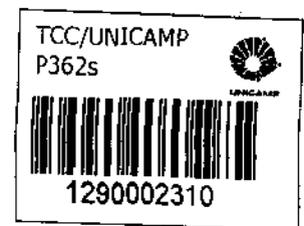


ANA DE PELLEGRIN

SIGNIFICADO POLÍTICO DO ESPAÇO :
implicações para o lazer em condomínios
- um estudo de caso -

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE EDUCAÇÃO FÍSICA
CAMPINAS - 1995



ANA DE PELLEGRIN

**SIGNIFICADO POLÍTICO DO ESPAÇO:
implicações para o lazer em condomínios
- um estudo de caso -**

Monografia apresentada como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Educação Física, na modalidade “Recreação e Lazer”, sob orientação do Prof. Dr. Nelson Carvalho Marcellino.

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE EDUCAÇÃO FÍSICA
CAMPINAS - 1995**

Agradecimentos:

Ao Prof. Dr. Nelson Carvalho Marcellino,
meu orientador, pelas descobertas
proporcionadas durante este fascinante
processo de orientação;

Ao companheiro Luli, pela presença e pela
força.

A três mulheres geniais - Birigüi, Fatiminha e
Paulete - que integram um quinteto muito
especial, do qual ainda se ouvirá falar muito,
pelo companheirismo de todos os momentos.

Este trabalho foi realizado com auxílio de bolsa
de Iniciação Científica concedida pela FAPESP.

RESUMO

Este trabalho é um estudo de caso, que pretendeu investigar, através da combinação de pesquisa bibliográfica, documental e exploratória, as relações que as pessoas estabelecem com o espaço, mais especificamente o espaço de lazer, num condomínio residencial fechado horizontal, tendo como preocupação básica os aspectos relacionados ao “poder”, ao significado político do espaço. Procurou-se verificar o que representa o ambiente do condomínio fechado para as pessoas que o procuram e o que ocorre com relação ao espaço e ao lazer. A pesquisa bibliográfica foi realizada junto ao Sistema de Bibliotecas UNICAMP e ao SIBRADID - Sistema Brasileiro de Informação e Documentação em Educação Física. A pesquisa documental foi feita no condomínio, que foi escolhido de forma não probabilística, intencional e por critério de acessibilidade. A pesquisa exploratória se desenvolveu no ambiente do condomínio eleito, onde a principal técnica utilizada foi a “observação participante”, tendo sido usada também a “entrevista temática”. No decorrer do trabalho foram analisados aspectos como os significados que o espaço assume na sociedade contemporânea, as formas com que as pessoas se apropriam do espaço de lazer no condomínio, quais interesses do lazer aparecem destacados, como se colocam os interesses físico-esportivos, especificamente, neste cenário e o que a administração do condomínio prevê ou pretende acerca do espaço e do lazer. O condomínio parece ser visto pelas pessoas como um refúgio, onde não penetram as desordens da grande cidade, porém verifica-se uma série de fenômenos urbanos na forma com que as pessoas se apropriam do “ambiente alternativo”. O espaço é de fundamental importância, mas é na relação de apropriação que se percebem as contradições.

SUMÁRIO

Introdução	1
Capítulo I: Espaço e Poder	5
1. O espaço e seus significados	5
2. O espaço urbano da ótica mercantilista	7
3. O espaço de lazer: o convívio e a apropriação	10
Capítulo II: Uma Confusão de Documentos	14
1. Confusões entre lazer, espaço, direitos e deveres	14
2. Um crachá para o trabalhador	16
3. Um certo questionário	17
Capítulo III: O Espaço de Lazer	18
1. A ocupação do espaço	18
2. Os espaços comuns de lazer	21
3. A transformação do espaço e suas implicações	24
4. Em busca de uma cidadela	28
5. Tentativas de um trabalho sócio-cultural	31
Conclusões	34
Referências Bibliográficas	39
Anexos:	42
1. Documentos do condomínio	43
2. Mapa do condomínio	44
3. Planta da "área 3"	45
4. Dados administrativos do condomínio	46

INTRODUÇÃO

O espaço geográfico adquiriu, ao longo do desenvolvimento da história, um “significado dialético”: de agente e resultado das transformações da sociedade. A consolidação do capitalismo, através das contradições geradas pela luta de classes, determinou uma organização espacial característica e reveladora das relações entre os homens. Esta organização espacial possui, portanto, um significado político (BOBBIO, 1989:954-962) na estrutura social, e que está intimamente relacionado com o poder (BOBBIO, 1989:933-942) sobre o espaço. Aliás, historicamente, é através do poder econômico que nasce o controle político do espaço, para que seja garantida a acumulação (MOREIRA, 1981:104-105).

Nessa mesma lógica, pode-se constatar uma espécie de confinamento a que o capitalismo levou as pessoas, deixando-as em uma completa dependência do mundo mercantil. Os espaços de lazer, inclusive as áreas verdes e até o lazer, propriamente dito, tornaram-se produtos do mercado.

O poder sobre o espaço passou a ser infinitamente significativo, inclusive para o lazer das pessoas. Referindo-se à problemática do lazer, vários autores fazem referência à questão da relação poder-espaço, entre eles Joffre DUMAZEDIER (1980:58):

“Hoje supõe uma maneira de viver não somente o dinheiro, mas também o espaço e o tempo”.

É dentro da organização espacial, que é ao mesmo tempo agente transformador da sociedade e resultado destas transformações, que se encontra o fenômeno, relativamente recente, da proliferação de condomínios residenciais fechados, próximos a cidades grandes. Surge aqui um primeiro questionamento: esses espaços, de valor imobiliário considerável, procurados pelas pessoas, representariam para elas “soluções” para os problemas que os grandes centros urbanos estão fadados a enfrentar, tais como a dificuldade de locomover-se, a falta de espaços livres e equipamentos de lazer, a falta de segurança nos equipamentos e no transporte até eles, a poluição e a absorção quase total do indivíduo pelo ritmo urbano - que é o ritmo do trabalho?

Os espaços e equipamentos de lazer figuram como um dos principais atrativos nas campanhas de vendas de lotes e casas nos condomínios, revelando assim um grau de importância que é atribuído a esses elementos.

E, se há realmente uma busca das pessoas por espaços de lazer qualitativamente superiores, o que acontece de fato, nestas áreas residenciais “nobres”? O poder sobre o espaço seria condição suficiente para o lazer das pessoas? Elas de fato exercem o poder sobre ele ou seria tão somente um “poder potencial” (BOBBIO, 1989:934-937)?

Certamente que há, nessas áreas, um fluxo e até uma fixação de residência, de pessoas que trabalham lá, que ajudam a manter esta organização espacial. Há corporações de segurança, trabalhadores que prestam serviços aos moradores, desde afazeres domésticos diários até a jardinagem ou a “guarda” da residência, fixando-se em pequenas casas paralelas ou edículas construídas para este fim. Qual a relação deste público com o espaço

condomínial? Qual o significado de todo o aparato de segurança (poder da força) articulado em torno dessas áreas?

Pode-se ainda supor a existência de semelhanças e/ou diferenças entre a relação lazer-espço das pessoas, considerando suas diferenças de classe social.

Pretendeu-se aqui investigar até que ponto pode-se considerar um condomínio residencial como um “pedaço”. Esta noção, explicitada por J.G.C.MAGNANI (1984:137), se traduz em *“um componente de ordem espacial a que corresponde determinada rede de relações sociais”*. É esta rede de relações, tendo como cenário o espaço em que se fixa o seu emaranhado, que se pretendeu “fotografar”.

Tendo como base a classificação dos conteúdos culturais do lazer, apresentada por J.DUMAZEDIER (1980), foram privilegiadamente considerados aqui os interesses físico-esportivos, por estarem em íntima relação com a Educação Física; porém isto não significa que a compreensão do lazer das pessoas ficou restrita a eles.

Na tentativa de busca de resposta a esses questionamentos, procurou-se a combinação de pesquisa bibliográfica, documental e exploratória. Quanto ao modo de investigação trata-se aqui de um estudo de caso, onde a amostra (condomínio) foi definida de forma não probabilística, intencional e por critério de acessibilidade, fundada na dialética da “ação-problema-reflexão-ação” (SAVIANI, 1982:28-29). O nome do condomínio, bem como das pessoas entrevistadas durante a pesquisa foram omitidos por questões éticas.

Para a operacionalização da pesquisa bibliográfica, foi realizado um levantamento bibliográfico acerca dos temas fundamentais do trabalho - lazer; interesses físicos no lazer; espaço; poder - no sistema de bibliotecas UNICAMP e no SIBRADID - Sistema Brasileiro

de Documentação e Informação em Educação Física. Após o levantamento as obras foram selecionadas através de análise textual e interpretativa, a partir do que se formulou as “hipóteses de trabalho”.

A pesquisa documental foi desenvolvida através de um levantamento de documentos relativos a “lazer”, “planos administrativos” e “utilização do espaço condominial”, no condomínio eleito para a pesquisa. Após a análise e interpretação dos documentos, e o confronto com o resultado da pesquisa bibliográfica, definiu-se “categorias” para a pesquisa exploratória.

Durante a pesquisa exploratória, a principal técnica de coleta foi a “observação participante” (BRUYNE e outros, 1977:224-227), sendo que no decorrer do processo sentiu-se a necessidade de utilizar como recurso complementar a “entrevista temática” (BRUYNE e outros, 1977:211).

O trabalho de pesquisa resultou neste escrito, dividido em três capítulos articulados entre si, onde foram obtidas algumas respostas e levantados outros questionamentos, deixando assim algumas sugestões para futuras reflexões.

- Capítulo I

ESPAÇO E PODER

Buscando compreender as relações existentes entre “espaço” e “poder”, fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho de pesquisa, procurou-se estudar, através de revisão bibliográfica, os significados do espaço, a forma como ele é concebido da ótica mercantilista e o espaço de lazer, propriamente dito, no que diz respeito à apropriação, enfatizando os interesses físico-esportivos, embora reconhecendo sua interligação com os demais. É disso que se tratará neste capítulo que está dividido em três subtítulos inter-relacionados.

1 - O espaço e seus significados.

É possível perceber, através do desenvolvimento da história, que o espaço adquiriu vários significados nas sociedades humanas, sempre relacionados a diversos momentos do “tempo”. Embora o homem esteja habituado a conceber a realidade espaço-temporal que tem diante de si, apenas como presente, sabe-se que o espaço nada tem de fixo e de imóvel. A realidade espacial é sim alguma coisa móvel e, fundamentalmente, dialética, exatamente porque está em íntima relação com o tempo e com a sociedade, sofrendo e provocando transformações dela/nela. Assim, referindo-se à temática do espaço, Roberto DA MATTA

(1987:32) afirma que “o espaço confunde-se com a própria ordem social”. Ora, o que exatamente tem o “social” a ver com o “espaço”? Fundamentalmente, percebe-se que a sociedade estabelece relações de apropriação com o espaço, que incluem a demarcação, o controle, o poder. Outros autores referem-se ao tema, entre eles Michel FOUCAULT (1984:159), quando lembra que, ao se tratar do espaço como algo fixo, imóvel e não-dialético, absolutamente separado do tempo “...que era rico, fecundo, vivo e dialético...”, não se percebia o componente de poder que estava ligado a ele.

Se o espaço se apresenta impregnado de valores da sociedade (DA MATTA, 1987:32), certamente estão presentes as tentativas de controle e de manutenção de uma determinada ordem vigente. É aí que se explicita a relação de poder estabelecida pelo homem com o espaço.

O antropólogo DA MATTA (1987:47-49) verifica a existência de tipos de espaços diferentes - os espaços “eternos” e os “problemáticos” - que estariam em uma oposição complementar, um em relação ao outro, sendo mantenedores da ordem político-econômico-social. Os espaços eternos representam a garantia da ordem, a ausência de conflitos e contradições, como por exemplo as diferenças de classe e suas possíveis implicações, que não devem aparecer para questionar a “eternidade” dessas condições. Já os espaços problemáticos são aqueles onde predominam as contradições e as diferenças, um retrato do questionamento de uma ordem vigente.

Esses dois tipos contrastantes abrigam certamente visões de mundo diferentes e próprias de cada um, éticas diferentes e também particulares; algo assim como uma igreja e uma zona de meretrício, um condomínio fechado e uma favela. E é inclusive através dos

contrastes que o espaço urbano é mais perceptível e revelador. Exatamente porque o espaço é dinâmico, o antropólogo estabelece as “categorias” *eternos e problemáticos*.

Outro autor que se refere aos significados do espaço é Ruy MOREIRA (1981:79-82), estabelecendo uma distinção entre espaços que chamou de “primeira natureza” ou natureza “natural” e “segunda natureza” ou natureza “socializada”. Nesta concepção, o elemento principal que caracteriza a transformação do que é “natural” em “socializado” é exatamente o “processo de trabalho”, porque dá ao que é natural um caráter histórico, situado no “tempo” e, portanto, social. O espaço “socializado” passa a ter, assim, valor de mercado.

2 - O espaço urbano da ótica mercantilista.

Na sociedade contemporânea, urbano-industrial, a visão preponderante da cidade é a do ponto de vista do mercado, onde o espaço significa mercadoria e investimento. A especulação imobiliária é, ao mesmo tempo, resultado e contribuinte dos desequilíbrios espaciais gerados em vários aspectos. Se o espaço é mercadoria, quem não tem condições de comprá-la para moradia, por exemplo, deve contentar-se com as iniciativas de programas de habitação popular que, seja do setor público ou do setor privado, normalmente estabelecem padrões de moradia ditos “subnormais” (SANTOS, 1987:46), baseando-se na suposição de que as pessoas têm necessidades básicas diferentes, talvez em função da classe social a que pertencem (e isso definiria os padrões de moradia adequados).

No caso dos equipamentos de lazer, dos espaços de convívio, parece haver uma tendência à “privatização”, isto é, os espaços de lazer, inclusive as áreas verdes e o lazer propriamente dito tornaram-se produtos do mercado. Como bem explicita Milton SANTOS (1987:48):

“Quem não pode pagar pelo estádio, pela piscina, pela montanha e o ar puro, pela água, fica excluído do gozo desses bens que deveriam ser públicos porque essenciais.”

A construção de equipamentos públicos de lazer fica prejudicada com o jogo da especulação imobiliária, ao que o poder público também dá a sua parcela de contribuição quando estimula a supervalorização de certas áreas em detrimento de outras. Esse crescimento desordenado tende a gerar desequilíbrios de toda ordem no espaço urbano. As diferenças de classe social aparecem explícitas ao se observar, no espaço urbano, as áreas periféricas habitadas por um grande número de pessoas quase sempre desprovidas de serviços essenciais como os transportes, escolas, serviços de saúde e a própria segurança e, por outro lado, áreas nobres repletas de bens e serviços sendo oferecidos, ocupadas pelas minorias das classes mais abastadas. Um exemplo concreto da nossa realidade espacial contrastante é a existência das “cidades-satélites” ou “cidades-dormitórios” (MARCELLINO, 1983:58).

A situação é mais grave quando se trata de espaços e equipamentos de lazer, pela falta de “ressonância social” da problemática (MAGNANI, 1984). O lazer não é entendido como essencial e, portanto, os espaços e equipamentos de lazer não costumam merecer a

atenção necessária, nem lhes é atribuída a importância real numa política de administração urbana .

O lazer é visto como algo não muito necessário, supérfluo, como se não fizesse parte da vida do ser humano; não se reconhece ainda o significado do lazer como forma possível de desenvolvimento pessoal e social. Apesar dos preconceitos, certas pesquisas já revelam a importância do lazer “na vida das pessoas das grandes cidades” (MARCELLINO, 1990:34-35). O próprio MAGNANI (1984) constatou este fato em suas pesquisas, tanto na cidade, quanto na periferia, através da “observação participante” no cotidiano das pessoas, contrastando com seus depoimentos coletados, através de técnicas “tradicionais”, como questionários.

Parece haver uma tendência, em muito decorrente dos problemas urbanos e reforçada pela visão mercantilista de espaço, das classes sociais mais abastadas ocuparem certos espaços apropriando-se deles como se fossem ilhas imunes à pobreza, à carência de recursos, enfim aos “espaços problemáticos”. A esse respeito M. SANTOS (1987:48) aponta como um dado sintomático dessa realidade a existência dos “condomínios fechados que a gente rica justifica como necessários à sua proteção”.

Tomando por base as “categorias” *casa e rua* de R. DA MATTA (1987), a casa, representando a ordem e o sistema fixo de valores de uma sociedade, avesso à mudança e às desordens, e a rua, significando o espaço do encontro de desiguais e semelhantes, espaço de multiplicidade e de experiência, de confusões e desordem, pode-se supor o condomínio fechado como um grupo social tentando apropriar-se da “rua” para fechá-la e viver como se estivesse em “casa”. Se a casa não admite contradições, o condomínio pode colocar-se “em

ordem” através da hierarquia, das normas, do poder (inclusive da força). Dessa forma, a crítica de Carlos R. BRANDÃO (1989:17), quando diz que a oposição entre “casa” e “rua” é complementar, não significaria que cada uma não pretende representar coisas muito próprias, lógicas e códigos particulares. Isto está contemplado na suposição feita acima sobre o condomínio.

As questões ambientais também afloram no processo de crescimento e desenvolvimento urbanos e podem estar sujeitas às leis da especulação imobiliária e à falta, no poder público, de políticas de transformação, adaptação e/ou recuperação de espaços (MARCELLINO, 1983:63-66).

Como se vê, a questão do espaço, inclusive o espaço de lazer, aparece relacionada à sociedade como um todo, suas normas, seus padrões, suas relações de poder.

3 - O espaço de lazer: o convívio e a apropriação.

O arquiteto LE CORBUSIER foi um dos primeiros profissionais de sua área a levantar possíveis soluções urbanísticas para as questões do lazer. No congresso da União Internacional de Arquitetura, realizado em Varna, em setembro de 1972, as resoluções sobre “arquitetura e recreação” faziam referência ao lazer relacionado a outras esferas de atuação humana, à política estatal de lazer, aos problemas urbanos como o transporte, as áreas verdes e a distribuição da população, à adaptação de áreas urbanas para usuários de todas as idades e doentes e às preocupações ecológicas. Segundo Marlene YURGEL (1977:15), o

que se faz necessário é “reorganizar o ambiente urbano”; porém o fato de o lazer não ser pensado ainda como “função urbana” contribui com as confusões no trato com o espaço.

A importância do espaço é vital e pode-se perceber isso por vários e diferentes aspectos. Quando WEFFORT (1982:13-25) trata das migrações nordestinas para o sudeste e da (in)absorção pela cidade dessas massas que migram de um espaço para outro, ressalta a importância da cultura que se desloca junto com os migrantes. Aqui se faz necessário lembrar os conceitos de lazer e de cultura com que se está trabalhando nesta pesquisa. O lazer é entendido como: “a cultura, compreendida no seu sentido mais amplo, vivenciada (praticada ou fruída) no tempo disponível” (MARCELLINO, 1990). Assim, a um determinado ponto, lazer e cultura se confundem, podendo se afirmar que nem toda cultura é lazer, mas todo lazer faz parte da cultura. A cultura é algo mais amplo porque engloba também todas as outras esferas da vida de uma sociedade - trabalho, família, educação, etc. - e suas particularidades.

Retomando a análise de WEFFORT, a cultura dos migrantes é uma cultura própria, que se confronta com um novo ambiente e assume importância porque pode significar um “ponto de resistência” e até de questionamento em relação à realidade urbana encontrada. Na forma própria como essas pessoas se apropriam do espaço, há um “espaço” para questionamento e não apenas para “alienação” ou apenas absorção dos valores da nova realidade, como se o processo ocorresse por uma única via (a realidade espacial incidindo sobre o cidadão). Pode-se também “olhar” para a migração de nordestinos como uma invasão de “classes pobres” e aí, sua presença na cidade, por si só, poderia estar questionando as relações de poder sobre o espaço.

Outro aspecto interessante é a “categoria” *pedaço*, apresentada por J.G.C., MAGNANI (1984:137) como sendo “um componente de ordem espacial a que corresponde uma determinada rede de relações sociais”. Como bem nos mostra o próprio MAGNANI (1993), o pedaço é “uma referência altamente concreta e estável” para qualquer grupo suscetível às crises dos centros urbanos. Significa um reconhecimento muito forte. E não se pode pensar restritamente que as classes menos abastadas são as únicas suscetíveis às crises do ambiente urbano.

Em sua pesquisa sobre a apropriação do espaço de lazer pelos cidadãos no ambiente urbano central, MAGNANI (1993) apresenta duas formas de como se dá essa apropriação. A primeira, quando há um predomínio dos códigos e símbolos próprios de um grupo, como o comportamento, as atitudes, a maneira de falar e de vestir-se e onde o pedaço é “transportado” de um lugar para outro, isto é, a rede de relações e os códigos e símbolos são carregados pelo grupo. De uma segunda forma, a referência maior passa a ser o equipamento de lazer em si, que acaba englobando as redes de relações, inclusive de grupos diferentes ou de muitos indivíduos.

O espaço de convívio sofre mesmo várias transformações, como se pode perceber também pela análise de Santiago BARBUY (1980:11), que estabelece para o espaço urbano as “categorias” *cheio* e *vazio*, afirmando a existência de uma tendência para o cheio, ou seja, para o construído, edificado, para o saturado e para o lotado. Com isso, ficaria esquecida a questão da espacialidade e do vazio, que significam os espaços de convívio, de possíveis mudanças e questionamentos, e do “encontro humano” em si.

Ainda com relação à questão do espaço de lazer, os *interesses físico-desportivos* - “categoria” estabelecida pelo sociólogo francês Joffre DUMAZEDIER (1980:111) - chamam à atenção pela sua relação com o espaço e também pelas relações que podem haver entre o que se chama de “valores esportivos” e “valores do lazer” (considerando a marcada oposição que se faz freqüentemente entre esporte e lazer). É claro que deveria haver coincidências entre esses valores aparentemente diferentes, pois o esporte, do ponto de vista do praticante, do espectador ou do conhecedor, faz parte do universo do lazer. DUMAZEDIER (1980:117) detecta algumas tendências interessantes, observadas em cidades francesas, suecas, norte-americanas e canadenses. A primeira diz respeito ao aumento da preferência das pessoas por “atividades esportivas ao ar livre”, praticadas em espaços abertos e amplos, inclusive no meio aquático. Uma segunda tendência observada foi o movimento contra a “estrutura autoritária dos clubes”. Os atletas tendem a questionar a disciplina militarista que lhes é imposta, revelando com isso uma relação de apropriação com o espaço do clube, na medida em que põem em xeque a estrutura de um espaço que pretendem ocupar cada vez mais. Em terceiro lugar, verificou-se uma mudança na postura dos atletas, inclusive os de alto nível, no sentido de buscar mais o prazer e a alegria junto com a satisfação da superação - que se rege pelo esforço e que, quase sempre, é concebida como consequência de trabalho árduo, privações e sofrimentos.

Enfim, constata-se uma relação íntima entre os “valores esportivos” e os “valores do lazer” a que se referiu anteriormente. É necessário dar a esses valores a importância que merecem na medida em que fazem parte do espaço de convívio humano.

- Capítulo II

UMA CONFUSÃO DE DOCUMENTOS

Este capítulo trata basicamente da “análise documental” efetuada durante a pesquisa. Foram analisados quatro tipos diferentes de documentos, encontrados no condomínio por ocasião do levantamento documental: a convenção do condomínio (espécie de estatuto), duas “instruções normativas” (estabelecem normas específicas sobre a utilização do espaço), três relatórios de atividades do “Departamento de Ecologia, Meio Ambiente, Esporte e Lazer” do condomínio e alguns dados tabulados sobre respostas obtidas através de um questionário enviado aos condôminos.

1 - Confusões entre lazer, espaço, direitos e deveres.

O artigo 2º do capítulo I da convenção do condomínio (v. anexo 1) esclarece que “são partes de uso comum de todos os condôminos: as ruas, os sistemas de recreio e tudo o mais que, pela natureza ou destinação sirva ao uso comum dos condôminos”. Prosseguindo no mesmo capítulo, encontra-se no artigo 5º: “São direitos dos condôminos”, que vai do item “a” ao “q”. Logo no item “b”, a convenção é clara ao explicitar que é um direito do condômino “usar e gozar das partes comuns do condomínio desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos”. Porém no item “l”, do artigo 6º do

mesmo capítulo, que trata exatamente dos deveres dos condôminos, encontra-se a seguinte exigência: “Não permitir a prática de modalidades esportivas em qualquer das partes comuns do condomínio, salvo nos lugares para tal fim designados;”. Por que haveria essa tendência a restringir o uso do espaço para “modalidades esportivas”? O “uso” e “gozo” das partes comuns inclui ou não a prática do lazer? E não é apenas sobre os espaços comuns a que se refere a convenção. No item “b”, do artigo 7º, que trata de certas “obrigações” do condômino, percebe-se uma preocupação em proibir a instalação de “colégio, hospital, templo, cinema, teatro, boite, etc.” no espaço da casa e suas dependências, que devem servir única e exclusivamente a fins residenciais. Por que seria necessário explicitar de tal forma essa proibição já que se trata de um condomínio residencial mesmo?

Analisando uma “instrução normativa” (v. anexo 1) que dispõe sobre a utilização de áreas verdes, verifica-se que há uma tentativa de envolver os condôminos mais diretamente na implantação do paisagismo de várias áreas verdes, com um sistema de “adoção” - onde o condômino se propõe a “cuidar” do espaço tendo assessoria do paisagista do condomínio. Porém a justificativa para o estabelecimento das normas de utilização das áreas verdes é de que, através de fiscalização, foi constatado que, “várias áreas livres, de domínio público do condomínio, apresentam invasão total ou parcial de condôminos que utilizam-na para finalidades recreativas, produtivas de vegetais ou simplesmente como área anexa à sua propriedade”. Por que as “finalidades recreativas” significariam invasão? Quando o condômino adotar uma área, o fato de querer se dedicar a cuidar deste espaço não pode representar também uma finalidade recreativa? Nesta mesma instrução faz-se uma referência às práticas esportivas quando se afirma que, nas áreas verdes adotadas, “as atividades

esportivas serão aceitas observando-se o local adequado e o livre acesso a outros condôminos”. Fala-se ainda sobre o direito de pesca nos lagos do condomínio (livre a qualquer condômino). Se, por um lado, há uma preocupação em não cercear o espaço de lazer do condômino, por outro lado há uma confusão no trato com as “finalidades recreativas”, com os direitos e os deveres com relação ao espaço.

2 - Um crachá para o trabalhador.

Analisando outra “instrução normativa” (v. anexo 1), que dispõe sobre o “horário de trabalho no condomínio, regulamenta a presença de alojados em obra civil e dá outras providências”, percebe-se algo interessante com relação à permanência de trabalhadores (alojados, pedreiros, etc.) no condomínio. Eles têm uma portaria pré-estabelecida para entrada e saída e horários bem definidos em que podem estar trabalhando no condomínio. É proibido a eles trabalharem aos domingos ou feriados. Não é tolerada a implicância de trabalhadores em “boletins de ocorrência”, que são elaborados internamente pela segurança do condomínio. Além disso, para o trabalhador poder circular pelo condomínio, deve “ostentar no tórax o crachá de autorização de permanência no âmbito da área condominial”, e também, segundo a instrução, os que transgredirem esta regra serão detidos para averiguações na Delegacia de Polícia.

A partir de todas essas normas, percebe-se nitidamente a tentativa de explicitar as diferenças entre condôminos e não-condôminos, de forma ostensiva. Que sentido teria essa necessidade de reconhecimento da desigualdade?

3 - Um certo questionário.

Foram verificados alguns dados tabulados (v. anexo 1) de um questionário auto-intitulado de “pesquisa”, cujo o objetivo foi, segundo a declaração de um ex-profissional do condomínio da área de paisagismo, que participou da elaboração e da aplicação do instrumento, conhecer as expectativas dos condôminos quanto ao espaço e aos equipamentos de lazer do condomínio.

Os dados tabulados encontrados indicam que a maioria das pessoas que responderam o questionário teriam vindo para o condomínio em busca de um ambiente de “maior contato com a natureza”. Os dados relativos às expectativas do condômino em relação ao lazer estão separados em “atividades recreativas” (onde está indicada uma expectativa grande em torno de “play-grounds”, “pedalinho”, “festa junina” e “conhecimento da natureza”), “atividades esportivas internas” (onde há uma expectativa muito alta em relação à “ginástica”, entre outras como snooker, pebolim, yoga e tênis de mesa) e “atividades esportivas externas” (pelo que se entende várias modalidades esportivas e onde as mais indicadas pelos condôminos são a “caminhada”, o “tênis” e o “ciclismo”). Coincidentemente, a caminhada e o ciclismo são atividades que, muitas vezes, têm a rua como espaço de prática. Porém a possibilidade de uso da rua para fins recreativos está confusa na convenção do condomínio.

Enfim, pode-se reafirmar a confusão generalizada, já detectada no primeiro tópico deste capítulo, no entendimento do lazer pela própria distinção que se faz entre as atividades na tabulação dos dados já citados.

- Capítulo III

O ESPAÇO DE LAZER

Para a análise do tema central deste trabalho, a observação fornece dados interessantes a serem relacionados à revisão bibliográfica e à análise documental realizadas anteriormente. Através de visitas ao condomínio, em diferentes datas e horários, abrangendo dias de semana e finais de semana, e os períodos da manhã, tarde e noite, foram detectados vários aspectos em relação ao espaço e ao lazer que merecem ser registrados e comentados aqui.

1 - A ocupação do espaço.

Andando pelas ruas do condomínio e analisando uma planta baixa onde se pode distinguir os lotes e os “espaços” ou “sistemas de recreio”, percebe-se que existem poucas áreas de lazer comuns - é possível observar duas já construídas e um projeto em implantação - com extensão razoável e amplitude de espaço. Observa-se a existência de várias áreas verdes pequenas, em grande parte nos arredores do condomínio, que são áreas comuns, porém não reconhecidas ou utilizadas como espaços de lazer.

Nota-se, também, um grande número de residências que possuem a sua própria área de lazer - piscinas, quadras, pomares, jardins - ; percebe-se inclusive que grande parte destas residências possuem quadra de tênis, lembrando que o “tênis” aparece, nos dados tabulados do questionário analisado por ocasião da “análise documental”, como a segunda “atividade esportiva externa” indicada pelos condôminos. Não se observa, no entanto, a existência de nenhuma quadra de tênis “comum” a todos os condôminos. Da mesma forma não se detecta nenhuma piscina de uso comum aos condôminos, mas um grande número (564) de piscinas particulares.

Nos mesmos dados analisados do questionário anteriormente citado, observa-se a “caminhada” indicada em primeiro lugar, e o “ciclismo” em terceiro. Não há, contudo, um reconhecimento da rua como espaço de lazer, no caso, um espaço possível para aquelas duas atividades. Deve-se registrar aqui que a área total das ruas e vielas do condomínio é de 558.066,72 metros quadrados.

É possível observar também um grande número de residências que possuem uma antena parabólica. Considerando que são raras as residências que não possuem muros, portões e alambrados cercando toda a extensão do(s) lote(s), fica ainda mais reforçada a idéia de que as pessoas se colocam em um certo isolamento, onde possuem os “seus” equipamentos e espaços de lazer, e se comunicam com o mundo externo (parabólicas), porém dentro do limite de suas casas.

Algumas residências realmente não possuem muros ou cercas, porém encontram-se “escondidas” pela vegetação ao seu redor - jardins muito densos e pequenos bosques que acabam “disfarçando” a existência da casa - ou estão localizadas nos pontos mais

altos do condomínio. Outras ainda se encontram isoladas através de lagos à sua volta (que se assemelham a fossos).

A frequência dos condôminos ao condomínio também é um dado interessante. Pode-se dizer que este é um “condomínio de fins-de-semana”. A população flutuante, que frequenta suas casas em fins-de-semana, feriados e/ou férias se mostra bastante superior numericamente, em relação à população fixa (que reside). Em termos de lotes ocupados, verifica-se que 36,53% representam a ocupação fixa, e 63,47% representam a ocupação pela população flutuante.

E a observação também mostra que a frequência dos condôminos às áreas comuns de lazer oscila em dias de semana e em sábados, domingos e feriados. Os espaços específicos de lazer e a rua mostram-se bastante esvaziados nos dias de semana; e quando as pessoas estão presentes, geralmente estão “sozinhas”, praticando ou fruindo, individualmente no equipamento. Observa-se que a caminhada e o ciclismo são realmente atividades que acontecem no condomínio. Os interesses físico-esportivos estão de fato despontando de alguma forma e, coincidentemente, demandam um certo espaço para que possam ocorrer. Há, portanto, a necessidade de que esses espaços específicos sejam construídos e, se já existem espaços não específicos, como é o caso da rua, que eles sejam reconhecidos como uma possibilidade para os interesses físico-esportivos.

Já nos fins-de-semana e feriados, observa-se um maior número de pessoas nas ruas e nas áreas específicas de lazer. O interessante é que se vê não mais indivíduos sós, mas grupos de pessoas da mesma família, de condôminos com amigos ou convidados e,

algumas vezes, em número reduzido se comparado às situações anteriores, condôminos vizinhos e/ou amigos com suas famílias juntas.

2 - Os espaços comuns de lazer.

Três das áreas específicas de lazer - duas já construídas e um projeto em implantação - chamam à atenção por serem maiores em relação às outras pequenas áreas.

Uma das áreas comuns de lazer, que está indicada como "área 1" no mapa do condomínio (v. anexo 2), constituía-se de um campo de futebol iluminado, construído há muitos anos, dois lagos de médio porte, espaços verdes vazios, um "play ground" tradicional, duas mesas redondas com bancos de concreto e alguns outros bancos espalhados. Nesta área, observa-se a recente construção de vestiários, com sanitários e chuveiros, e um "depósito para material".

Após uma decisão em assembléia geral de condôminos, decidiu-se que, no espaço do campo seriam construídas duas quadras de futebol "society". O que de fato aconteceu foi que o espaço das quadras foi cercado por muros de bloco de cerca de um metro e meio de altura e foram colocadas as traves. O "assoalho" de uma das quadras é grama e da outra é areia. A iluminação foi retirada, assim como a instalação elétrica dos vestiários.

A construção das quadras se deu sem um projeto que levasse em conta o que já existia, o que precisava ou não ser adaptado e qual o modo mais adequado de adaptação a fim de não causar agressões ao meio ambiente. Ficou decidido ainda em assembléia que

no espaço restante do campo, após a demarcação das quadras, construir-se-ia um galpão ou um salão fechado para encontros, reuniões e que garantisse um “ponto de encontro” em dias de chuva. Este local nunca foi construído.

Observa-se que as quadras anularam o espaço do campo e que são realmente pequenas para certos fins (como determinados esportes, por exemplo, futebol e voleibol).

Nos espaços verdes e livres, observa-se a existência de alguns bancos de concreto, muito distantes um em relação aos outros, cada um voltado para uma direção diferente. Não parece mesmo ser um espaço para o convívio ou para o encontro entre as pessoas.

Essa mesma impressão se sente ao se observar uma extensa área (indicada como “área 2” no mapa do condomínio, no anexo 2), construída mais recentemente, com certa assessoria profissional em parte do desenvolvimento do projeto, quando foi feito inclusive um estudo das bacias hidrográficas do condomínio, para se decidir em que área se deveria investir em primeiro lugar. Contando com seis lagos, pequenas ilhas no centro dos lagos para favorecer o habitat de certas aves, pista de “cooper” e caminhada, alguns quiosques de sapé que proporcionam sombra, um “play-ground” tradicional e alguns equipamentos tradicionais de ginástica (barras de ferro e degraus de concreto), esta área possui amplos espaços vazios, porém a distância entre os bancos é ainda maior em relação à outra área, cerca de 30 a 40 metros, um distante do outro. É interessante observar que várias das residências vizinhas a estas áreas são justamente aquelas comentadas anteriormente, que possuem a própria área de lazer.

Em entrevista realizada com um ex-profissional do condomínio da área de paisagismo, quando solicitado a falar sobre as áreas de lazer comuns, obteve-se a

declaração de que esses espaços foram realmente pensados para que as pessoas usufruíssem individualmente; imaginava-se o lazer das pessoas como algo individual e, conseqüentemente, o espaço foi projetado nesta perspectiva.

O “individualismo” reflete-se inclusive em atitudes dos condôminos. Havia, nessa mesma área, a intenção de se construir um espaço coberto, uma “sede social”. Na entrevista anteriormente citada, verificou-se que houve um abaixo-assinado, feito pelos moradores das redondezas dessa área, para que não se construísse a sede social, em função de “barulho e bagunça perto de suas residências”.

Pode-se dizer que, no condomínio, os espaços são pensados para atender aos “interesses físico-esportivos” (DUMAZEDIER, 1980:111), porém desvinculados de “interesses sociais” (DUMAZEDIER, 1980:165). Não se trata do espaço de lazer como “espaço do encontro humano” (BARBUY, 1980).

A “casa” continua representando o principal equipamento de lazer, exatamente como se dá nos ambientes tipicamente urbanos. No caso do condomínio, este fenômeno ocorre mesmo com relação aos interesses físico-esportivos, que demandam certos espaços específicos, amplos, às vezes abertos.

Em se tratando de um ambiente bastante diferenciado de um centro urbano, torna-se interessante resgatar fenômenos urbanos observados, como é o caso do “racha”, considerado e praticado por determinada parcela da população, como uma forma de lazer típica dos grandes centros (MARCELLINO, 1983:68), que é possível detectar com freqüência no condomínio. É algo, de fato, proibido, pois há um limite máximo de velocidade permitida - 40 km/h - nas ruas do condomínio que, por sua vez, possuem

vários “quebra-molas” ao longo de sua extensão. Esse tipo de “transgressão” ocorre geralmente por parte de adolescentes e jovens, muitas vezes não habilitados para dirigir. Ainda que as ruas do condomínio sejam “públicas” e, portanto, esteja vigindo nelas a mesma legislação de trânsito válida para o resto da cidade em geral, é muito rara a presença de guardas de trânsito ou a realização de uma “blitz”, por exemplo (isto não foi observado em momento algum).

Além dos “rachas”, outro fenômeno tipicamente urbano que se observa também entre adolescentes e jovens é a “paquera motorizada”, que inclusive ocorre preferencialmente em uma das áreas de lazer comuns do condomínio (“área 1”). Observa-se que eles se encontram neste espaço especificamente nos fins-de-semana e feriados, durante o período da tarde.

A partir de todas essas observações é possível constatar uma contradição interessante no condomínio. Há, declaradamente, pelo menos no início da opção, uma busca por parte dos condôminos por uma alternativa ao ambiente urbano e seus problemas e desequilíbrios; por outro lado percebe-se uma repetição de comportamentos tipicamente urbanos por parte dessas mesmas pessoas.

3 - A transformação do espaço e suas implicações.

A história do condomínio mostra alguns dados interessantes em relação ao espaço. Neste período de pesquisa exploratória, além de levantar certos dados históricos

através de informações de arquivos, sentiu-se a necessidade de entrevistar profissionais como administradores, diretores, ex-administradores e ex-diretores do condomínio.

A primeira convenção do condomínio (necessária para a sua existência) foi registrada em cartório em 12/06/74, a partir do que o condomínio passou a existir, efetivamente. Duas famílias se estabeleceram nos anos de 1976 e 1977, quando as ruas ainda nem estavam pavimentadas.

O espaço onde se encontra o condomínio era inicialmente uma fazenda, que foi entregue pelo proprietário a um banco em função de uma dívida. Este banco então negociou estas terras com uma empresa promotora de vendas, de modo que consta no registro do imóvel em cartório (v. anexo 1) uma averbação acerca da forma como seria subdividida aquela área.

O documento esclarece que, da área total do imóvel (fazenda), uma área de 150.000 metros quadrados ficaria reservada para uma futura doação a um clube ligado ao banco, assim como uma outra área de 5.000 metros quadrados; a empresa reservaria para si duas áreas, uma de 92.250 metros quadrados e outra de 26.038 metros quadrados, ficando enfim destinada à implantação de um condomínio uma área de 2.637.712 metros quadrados.

O interessante é que o clube a que se referiu anteriormente foi realmente construído e encontra-se geograficamente dentro do condomínio, constituindo um espaço separado, cercado e permitido apenas a associados. Os condôminos podem se associar, se assim o desejarem, mas nem todos se associam. Inclusive, trata-se de um processo comum, como associar-se a um clube qualquer, que implica em certos custos de

mensalidades, jóia, etc.. Existem condôminos sócios, condôminos não-sócios e não-condôminos sócios, sendo que estes últimos são essencialmente funcionários do banco e suas famílias, que têm por direito usufruir desses clubes. Pode-se dizer que é um clube de funcionários.

Observa-se que existe um conflito no condomínio com relação à existência de um clube “que não é dos condôminos”. Enquanto uns reivindicam áreas de lazer comuns e construção de equipamentos comuns, outros consideram que isto é desnecessário porque já existe um clube que é um complexo de equipamentos - piscinas, tobogãs, quadras poliesportivas, campos de futebol, churrasqueiras, pista de bicicross, bosques, restaurantes e um ginásio em construção. O conflito não se encerra por aí; verifica-se uma certa intolerância por parte dos proprietários quanto ao fato de pessoas, que não são condôminas, mas sócias do clube, adentrarem o espaço do condomínio para a ele ter acesso. Observa-se que isto chega a ter uma conotação de “invasão” para os condôminos.

No início das vendas dos lotes no condomínio dava-se preferência, no sentido de facilitar condições de pagamento, para os funcionários do banco, mas não se tratava de algo, exclusivo, tanto é que a maioria dos condôminos não é de funcionários ou ex-funcionários deste banco.

Segundo pessoas da administração do condomínio, há atualmente uma boa relação entre as diretorias do clube e do condomínio, inclusive no sentido de facilitar o processo de associação ao clube para os condôminos. Isto se deu por iniciativa da diretoria do condomínio em procurar a diretoria do clube.

Como já foi dito, o clube é algo privativo, permitido apenas aos associados, cercado e fechado. Observa-se um fenômeno interessante com relação a isto: há uma passagem “clandestina” pelo alambrado que separa o clube do condomínio, que é usada por crianças e adolescentes para adentrar as instalações do clube. É um outro tipo de “transgressão de regras” verificado com relação aos jovens.

Em se tratando de “transgressão de regras”, como já foi comentado no capítulo II, o uso do espaço do condomínio por funcionários (como os da segurança, por exemplo) não é algo permitido, mas sim tolerado. Observa-se na “área 1”, indicada no mapa do condomínio no anexo 2, o acontecimento de jogos de futebol entre times formados por adolescentes filhos de condôminos e por funcionários da segurança, em suas horas disponíveis.

Atualmente, verifica-se no condomínio um projeto de uma área de lazer comum que está sendo implantado, indicado como “área 3” no mapa do condomínio no anexo 2 e apresentado em planta no anexo 3.

Percebe-se uma diferenciação deste espaço em relação aos outros dois descritos anteriormente: há um “play-ground” construído com material rústico como troncos de árvores, cordas, pneus e correntes, uma mini-ciclovia que se estende pelo interior e ao redor de quase todo o espaço, uma quadra poliesportiva (não existe ainda no condomínio) e vários quiosques de sapé com bancos ao seu redor, próximos uns dos outros.

Verifica-se também o aproveitamento de uma nascente que existe no local; foi construído um leito sinuoso para um curso d’água que ali se forma e que acaba passando

por baixo da ciclovia que se transforma em pequenas pontes em vários pontos de sua extensão. O projeto desta área foi feito com assessoria de profissionais da área de paisagismo e engenharia agrônoma e foi também discutido com os moradores.

O que se observa de diferente é que houve uma preocupação maior com o favorecimento do encontro entre as pessoas e com a transformação ambiental e o tipo de material usado para a construção, mais integrado ao meio ambiente.

4 - Em busca de uma cidadela.

Quando foram estabelecidas as categorias para a fase exploratória da pesquisa, colocou-se uma questão com relação ao que as pessoas buscam quando vão para o condomínio.

Em uma das entrevistas realizadas com um ex-profissional do condomínio da área de paisagismo, foi levantada uma questão interessante, quando se solicitou que falasse sobre o questionário que foi analisado no capítulo II, por ocasião da análise documental. Esta pessoa declarou que o questionário foi formulado e aplicado com o objetivo de “conhecer as expectativas do condômino, para que o trabalho na área de paisagismo e de lazer partisse destas expectativas”. Coloca também que, nas expectativas dos condôminos com relação ao ambiente, 50,78% dos questionários indicam a preferência pelo ambiente do condomínio em função do “contato com a natureza”. Esta pessoa ainda declara que, no seu entender, a expectativa do condômino é também muito ligada à questão da “segurança e do isolamento”.

Na fase de pesquisa exploratória foram realizadas entrevistas com algumas pessoas que atribuem nomes às suas moradas, quase sempre demonstrando serem elas espaços de paz, tranquilidade e sonho.

Pode-se notar pela fala das pessoas entrevistadas, indagadas sobre o nome de suas residências, que há um sentido de diferenciar o “seu” espaço em relação aos outros, mas também de demonstrar que a casa é um lugar-refúgio, que recebe amigos e parentes, mas é sobretudo um refúgio, supostamente ideal, num lugar também ideal, com muitos espaços verdes, onde as pessoas realmente se sentiriam felizes. Verificou-se, inclusive, que a maioria dessas casas são “casas de fins-de-semana”.

Alguns nomes como “Nosso Sonho”, “Nosso Cantinho” e “Nosso Recanto” dão à casa exatamente essa conotação de “lugar-refúgio”.

“Esse nome é para registrar... o registro de um sonho realizado, a casa num lugar que você sempre sonhou, num lugar gostoso...”, diz uma condômina que atribuiu à sua residência o nome de “Um Sonho”.

Existem pessoas que prestam homenagens a parentes falecidos, como no caso do “Recanto da Vovó Sabina”.

Percebe-se também ligações religiosas como na residência que leva o nome de “Nosso Lar”. “‘Nosso Lar’ é daquele livro do André Luiz... a gente é espírita, a gente recebe muitos amigos, muitos parentes... é o nosso lar mesmo, é um chamamento assim... bonito...”, diz o morador da casa.

Algumas pessoas atribuem os nomes para personalizar mesmo a residência como, por exemplo: “Recanto do Vô José”, “Recanto do Vô Eka”, “Village Pupo”, “Recanto

Duana”, “Recanto dos Bimbas” (“...Bimbas vem do nosso sobrenome...”, respondeu o morador.). Ou ainda: “Pousada dos Emmer”, “Casa do Nono” e “Meu Céu Azul” (““Céu’ vem do meu apelido e “Céu Azul” é como a minha mãe me chamava...”), sempre ligando o nome da residência ao nome, sobrenome ou apelido dos moradores.

Vários nomes sugerem a ligação das pessoas e da casa com a natureza como “Morada do Sol”, “Morada Primavera”, “Recanto das Andorinhas”, “Paraíso Tropical” e “Verdiperto”. Sobre este último, a moradora dá um depoimento interessante: “Esse nome tem duas interpretações... verde perto, que é o verde mesmo, a natureza... e ver de perto... a casa, os amigos, os parentes... veio de uma outra casa que a gente construiu, uma casa maior, com mais verde...”.

A moradora da casa que se chama “Vale Encantado” conta que este nome foi idéia do filho (criança), que assistiu a um filme sobre dinossauros, com este mesmo nome e, por ter um interesse especial por estes animais, decidiu dar o nome do filme à sua casa.

Há ainda alguns nomes como “Ranchão”, “O Casarão”, “Pousada do Barão” e “Casarão da Amizade” que sugerem que a casa é um lugar de convívio, onde se recebe pessoas (amigos e parentes), onde se promove encontros.

Observando-se a estrutura física do condomínio verifica-se a existência de oito guaritas de segurança espalhadas ao redor de sua área, localizadas nos pontos mais altos e nos limites do condomínio. Os aspectos “segurança” e “isolamento” não são, portanto, apenas questões “internas”, que dizem respeito às casas, à residência de cada condômino, mas também são questões presentes no condomínio como um todo.

Há um dado interessante sobre os nomes das ruas do condomínio que, antigamente, eram indicadas por números e que, atualmente, se identificam por nomes de cidades de vários estados do país (São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, etc.). Durante a pesquisa exploratória obteve-se a informação de que esta “mudança” teria sido conduzida pela prefeitura do município. Mesmo assim, isto poderia se caracterizar como uma tentativa de identificar o “condomínio” como um “país independente”, um espaço separado, uma cidadela.

Tanto a existência das guaritas de segurança quanto os nomes das ruas e das casas - que alguns condôminos atribuem - apontam para uma forma clara de enxergar o espaço onde se vive: um lugar diferente, uma forma de vida própria, um “recanto” ou um refúgio.

5 - Tentativas de um trabalho de animação sócio-cultural.

Verificou-se que houve, durante quase dois anos, a atuação de profissional na área de animação sócio-cultural, desenvolvendo um trabalho quase que exclusivamente para o público infantil, atingindo, em alguns momentos, várias faixas etárias.

Durante este período existia apenas a “área 1”(v. mapa do condomínio no anexo 2), em termos de espaços comuns de lazer. A “área 2”(v. mapa no anexo 2) estava sendo construída.

O trabalho de animação se deu bastante na perspectiva da educação ambiental, uma vez que havia uma diretoria que tratava dos assuntos relacionados ao meio ambiente

e também ao lazer. Este trabalho promovia o “encontro”, uma certa integração entre as pessoas (quase sempre crianças), porém, desenvolvia-se bastante através de eventos, não havendo uma política na área do lazer.

Na mesma época iniciou-se um programa de “adoção de áreas verdes” que é citado em um relatório analisado durante a “análise documental”. Em entrevista com ex-profissional do condomínio da área de paisagismo, constatou-se algumas “confusões” na relação dos condôminos com o espaço, perceptíveis através do desenvolvimento desse programa.

A idéia consistia em um trabalho conjunto entre a administração e o condômino, onde a primeira prestava uma assessoria (orientação paisagística) para o morador que quisesse “cuidar” de uma pequena área verde, geralmente localizada nas proximidades de sua residência. Isso tudo com a condição de não cercear o uso da área aos outros moradores.

O problema apontado na entrevista foi que vários condôminos que participavam deste programa acabavam incorporando a área verde à área da própria residência, às vezes fechando inclusive com cercas e impedindo mesmo que outros condôminos pudessem fazer uso da área. Isto gerou uma série de problemas com a segurança e com a prefeitura da cidade, pois se fazia necessário sempre reabrir as áreas comuns que haviam sido cercadas.

Alguns condôminos de fato usavam a área para plantar o seu pomar particular, mas verificou-se que em algumas áreas houve a formação de um “pomar comunitário”, onde vários vizinhos plantam árvores frutíferas em conjunto.

Atualmente não há no condomínio profissional específico da área de lazer e, quando este trabalho foi interrompido, existiram manifestações informais (nada oficializado ou por escrito) de descontentamento em função da interrupção.

Percebe-se que a principal e, talvez, a única preocupação que existe com o lazer no condomínio é no que diz respeito ao espaço, e especialmente à construção de equipamentos. Não se observa preocupações com relação à necessidade de um trabalho de animação sócio-cultural.

CONCLUSÕES

No decorrer dos três capítulos, foram apresentadas várias conclusões na medida em que surgiram os questionamentos e foram discutidos os aspectos fundamentais da pesquisa. Neste momento, pretende-se retomar alguns desses aspectos.

Com relação à transformação do espaço do condomínio, depois de conhecer alguns momentos de sua história, pode-se dizer que há um conflito gerado pela existência de um clube, “que não é dos condôminos”. Enquanto alguns preferem se associar ao clube, outros sentem a necessidade de equipamentos de lazer comuns no condomínio. Existe ainda a questão de que a presença, no condomínio, de sócios do clube que não são condôminos incomoda alguns proprietários que se sentem “invadidos” com isso.

Percebe-se, fundamentalmente, que há uma busca por uma individualidade por parte das pessoas que optam por uma casa no condomínio. E foi possível detectar também que havia, na própria perspectiva da administração, a idéia do individualismo com relação ao lazer das pessoas. Os espaços eram, de fato, construídos para um lazer individual e não para o encontro das pessoas. Detectou-se uma mudança de perspectiva quando se observou o projeto de uma área de lazer comum (“área 3”), que está sendo implantado atualmente, onde aparece uma preocupação maior em favorecer o encontro e o convívio entre as pessoas.

Mas a questão da busca da individualidade fica ainda reforçada pelo fato de que as diferenças de classe dentro do condomínio parecem estar sempre bem explicitadas, como

foi verificado por ocasião da “análise documental”, quando foram observadas as várias restrições impostas à presença de trabalhadores (alojados, pedreiros, etc.) no condomínio. Percebe-se aí inclusive a busca por uma relação de “poder atual” (BOBBIO, 1989:934-937) sobre o espaço porque, se as diferenças precisam ser tão explícitas, significa que existem os que podem, por direito, usufruir plenamente do espaço e os que não podem.

Nem o “poder potencial” (BOBBIO, 1989:934-937) nem tampouco o “poder atual” são condições suficientes para garantir o lazer das pessoas no condomínio, uma vez que está presente nos próprios documentos da administração uma confusão generalizada sobre “lazer, espaço, direitos e deveres”- que mereceu atenção especial no capítulo II. Verifica-se ainda que os poderes são delegados por parte dos condôminos para outros condôminos que, por sua vez, são profissionais, para tratar dos assuntos do condomínio - inclusive os relativos ao espaço e ao lazer.

Há um aspecto fundamental que diz respeito ao que os condôminos esperam que o condomínio seja, que tipo de espaço pretendem encontrar. Após realizar as entrevistas e as observações e, considerando a “categoria” *pedaço* (MAGNANI, 1984:137), como sendo “um componente de ordem espacial a que corresponde uma determinada rede de relações sociais”, é possível estabelecer algumas conclusões sobre esses aspectos.

Verificou-se uma contradição interessante: a ocorrência de vários fenômenos tipicamente urbanos - o “racha”, a “paquera motorizada”, a “casa” representando o principal equipamento de lazer - no condomínio, que é supostamente procurado pelas pessoas como uma alternativa ao ambiente dos grandes centros. Levando em conta também as formas de apropriação do espaço pelos cidadãos que são apresentadas pelo

próprio MAGNANI, pode-se afirmar que, no caso das pessoas que vão para o condomínio, os seus códigos e símbolos, seus comportamentos e atitudes, são transportados para o “ambiente alternativo”. Este fenômeno, onde o pedaço é “transportado” foi comentado no capítulo I.

Dessa forma, o condomínio parece configurar-se como um aglomerado de “pedaços” que convivem no mesmo espaço geográfico, sem no entanto haver comunicação entre eles. O elemento cultural que os une se constitui essencialmente pelos fenômenos tipicamente urbanos observados no condomínio, que fazem parte de uma “cultura urbana”.

Diferentemente das massas de migrantes nordestinos que se deslocam para o sudeste (WEFFORT, 1982:13-25) “carregando” a própria cultura para o novo ambiente, as pessoas que vão para o condomínio “transportam” seus códigos, comportamentos e valores do ambiente caótico da grande cidade para o suposto “ambiente alternativo ao caos urbano”. Pode-se supor então a existência do que poderia ser denominado de uma “cultura do caos” no condomínio.

Por outro lado, observa-se que há uma referência forte no condomínio em si, enquanto “lugar”. Foi possível perceber, através da organização do aparato de segurança, do isolamento das casas e das falas das pessoas entrevistadas a respeito do nome de suas residências, que há também a presença de uma segunda forma de se apropriar do espaço. De uma certa forma, as pessoas enxergam o condomínio como uma forma de vida própria, onde não há presença do “dinamismo social”. Há, portanto, uma pretensão de que o condomínio seja um “espaço eterno”(DA MATTA, 1987), imune às contradições

dos “espaços problemáticos”. Pode-se dizer que ainda existe uma idéia, por parte dos proprietários, de chegar ao condomínio e encontrar esse “espaço eterno”; mas se ele não é encontrado, é visível a tentativa, exercida pelos moradores, de “criá-lo” a partir de suas próprias residências.

Percebe-se que há uma busca por um espaço ideal, de “primeira natureza” (MOREIRA, 1981:79), quando ele já não existe na sociedade contemporânea, onde o espaço como um todo é de “segunda natureza” ou “natureza socializada” (MOREIRA, 1981:79). Tudo isso aponta para uma visão “funcionalista romântica” (MARCELLINO, 1990:36) do espaço e do lazer, onde as pessoas têm a ilusão de vivenciar o lazer num espaço “separado” e imune às contradições da sociedade. Há traços “moralistas” (MARCELLINO, 1990:36) nesta visão do espaço e do lazer, contestados por crianças e jovens através da “transgressão” das regras impostas.

Os espaços comuns de lazer foram, na maioria, projetados para o lazer individual e, principalmente para atender aos “interesses físico-esportivos” (DUMAZEDIER, 1980:111), que demandam quase sempre espaços amplos, às vezes abertos. Como foi comentado anteriormente, percebe-se uma recente preocupação em vincular esses interesses com os “interesses sociais” (DUMAZEDIER, 1980:165), pelo projeto de equipamento que está sendo implantado no momento.

Enfim, ao contrário do que o condomínio pretende, nota-se uma série de contradições acerca de seu espaço e da vida das pessoas lá dentro. Durante a realização desta pesquisa verificou-se perspectivas, significados e visões de mundo acerca do lazer e do espaço por parte dos condôminos e da administração do condomínio - que é realizada

por profissionais na sua maioria condôminos. Podem existir diferenças e/ou semelhanças entre as perspectivas observadas aqui e a relação que os trabalhadores e funcionários estabelecem com o espaço do condomínio. Percebe-se também que já começam a se formar grupos específicos com interesses, códigos e valores próprios dentro do condomínio: grupos de ginástica, ciclistas, “skatistas”, patinadores, etc. Isso pode ser um indicativo de que novas relações com o espaço de lazer estão sendo estabelecidas no condomínio daqui por diante, e talvez mereçam atenção em futuras pesquisas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVES, Rubem. Conversas com quem gosta de ensinar. 23ª ed., São Paulo: Cortez/Autores Associados, 1989.
- ANDRADE, Manuel Correia de. Poder político e produção do espaço. Recife: Massangana FJN, 1984.
- BARBUY, Santiago. O espaço do encontro humano. São Paulo: E.C.E., 1980.
- BOBBIO, Norberto e outros. Dicionário de Política. Brasília, Ed. da UNB, 1989.
- BRANDÃO, Carlos Rodrigues. A cultura na rua. Campinas: Papirus, 1989.
- BRUYNE, Paul de; HERMAN, Jacques; SCHOUTHEETE, Marc de. Dinâmica da pesquisa em ciências sociais. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1977.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. A política dos outros: o cotidiano dos moradores da periferia e o que pensam do poder e dos poderosos. São Paulo: Brasiliense, 1984.
- DA MATTA, Roberto. A casa e a rua. Rio de Janeiro: Guanabara, 1987.
- DUMAZEDIER, Joffre. Valores e conteúdos culturais do lazer. São Paulo: SESC, 1980.
- _____. Sociologia empírica do lazer. São Paulo: Perspectiva SESC, 1979.

- FORJAZ, Maria Cecília Spina. Lazer e consumo cultural das elites. in: Rev. Brasileira de Ciências Sociais: Vértice/Anpocs, n° 06, vol. 03, fev./1988.
- FOUCAULT, Michel. Microfísica do poder. 4° ed..Rio de Janeiro: Graal, 1984.
- FREITAG, Barbara. Política educacional e indústria cultural. São Paulo: Cortez, 1987.
- LE CORBUSIER, A carta de Atenas. São Paulo: Hucitec-EDUSP, 1989.
- MAGNANI, J.G.C. Festa no pedaço. São Paulo, Brasiliense, 1984.
- _____. "Lazer dos trabalhadores". Revista São Paulo em Perspectiva, 2(3): 37-39: jul/set//1988, s/d.
- _____. O lazer da população de origem migrante na metrópole. in: Travessia: Revista do Migrante.
- _____. A rua e a evolução da sociabilidade. Mimeografado, 1993.
- MARCELLINO, Nelson Carvalho. Lazer e educação. 2ª ed., Campinas: Papyrus, 1990.
- _____. Lazer e humanização. Campinas: Papyrus, 1983.
- _____. Subsídios para uma política de lazer: o papel da administração municipal. in: RBCE, n° 11, vol. 03.
- MEDEIROS, Ethel Bauzer. O lazer no planejamento urbano. São Paulo: FGV, 1975.
- MOREIRA, Ruy. O que é geografia. São Paulo: Brasiliense, 1981.
- PARKER, Stanley. A sociologia do lazer. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.

- PATLAJAN, Thema. Urbanização e lazer. Cadernos de lazer, nº03, São Paulo: Brasiliense.
- PORFÍRIO, Pedro. O poder da rua. Petrópolis: Vozes, 1981.
- RUSSEL, Bertrand. Elogio do lazer. Rio de Janeiro: Zahar, 1977.
- SANTOS, Milton. Pensando o espaço do homem. São Paulo: Hucitec, 1991.
- _____. Ensaio sobre urbanização latino-americana. São Paulo: Hucitec, 1982.
- _____. O espaço do cidadão. São Paulo: Hucitec, 1987.
- SAVIANI, Dermeval. Educação: do senso comum à consciência filosófica. São Paulo: Cortez/Autores Associados, 1982.
- SEVERINO, Antônio Joaquim. Metodologia do trabalho científico. 5ª ed., São Paulo: Cortez/Autores Associados, 1980.
- THIOLLENT, Michel. Metodologia da pesquisa-ação. 4ª ed., São Paulo: Cortez/Autores Associados, 1988.
- WEFFORT, Francisco C.. Nordestinos em São Paulo: notas para um estudo sobre cultura nacional e cultura popular. in: VALLE, E. e QUEIROZ, J.J. (org.). A cultura do povo. 2ª ed. . São Paulo: EDUC, 1982.
- YURGEL, Marlene. Problemas da arquitetura contemporânea. Série Estudos, nº02, São Paulo: SESC, 1977.

ANEXOS

Anexo 1: documentos do condomínio.

Convenção do condomínio.

Instruções normativas: 01/91 e 02/91.

Dados tabulados do questionário.

Registro do imóvel que deu origem ao condomínio.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Entre os abaixo assinados, proprietários e promitentes compradores das unidades autônomas da ... situada na Via Anhanguera, Município de Vinhedo, Comarca de Jundiá, nos termos da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, pelo presente instrumento estabelecem a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, a qual se sujeitam e submetem:--

CAPÍTULO I DO OBJETO

Artigo 1º — A ... situada junto à Rodovia Anhanguera, no município de Vinhedo, Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo, constituída de 1.818 lotes de terreno encerrando a área de 2.637.712 metros quadrados ou sejam 263ha. 77a. 12cs., ou ainda 108,99 alqueires paulista, fica submetida ao regime instituído pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Artigo 2º — São partes de uso comum de todos os condôminos: as ruas, os sistemas de recreio e tudo o mais que, pela natureza ou destinação sirva ao uso comum dos condôminos.

Artigo 3º — São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade, indicada pela numeração correspondente, com a descrição, área e discriminação constante da planta que faz parte integrante e inseparável da presente e que se encontra arquivada no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiá.

Artigo 4º — A cada lote, como unidade autônoma, corresponde uma fração ideal nas partes e coisas comuns de um mil oitocentos e dezoito avos.

Artigo 5º — São direitos dos condôminos:--

- a) — usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as disposições desta convenção;
- b) — usar e gozar das partes comuns do condomínio desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos;
- c) — examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao síndico ou administrador;
- d) — utilizar os serviços da portaria desde que não perturbem a ordem e nem desviem os empregados para serviços de sua unidade autônoma;
- e) — comparecer às Assembléias e nelas discutir e votar;
- f) — denunciar ao síndico ou administrador qualquer irregularidade que observem.

Artigo 6º — São deveres dos condôminos:

- a) — guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, não as usando e nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos a que se destinem;
- b) — não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas a pessoa de maus costumes, instalações de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao empreendimento ou incomodar os demais condôminos;
- c) — colocar lixo, detritos, etc., envoltos em plásticos para serem coletados;
- d) — não colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade;
- e) — não colocar, nem deixar colocar nas partes comuns do condomínio quaisquer objetos de instalação, sejam de que natureza forem;
- f) — não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;
- g) — não manter as respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança ou incomodo aos demais condôminos;
- h) — não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- i) — contribuir para as despesas comuns do condomínio, ainda que não utilize sua unidade, efetuando os recolhimentos nas datas fixadas;
- j) — contribuir para o custeio de obras e outras despesas consideradas necessárias e determinada pela Assembléia;
- k) — permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do administrador ou preposto seu, quando isto se tornar necessário à inspeção;
- l) — não permitir a prática de modalidades esportivas em qualquer das partes comuns do condomínio, salvo nos lugares para tal fim designados;
- m) — comunicar, imediatamente, ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- n) — não introduzir e não manter ainda que temporariamente, nas partes comuns, animais de qualquer espécie;
- o) — não usar arma de fogo, seja com fins de caça ou esporte;
- p) — a instalar fossa séptica na sua unidade autônoma;
- q) — não despejar água servida ou detritos na rua.

Artigo 7º — Que os condôminos por si, seus herdeiros ou sucessores também obedecerão sempre e rigorosamente as seguintes obrigações pactuadas como condição essencial da presente convenção:--

- a) — na unidade autônoma de sua propriedade exclusiva não será construída mais de uma casa com as respectivas dependências;
- b) — a casa, com as respectivas dependências se destinará exclusivamente para fins residenciais ficando, portanto, proibida a construção de prédio de habitação coletiva. Essa casa, que não poderá ter mais de 2 pavimentos (térreo e superior), não será usada para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros, de tal sorte a nunca se exercer nela comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem instalados na mesma: colégio, hospital, templo, cinema, teatro, boite, etc.;
- c) — a construção principal obedecerá os seguintes recuos mínimos: 5,00 metros de alinhamento da rua; 3,50 metros de ambas as divisas laterais e 5,00 metros do limite dos fundos da área. No caso de terreno irregular tais recuos serão fixados pela Administração, mediante solicitação do interessado;
- d) — os fachos nas divisas das unidades autônomas, com altura máxima de 1,80 ms., serão optativamente, gradil, alvenaria ou sebe viva, sendo vedado o uso de cerca de arame farpado ou similar.

Artigo 8º — Cada condômino fica obrigado ao pagamento de uma taxa de 3% (três por cento), mensalmente, calculada sobre o valor do salário mínimo vigente na Capital, destinada ao pagamento das despesas comuns, a ser paga até o dia 10 de cada mês subsequente ao vencido.

CAPÍTULO II DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 9º — As assembleias gerais serão convocadas mediante carta registrada com recibo de volta, carta protocolada ou, ainda, através da imprensa, pelo síndico ou por condôminos que representam, pelo menos, um quarto do condomínio e serão realizadas na própria sede.

§ 1º — As convocações indicarão, em resumo, a ordem do dia, a data, a hora e local da assembleia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que a convocar.

§ 2º — As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

§ 3º — Entre a data da convocação e da assembleia deverá mediar um prazo de 5 (cinco) dias, no mínimo.

§ 4º — As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

§ 5º — É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento que se realizará a assembleia em primeira e segunda convocação, mediando, entre ambas, o período de meia hora no mínimo.

§ 6º — O síndico endereçará as convocações para as unidades de cada condômino, salvo se estes tiverem feito em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual deverão ser remetidos, ou convocará os condôminos por edital publicado duas vezes em jornal local.

§ 7º — As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

Parágrafo único — É defeso ao síndico presidir os trabalhos da assembleia.

Artigo 10 — Cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas lhe pertencerem, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes.

§ 1º — Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, quando assim for exigido por lei.

§ 2º — Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representem credenciando-o por escrito, cuja credencial será exibida na assembleia.

§ 3º — Não poderão tomar parte nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de sua contribuição ou multas que lhe tenham sido impostas.

Artigo 11 — É lícito aos condôminos fazerem-se representar, nas assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou administrador.

Parágrafo único — Cada mandatário não poderá representar mais que dois condôminos.

Artigo 12 — A assembleia geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano e ela será competente para:

- a) — discutir e votar o orçamento para acudir as despesas do ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;
- b) — discutir e votar os relatórios e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- c) — eleger o síndico e os membros do conselho consultivo;
- d) — votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 13 — As assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença dos condôminos que representam 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o condomínio, e, em segunda, com qualquer número.

Artigo 14 — As assembleias gerais extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o condomínio, em segunda, com qualquer número.

Parágrafo único — As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das assembleias ordinárias, obedecendo também, para as suas realizações, os mesmos "quorum".

Artigo 15 — Compete às assembleias extraordinárias:

- a) — deliberar sobre a matéria do interesse geral do condomínio e dos condôminos;
- b) — decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido de condômino;
- c) — apreciar as demais matérias da ordem do dia;
- d) — examinar os assuntos que lhe sejam propostos, pendentes de justificação.

Artigo 16 — Nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computadas por maioria de votos, que serão lançados em ata por todos os presentes assinada, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único — Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) — será exigida a totalidade de votos dos proprietários das unidades autônomas, para a realização de benfeitorias no condomínio consideradas meramente úteis;
- b) — será exigida maioria que represente, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos sobre a não edificação em casos de incêndio, ou outro sinistro que importe na destruição total das coisas de uso comum do condomínio;
- c) — será exigida a totalidade dos votos dos proprietários das unidades autônomas para a realização de benfeitorias meramente voluptuárias;
- d) — será exigida a totalidade dos votos dos proprietários das unidades autônomas, ainda para deliberar sobre o destino do condomínio, ou de suas unidades autônomas, bem como decidir sobre a matéria que altere o direito dos proprietários das unidades;

e) — em se tratando de despesas necessárias a deliberação da maioria é válida e obriga a minoria dissidente.

Artigo 17 — As deliberações das assembléias gerais são obrigatórias a todos os condôminos independente do seu comparecimento, ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único — Nos oito dias que seguirem à assembléia, o administrador afixará as deliberações nele tomadas, em lugar visível da sede do condomínio, onde permanecerão, pelo menos, 10 (dez) dias, além de enviar cópia por carta a todos os condôminos.

Artigo 18 — De toda assembléia será lavrada ata, em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico a qual será assinada pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão direitos de fazer constar suas declarações de votos, quando dissidentes.

Parágrafo único — As despesas com a assembléia geral, serão inscritas a débito do condomínio; mas, as relativas à assembléia convocada para apreciação de recursos de condomínio, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 19 — A Administração do condomínio caberá a um síndico, condômino eleito em assembléia geral ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo único — Ao síndico compete:

- a) — representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, e em tudo que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- b) — superintender a administração do condomínio;
- c) — cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das assembléias;
- d) — admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração de acordo com o orçamento anual aprovado, bem como fiscalizar os trabalhos de cada um;
- e) — ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do condomínio, até o limite mensal de 15%, calculado sobre o orçamento mensal do condomínio, ou com prévia aprovação da assembléia, especialmente convocada, se exceder desta importância;
- f) — executar fielmente as disposições orçamentárias aprovada pela assembléia;
- g) — convocar assembléia geral ordinária na época própria e a extraordinária quando julgar conveniente, ou for requerida fundamentalmente por 2/3 (dois terços) dos condôminos;
- h) — prestar à assembléia contas de sua gestão, fazendo-a acompanhar da respectiva documentação, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- i) — manter a escrituração do livro caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho consultivo;
- j) — cobrar, inclusive em juízo, as quotas que em rateio couberem aos condôminos, provenientes de despesas normais ou extraordinárias do condomínio, aprovadas pela assembléia, caso não tenham sido solvidas no prazo previsto nesta convenção, bem como as multas impostas por infração de dispositivos legais ou desta convenção;
- l) — comunicar à assembléia as citações que receber;
- m) — procurar dirimir, por meios necessários, divergências entre os condôminos;
- n) — entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences referentes ao condomínio que estiverem em seu poder;
- o) — movimentar a conta de Fundo de Reserva do Condomínio.

Artigo 20 — O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Artigo 21 — O administrador receberá a remuneração mensal que lhe fôr fixada em assembléia geral.

Artigo 22 — Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo Presidente do Conselho, em caso de vaga, a assembléia geral elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo espaço de tempo restante.

Parágrafo único — Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Artigo 23 — O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

Artigo 24 — Ao zelador, nomeado pelo síndico do condomínio e considerado empregado do condomínio, compete:

- a) — manter serviço permanente de portaria e exercer vigilância contínua do condomínio;
- b) — manter em perfeitas condições de conservação e asseio as coisas de uso comum do condomínio;
- c) — acender e apagar as luzes das partes comuns do condomínio;
- d) — guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do condomínio;
- e) — receber correspondências e encomendas destinadas ao condomínio ou aos condôminos, encaminhando-as ao destinatário;
- f) — determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do condomínio, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;
- g) — comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no condomínio ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- h) — executar as instruções do síndico;
- i) — exercer o policiamento interno do condomínio.

Artigo 25 — O regulamento interno que regerá a administração, ocorrendo prévia aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal.

CAPÍTULO IV DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Artigo 26 — Anualmente a assembléia geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos

e três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos Suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Artigo 27 — Compete ao Conselho Fiscal:

- a) — fiscalizar as atividades do administrador, e examinar as suas contas, relatório e comprovantes;
- b) — comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) — dar parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a assembléia geral;
- d) — abrir, encerrar e rubricar o livro caixa.

Artigo 28 — A assembléia geral elegerá o Conselho Consultivo, composto de 3 (três) condôminos e indicará o seu presidente, os quais terão mandato por 2 (dois) anos.

Artigo 29 — Compete ao Conselho Consultivo:

- a) — assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) — opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- c) — dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias.

CAPÍTULO V DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 30 — Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) — relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns do condomínio;
- b) — relativas à residência do Zelador;
- c) — as relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- d) — o prêmio de seguro das instalações do condomínio e dos empregados;
- e) — os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- f) — a remuneração do zelador e demais empregados do condomínio, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social;
- g) — do administrador se houver.

Artigo 31 — Compete à assembléia fixar o orçamento das despesas comuns, cabendo aos condôminos concordarem para o custeio das referidas despesas, até o dia 10 (dez) do primeiro mês de cada trimestre, realizando-se o rateio na proporção das respectivas unidades.

Artigo 32 — As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos, dentro de 15 (quinze) dias contados da data da assembléia que as autorizou, salvo se, nesta oportunidade, for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas às quotas normais do condomínio.

Artigo 33 — Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticado, bem como o aumento de despesa a que der causa.

Parágrafo único — O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do condomínio pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparação de bens de sua exclusiva propriedade no condomínio.

Artigo 34 — O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia ordinária. O "déficit" verificado será rateado entre os condôminos e arrecadados no prazo de 15 (quinze) dias depois de aprovado pela assembléia.

Artigo 35 — As coisas de uso comum serão seguradas em companhia idônea, pelo seu valor real contra incêndio, ou qualquer outro risco que as possam destruir no todo ou em parte.

§ 1º — Do seguro caberá a cada condômino a parte relativa a fração ideal do terreno das coisas de uso comum.

§ 2º — É lícito à cada condômino, individualmente, e as expensas próprias, fazer o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

Artigo 36 — Ocorrido o sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) das coisas comuns, a assembléia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, a fim de eleger comissão de 3 (três) condôminos, investidos dos poderes para:

- a) — receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento bancário designado pela assembléia;
- b) — abrir concorrência para reconstrução das mesmas ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembléia geral, para a devida deliberação;
- c) — acompanhar os trabalhos de reconstrução até final;
- d) — representar os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo único — Se a indenização paga pela companhia seguradora não fôr suficiente para atender as despesas, os condôminos concorrerão para o pagamento do excesso na proporção de suas unidades salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo cedendo à maioria os seus direitos, na forma da lei.

Artigo 37 — Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-ão a reparação ou reconstrução das partes.

CAPÍTULO VI DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 38 — O fundo de reserva do condomínio será constituído pela cobrança de 10% aplicado sobre as contribuições trimestrais, até alcançar o limite correspondente ao orçamento de um trimestre.

§ 1º — O fundo de reserva se destina a ocorrer despesas extraordinárias, imprevisíveis e urgentes e será utilizado pelo síndico independentemente de autorização da assembléia, porém com autorização prévia e escrita do Conselho.

§ 2º — A importância referente ao fundo de reserva, com a aprovação da assembléia poderá ser convertida em títulos de empresa de financiamento, ou empreendimento, em nome do condomínio e em benefício da massa condominial.

§ 3º — Nos casos de transferências de propriedade da unidade autônoma, o respectivo fundo de reserva individual passará automaticamente aos sucessores do condômino independentemente de qualquer outra formalidade ou manifestação de vontade.

CAPÍTULO VII
DAS PENALIDADES

Artigo 39 — Os condôminos em atraso com o pagamento das despesas ou respectivas contribuições, pagarão os juros de 1% ao mês, contados a partir da data do vencimento, mais a multa de 20%, calculado sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, podendo, inclusive, o síndico cobrar o débito judicialmente, através de ação executiva, sujeitando-se, ainda ao pagamento das custas de processo e honorários de advogado.

Parágrafo único — A multa de 20% e os juros serão levados a crédito da conta do condomínio, em benefício da massa condominial.

Artigo 40 — Além das penas cominadas em lei, fica, ainda, o condômino que, transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas, ou der causa a despesas, sujeito a multa correspondente até 2 (duas) vezes o salário mínimo local, sem prejuízo das demais consequências civis, criminais de seu ato.

§ 1º — A multa será imposta e cobrada pelo síndico podendo, o interessado, recorrer à assembléia geral.

§ 2º — Em caso algum o síndico poderá relevar multas.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 41 — A presente convenção que sujeita todo o ocupante, ainda que eventual, da unidade autônoma, ou de suas partes, seus subrogados e sucessores a título singular ou universal, e somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que o forem ao tempo da alteração, sendo que qualquer alteração só poderá ser introduzida depois de a promitente vendedora alienar ou compromissar a totalidade das unidades autônomas que compõem a

Artigo 42 — Fica eleito o fóro da Comarca de São Paulo, Forum João Mendes Junior, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação dos dispositivos desta convenção.

Artigo 43 — A partir da data da aprovação desta convenção, ficam revogadas todas as disposições que com ela conflitarem.

Artigo 44 — Uma cópia desta convocação será afixada em lugar visível do condomínio, para constante conhecimento geral e valerá, também, como regulamento interno.

Artigo 45 — Enquanto não forem compromissadas ou alienadas a totalidade das unidades autônomas que compõem a a ; a promitente vendedora votará proporcionalmente nas Assembléias Gerais de Condôminos pelas unidades autônomas ainda não compromissadas ou alienadas à terceiros.

Artigo 46 — Enquanto não forem compromissadas ou alienadas a totalidade das unidades autônomas que compõem a a será compulsoriamente o seu administrador, salvo se renunciar, ocasião em que se aplicará o disposto na presente convenção para a eleição de novo administrador.

E por estarem, assim, justos e convencionados, assinam a presente, autorizando, desde já, o senhor Oficial do Registro de Imóveis e Anexos a proceder o competente registro.

REGULAMENTO PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO CONDOMÍNIO

APROVADO na Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 16/08/80, em atendimento ao item "C" do Edital de Convocação e poderá ser atualizado em decorrência das necessidades do Condomínio.

Artigo 1º — As edificações, dentro da área abrangida pelo Condomínio, destinam-se exclusivamente para fins residenciais, sendo vedada a instalação de barracas tipo "CAMPING", "TRAILLERS" e similares.

Artigo 2º — As edificações não podem ter mais que dois pavimentos, contados a partir do nível médio da guia do passeio, incluindo-se como pavimento: jiraus, mezzaninos e similares, desde que seja obedecido o pé-direito mínimo, exigido pela Legislação Sanitária, e máximo de 5,00 metros entre pisos.

§ 1º — Nos terrenos em declive, poderão ser utilizados os desníveis verificados entre o perfil natural do terreno e o nível da guia, não sendo contados os pisos ali inseridos para efeito deste artigo, desde que o 1º deles se situe abaixo de 1,50 metros do nível médio da guia na testada do lote

§ 2º — Entre a laje de fôrro e a cobertura, será permitido o aproveitamento do espaço para sótão, desde que perfeitamente integrado no projeto arquitetônico, com área de piso não superior a 1/3 da área de cobertura medida em projeção horizontal.

- Artigo 3º — A taxa máxima permitida para construir será igual ou menor que 80% da área do terreno, e a taxa de ocupação máxima do lote, de 50% para a projeção da edificação principal no terreno, e de 10% para a projeção de edículas.
- § 1º — Não serão computados na taxa de ocupação do lote, as edificações que possuam todo o perímetro vazado, tais como churrasqueiras, "decks", carramanchões e similares.
- Artigo 4º — Os recuos da edificação principal serão de:
- 5,00 metros de frente para o logradouro
 - 5,00 metros de fundos
 - 3,50 metros nas divisas laterais
- § 1º — Quanto às edículas:
- Estas não poderão, em hipótese alguma, ocupar o recuo de frente;
 - Não poderão ter paredes em quaisquer das divisas com extensão maior que a metade do comprimento da divisa ocupada;
 - Não poderão ter área superior a 10% da área do lote;
 - Só poderá ter um pavimento.
- § 2º — A ocupação dos recuos laterais poderá ser utilizada para:
- Pérgolas que tenham a área vazada maior ou igual ao dobro da projeção de suas peças e estas tenham afastamento entre si de pelo menos duas vezes a sua altura.
 - Projeção de beirais, balcões e motivos arquitetônicos, desde que estas projeções sejam menores ou iguais a um metro além do corpo de edificação principal.
 - Abrigos de gás, luz, água, lixo e fossas.
- Artigo 5º — Fica expressamente vedada a ocupação dos recuos junto aos logradouros para a construção de abrigos para autos pergolados e áreas definidas no § 1º do art. 3º deste regulamento.
- Artigo 6º — Uma das faixas de recuo lateral deverá sempre permanecer livre em toda sua extensão, a fim de permitir a passagem de serviços de água, luz ou esgoto, quando necessário ao lote vizinho ou aos ramais públicos.
- Artigo 7º — As demais prescrições estão sujeitas às posturas vigente no Município, no Código Sanitário, ou outros regulamentos legais.
- Artigo 8º — Os casos omissos de terrenos irregulares, serão resolvidos pela Administração do Condomínio.

Vinhedo, 16 de agosto de 1980

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 02/91

Dispõe sobre utilização de "Áreas Verdes"

Considerando que:

- O artigo 2º do capítulo I da Convenção do Condomínio, diz textualmente: "São partes de uso comum de todos os condôminos: as ruas, os sistemas de recreio e tudo o mais que, pela natureza ou destinação sirva ao uso dos condôminos;
- O artigo 5º do mesmo capítulo I, (item b) da Convenção do Condomínio, diz textualmente: "São direitos dos condôminos: - usar e gozar das partes comuns do Condomínio desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos".
- O item 19 das "Diretrizes para o Plano Paisagístico" adotado pelo Condomínio [REDACTED] e pelo órgão específico do Executivo Municipal, diz textualmente: "Será usado o critério de 'adoção' de áreas verdes, ou seja, os condôminos interessados em participar da implantação do paisagismo de pequenas ou grandes áreas verdes, poderão fazê-lo seguindo um projeto pré-estabelecido e 'cuidando' das mesmas sem, entretanto, cerceá-las ao uso dos demais condôminos";

Considerando ainda que:

- A fiscalização conjunta da Diretoria de Ecologia e Meio Ambiente de nosso Condomínio e da D.O.V. - Departamento de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Vinhedo, tem constatado que várias áreas livres, de domínio público do Condomínio, apresentam invasão total ou parcial de condôminos que utilizam-na para finalidades recreativas, produtivas de vegetais ou simplesmente como área anexa a sua propriedade, a atual Administração, dentro dos princípios de justiça, ordem jurídica e isonomia, pretende regularizar a situação da disposição das áreas verdes;

é baixada a presente Instrução Normativa, nos termos seguintes:

1 - Todos os condôminos proprietários de unidades autônomas do Condomínio [REDACTED] que, de alguma forma, estejam ocupando, sob qualquer finalidade, áreas pertencentes ao sistema de recreio, sistema de tratamento ou vielas sanitárias, deverão apresentar-se à Administração - Diretoria de Ecologia e Meio Ambiente, no prazo máximo de 30(trinta) dias contados desta data, para regularização da ocupação das áreas atualmente invadidas. Na oportunidade tomarão ciência das "Diretrizes para o Plano Paisagístico" adotado pelo Condomínio.

Transcorrido tal prazo, a falta de regularização da ocupação indevida implicará no não reconhecimento da mesma, pelas administrações do Condomínio e do Executivo Municipal. Conseqüentemente, a fiscalização promoverá a retirada de todos os implementos, equipamentos e obras aparentes, eventualmente contidas na área pública.

2 - Todos os interessados, a partir da data da presente Instrução Normativa, que pretendam a ocupação de áreas verdes como sistema de recreio, sistema de tratamento e vielas sanitárias para fins de esporte, produção horti-frutífera ou lazer em geral, deverão apresentar à Diretoria de Ecologia e Meio Ambiente da Administração Condominial, um requerimento especificando a localização de área pretendida para a ocupação e sua finalidade.

No caso de o interesse ocupacional ser conjunto de vários condôminos, o requerimento deverá citá-los especificamente.

3 - Tanto para os casos de regularização de atuais ocupações de áreas públicas, quanto para os concedidos futuramente, a Diretoria de Ecologia e Meio Ambiente deverá registrar, em livro específico, as concessões discriminando: a identificação dos condôminos interessados; a localização das áreas ocupadas; o objetivo e finalidade pretendida e o prazo pré-fixado de ocupação.

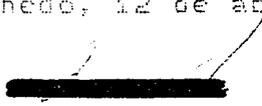
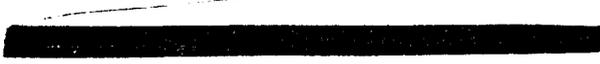
4 - As concessões deverão ter, previamente, a anuência do sr. Síndico em exercício e serão concedidas sempre o título precário, sujeita ao seu cancelamento, no caso de utilização pelo Poder Público ou Condominial.

5 - As concessões de ocupação precária das áreas públicas existentes no Condomínio terão um prazo máximo inicial de fixação, podendo ser renovado, a critério do Sr. Síndico.

6 - A execução de benfeitorias ou obras aparentes (excluídas as construções de alvenaria de qualquer espécie) como acesso, fecho com sebe viva, caminhos internos e plantações, deverão obedecer integralmente às exigências do Plano Paisagístico adotado pelo Condomínio e que, em cópia, será anexado ao ato de concessão. Independentemente das benfeitorias, os concessionários obrigam-se à perfeita observância do ítem "C" do referido Plano quanto ao tratamento paisagístico envolvendo controle de erosão e assoreamento, preservação de ambiente, ordenamento da paisagem, plantio de árvores frutíferas ou ornamentais e sua localização face ao sistema viário do Condomínio.

7 - A fiscalização e operacionalidade desta Instrução Normativa estará a cargo da Diretoria de Ecologia e Meio Ambiente, em consoância com a Diretoria de Segurança e a Administração Condominial.

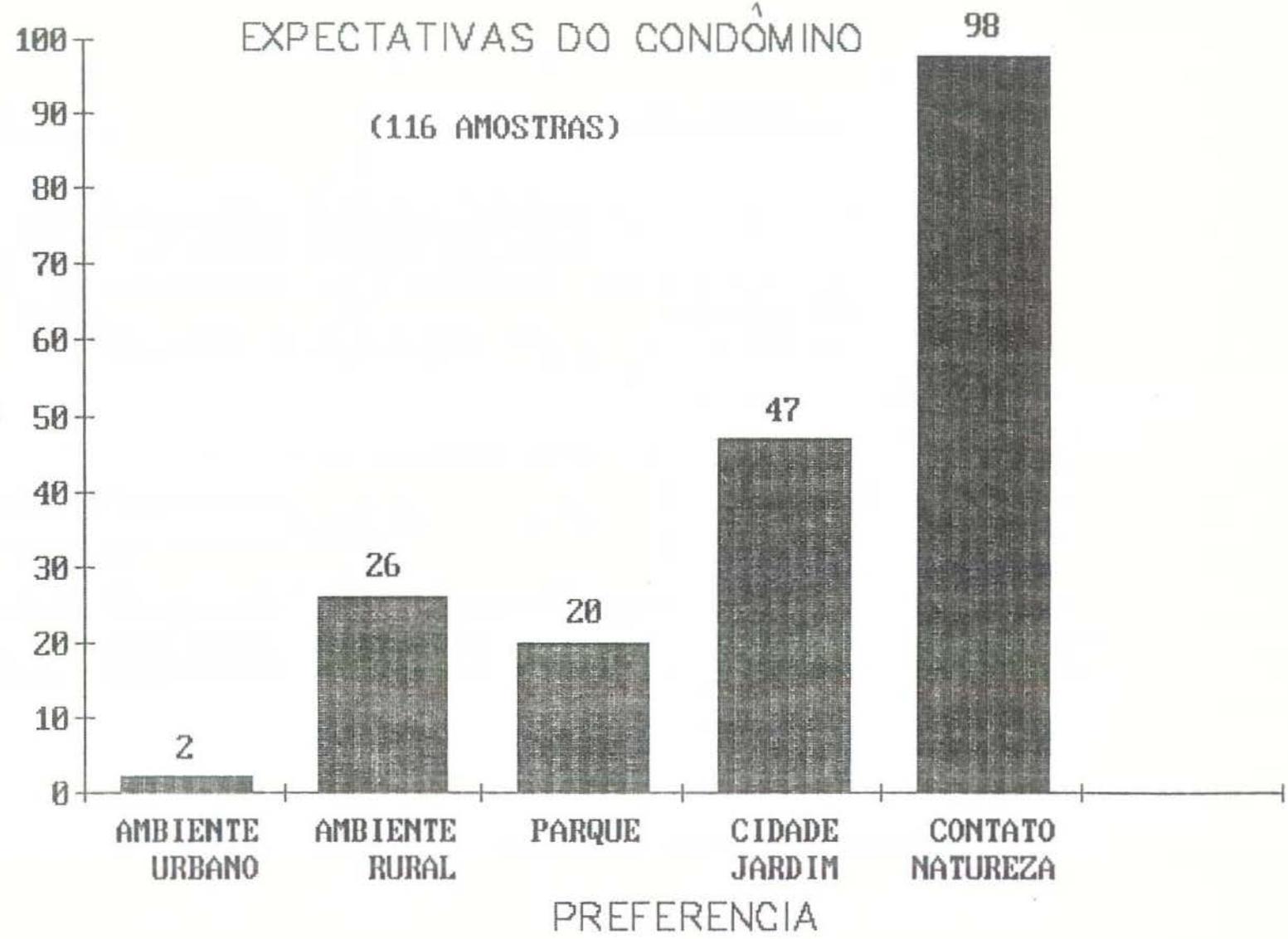
Vinhedo, 12 de abril de 1991.



Síndico

PUBLICADA EM 06 DE MAIO DE 1991.

EXPECTATIVAS DO CONDÔMINO

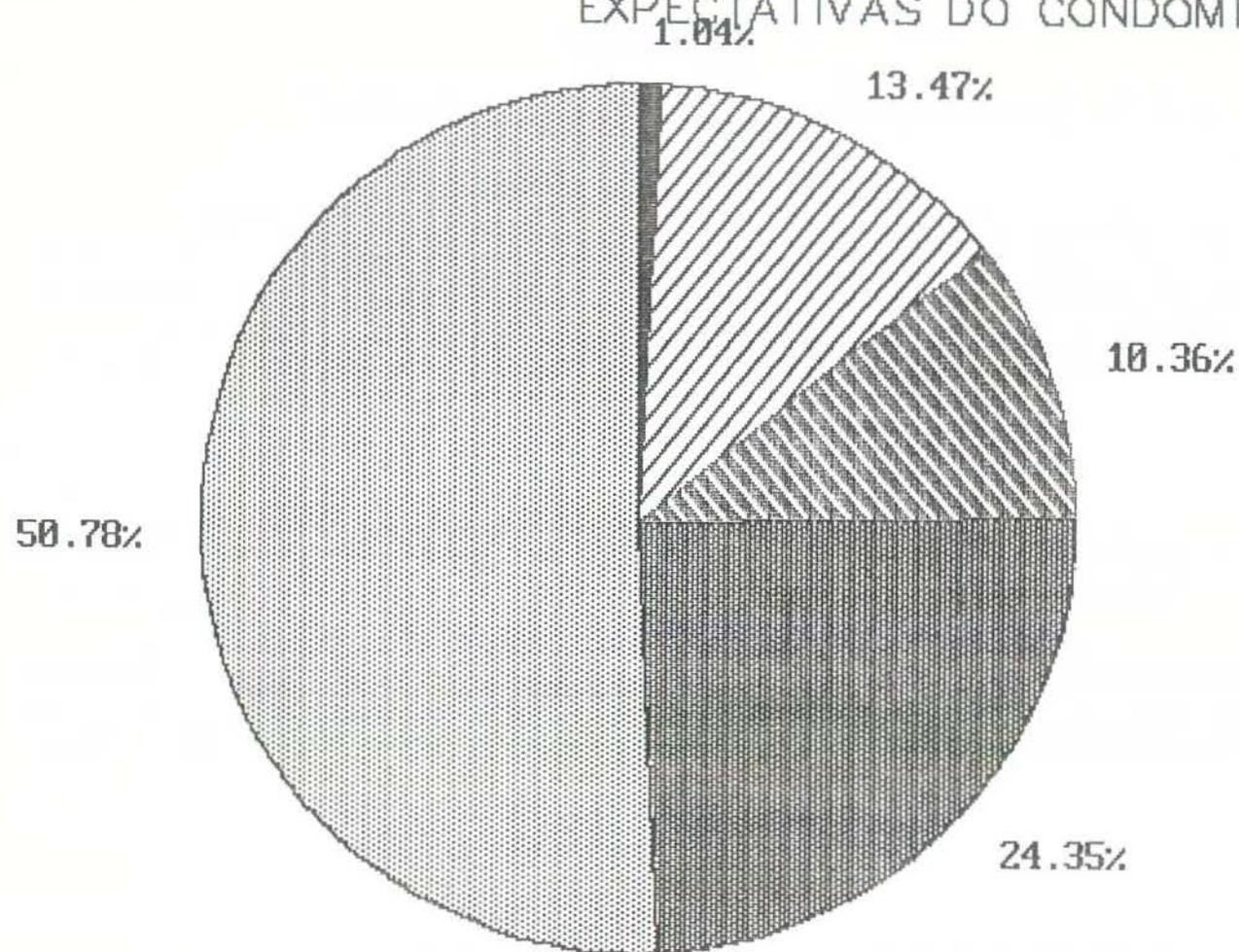
(116 AMOSTRAS)



ENTREVISTADOS

PREFERENCIA

EXPECTATIVAS DO CONDÔMINO



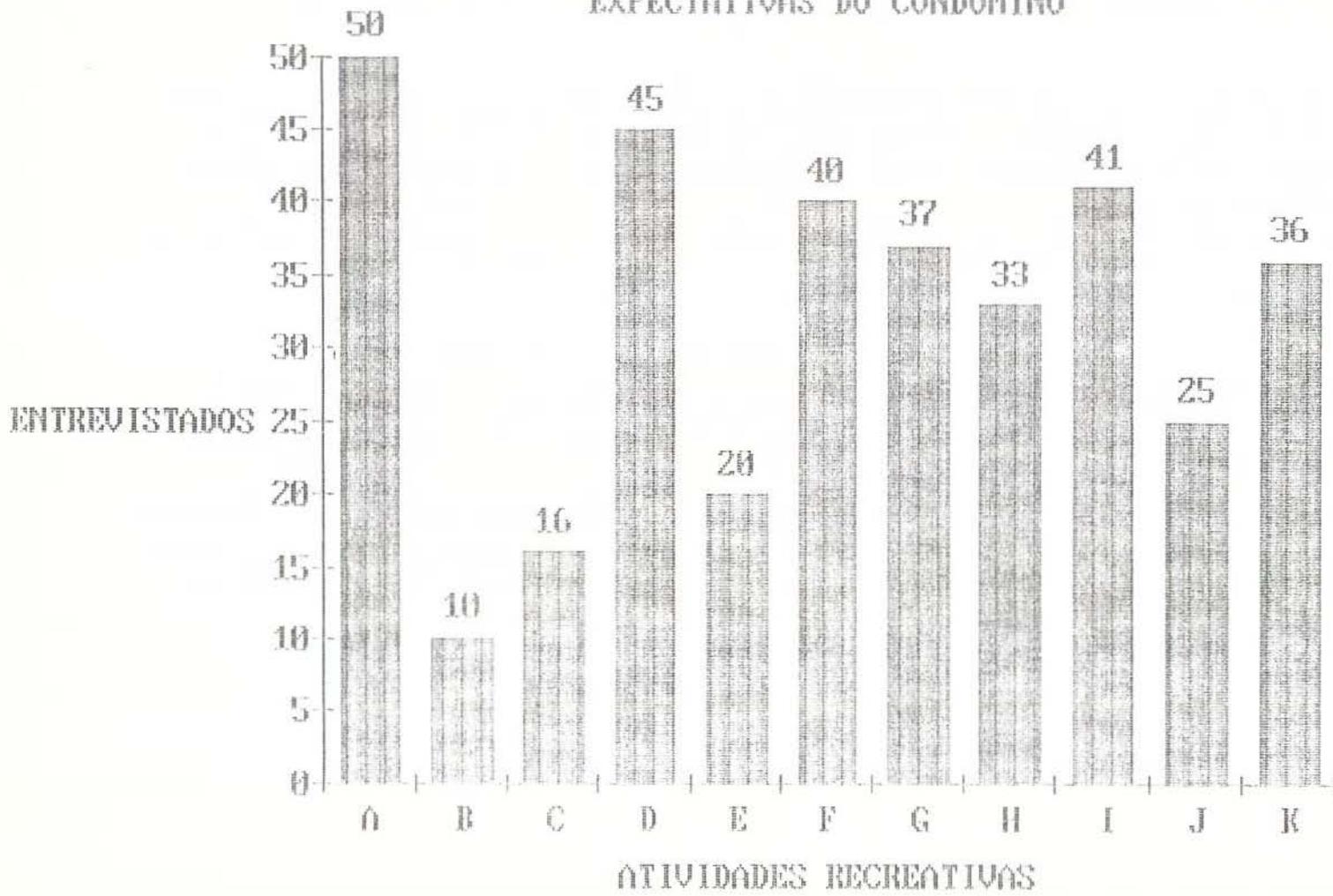
PREFERÊNCIA



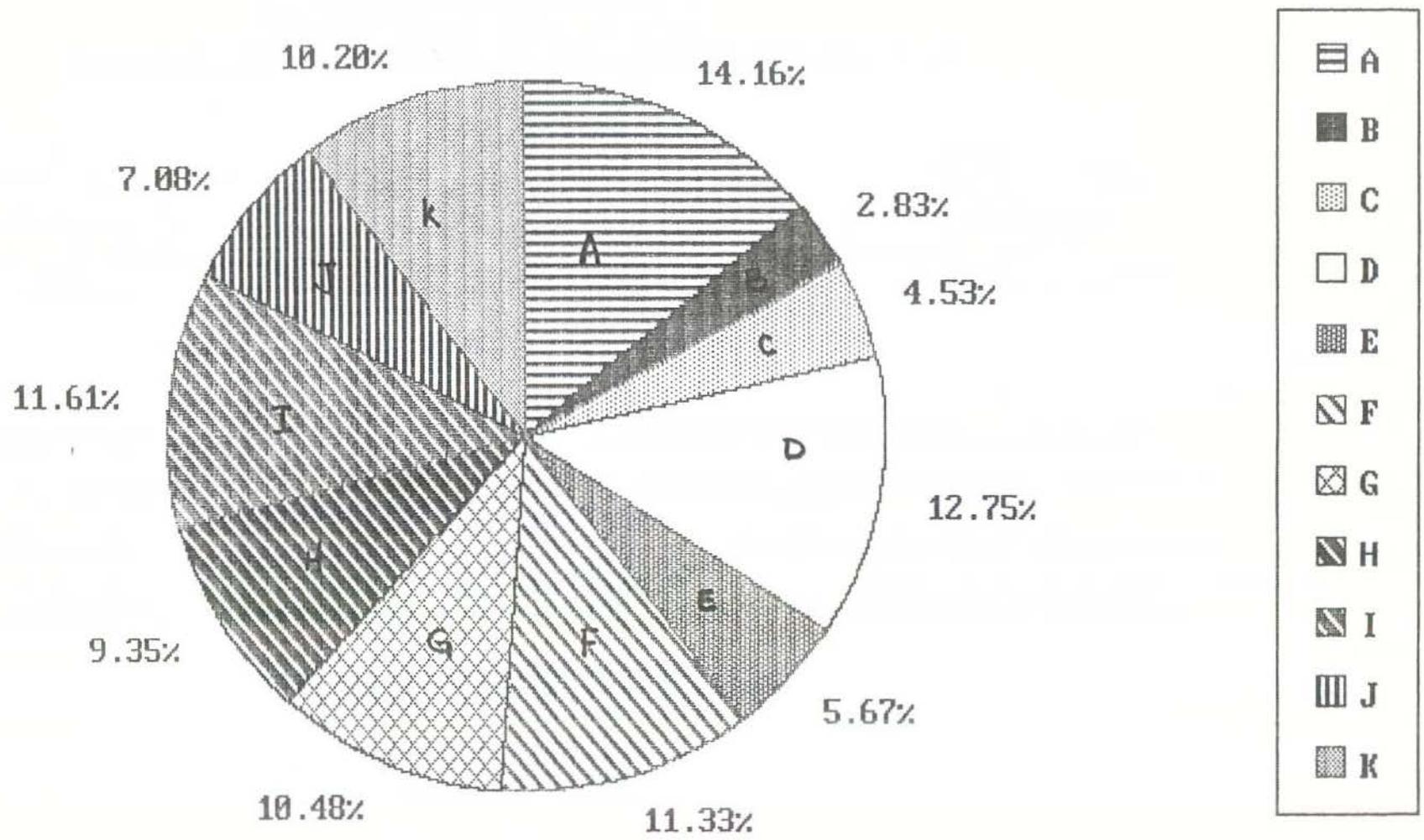
EXPECTATIVAS DO CONDÔMINO

LEGENDA

- A=PLAY GROUND
- B=PIQUENIQUE
- C=CHURRASCO
- D=PEDALINHO
- E=CONTEMPLAÇÃO
- F=CONHEC. NATUREZA
- G=OBSERV. ANIMAIS
- H=BAILES
- I=FESTA JUNINA
- J=OUTRAS FESTAS
- K=RESTAURANTE



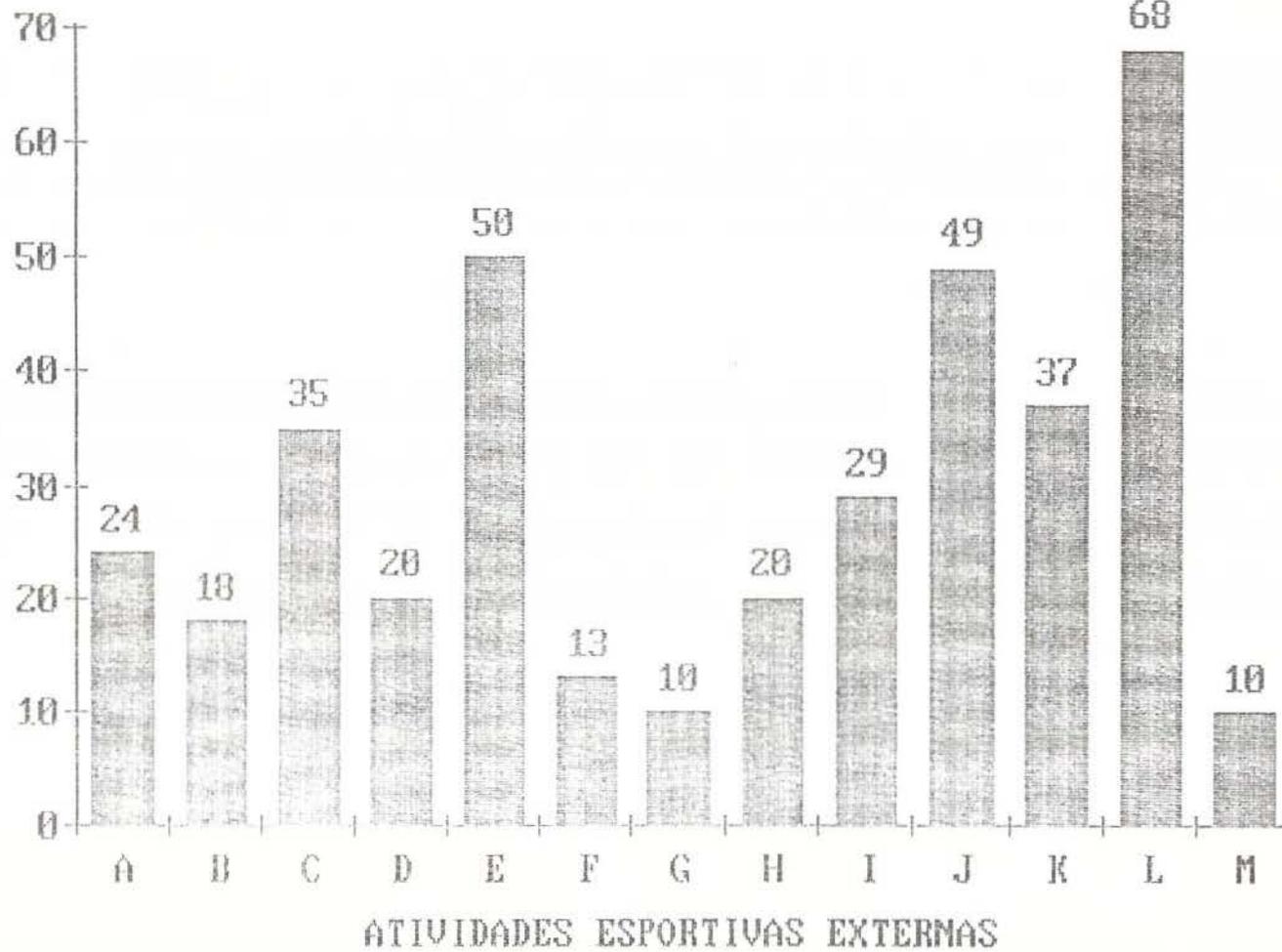
EXPECTATIVAS DO CONDOMINO



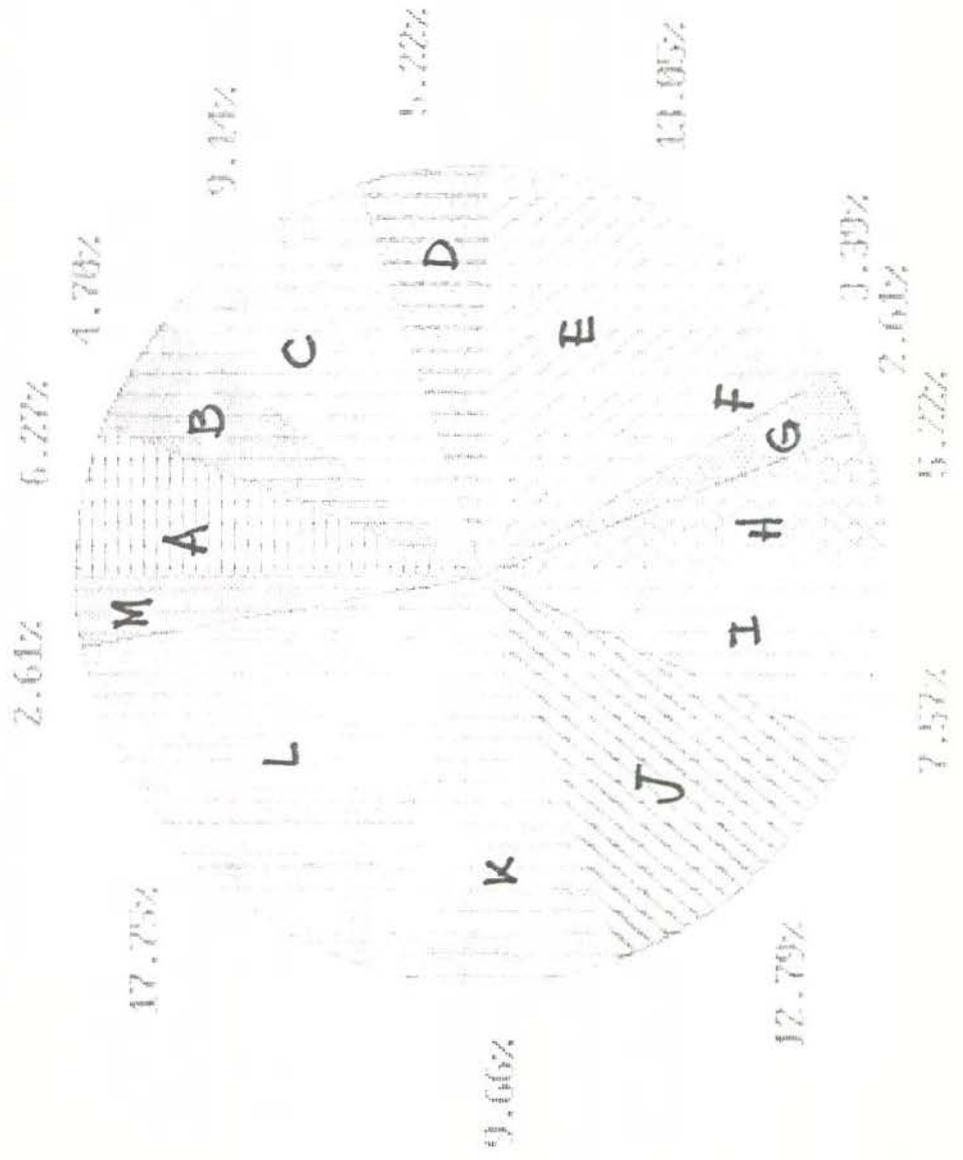
EXPECTATIVAS DO CONDÔMINO

LEGENDA

- A=NATAÇÃO
- B=REMO
- C=FUTEBOL
- D=FUT. SALAO
- E=TENIS
- F=BOCHA
- G=MALHA
- H=BASQUETE
- I=VOLEI
- J=CICLISMO
- K=COOPER
- L=CAMINHADA
- M=SKATE



	A
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I
	J
	K
	L



EXPECTATIVAS DO CONDÔMINO

LEGENDA

A=TENIS MESA

B=PEBOLIM

C=SNOOKER

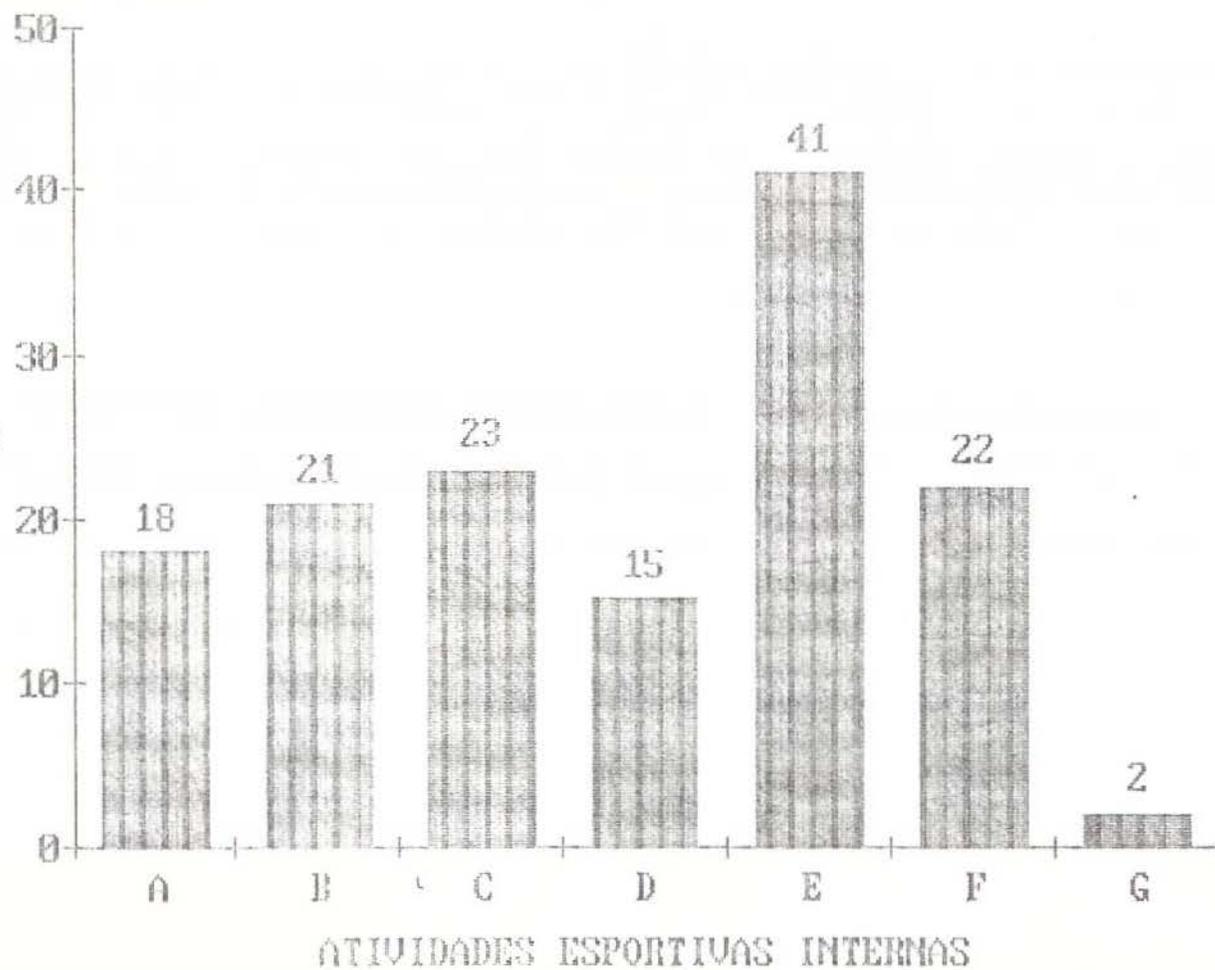
D=BILHAR

E=GINASTICA

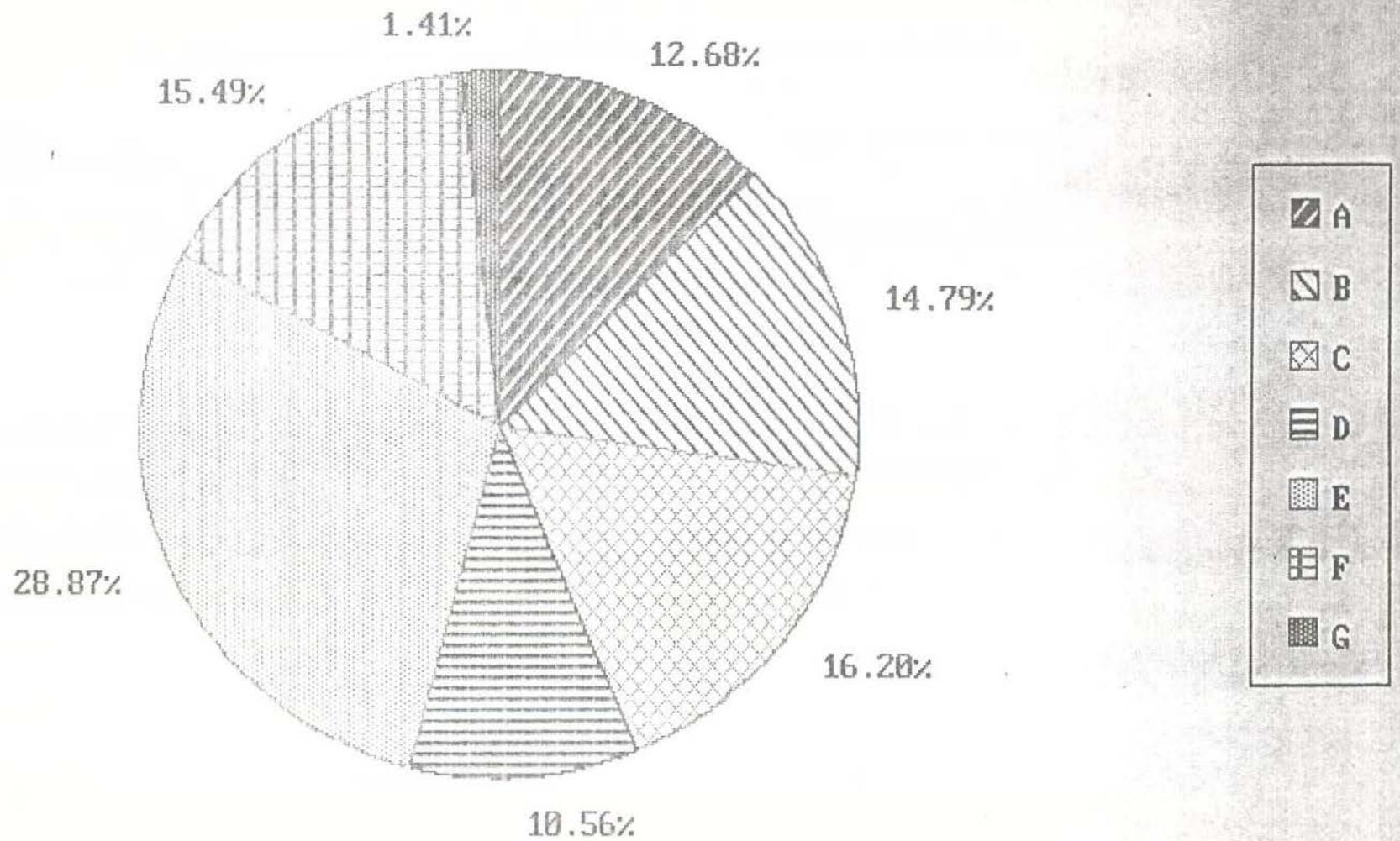
F=YOGA

G=BOLICHE

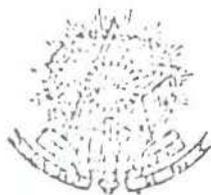
ENTREVISTADOS



EXPECTATIVAS DO CONDÔMINO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE SÃO PAULO
CIRCUNSCRIÇÃO DE JUNDIAÍDr. Rubens do Amaral Gurgel
OFICIAL

Certifico que a fls. 5 do livro n.º 3-CO foi averbado.....

de sob n.º 1, à margem do registro nº100.606, por requerimento de 12--
de junho de 1974, instruído com planta aprovada pela Prefeitura --
Municipal de Vinhedo, a adquirente, --- Ltda. Promotora de --
Vendas S/C autorizou uma averbação à margem da transcrição nº --
100.606, deste Registro, para ficar constando que, a propriedade --
objeto daquele registro, está subdividida da seguinte forma: a) --
uma área de 150.000 m², reservada para futura doação ao

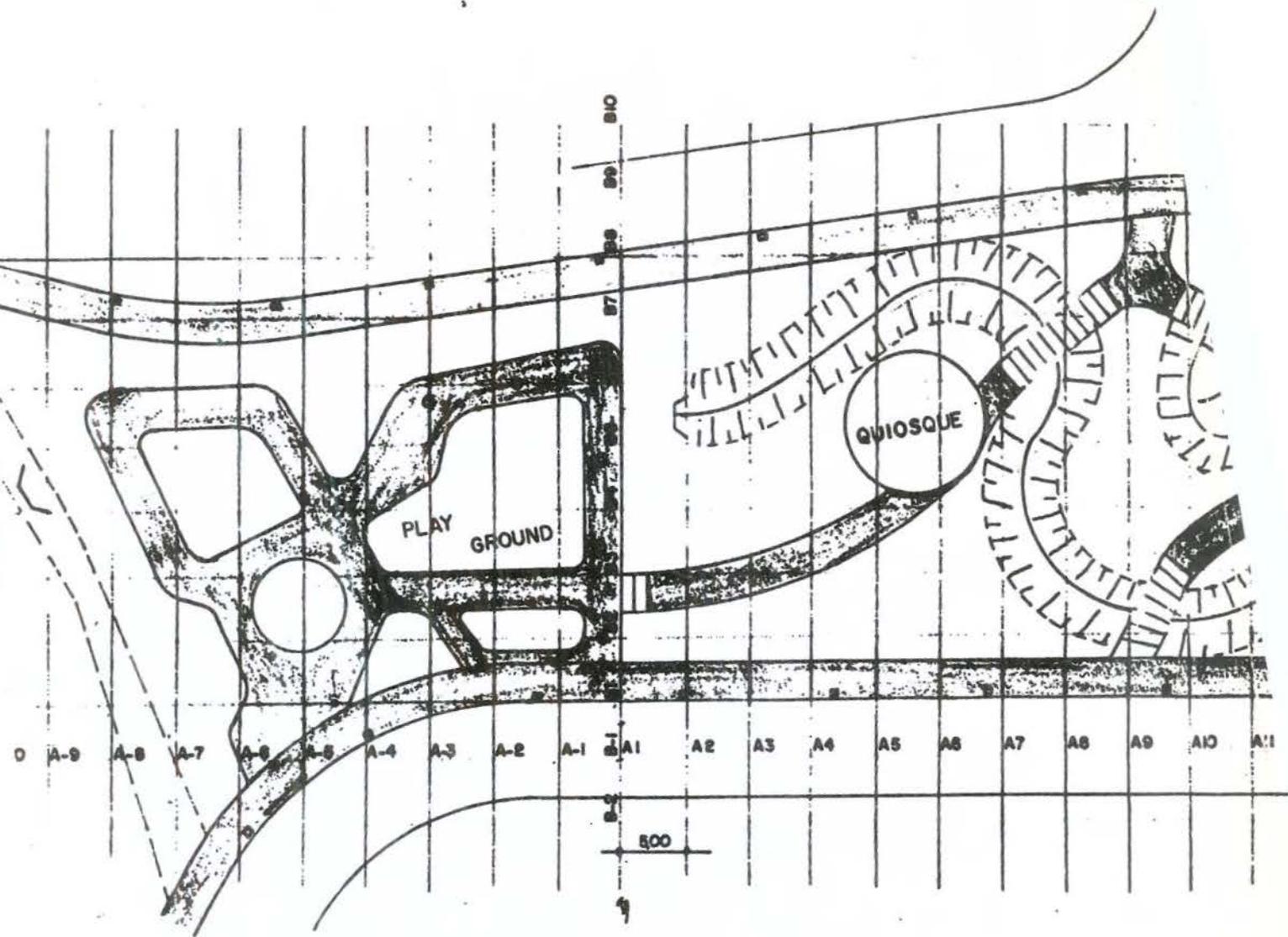
b) uma área de 5.000 m², reservada para futura doação ao
---, c) uma área de 92.506, digo, 92.250
m², que a requerente reservou para si, d) uma área de 26.038 m², --
que a adquirente reservou para si, e e) uma área de 2.637.712 m², --
ficou destinada a implantação de condomínio, cujas descrições da
mesmas ficaram constando na averbação. - - - - -

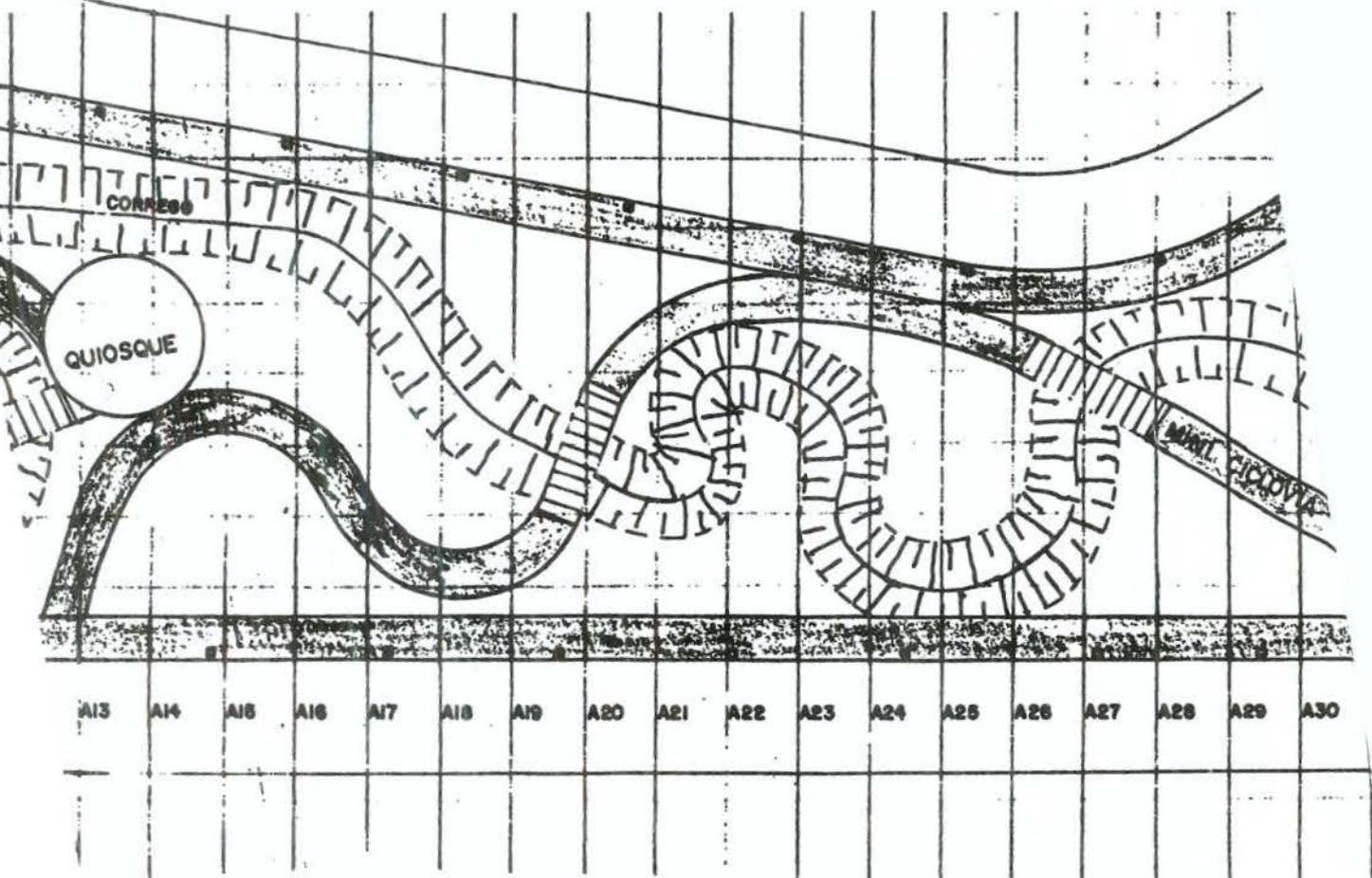
descrições:

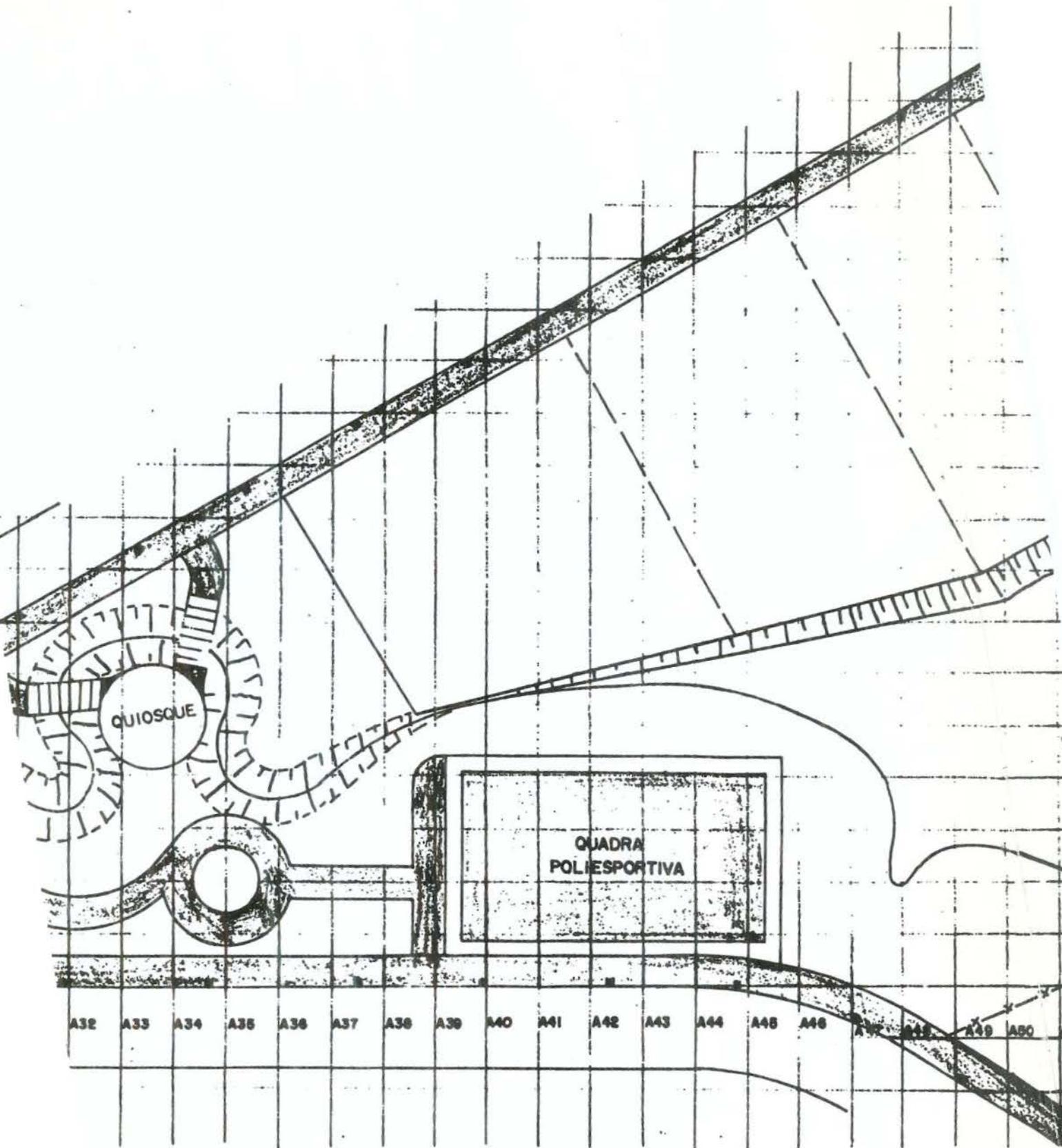
certido é verdade e dou fé.

Anexo 2: mapa do condomínio.

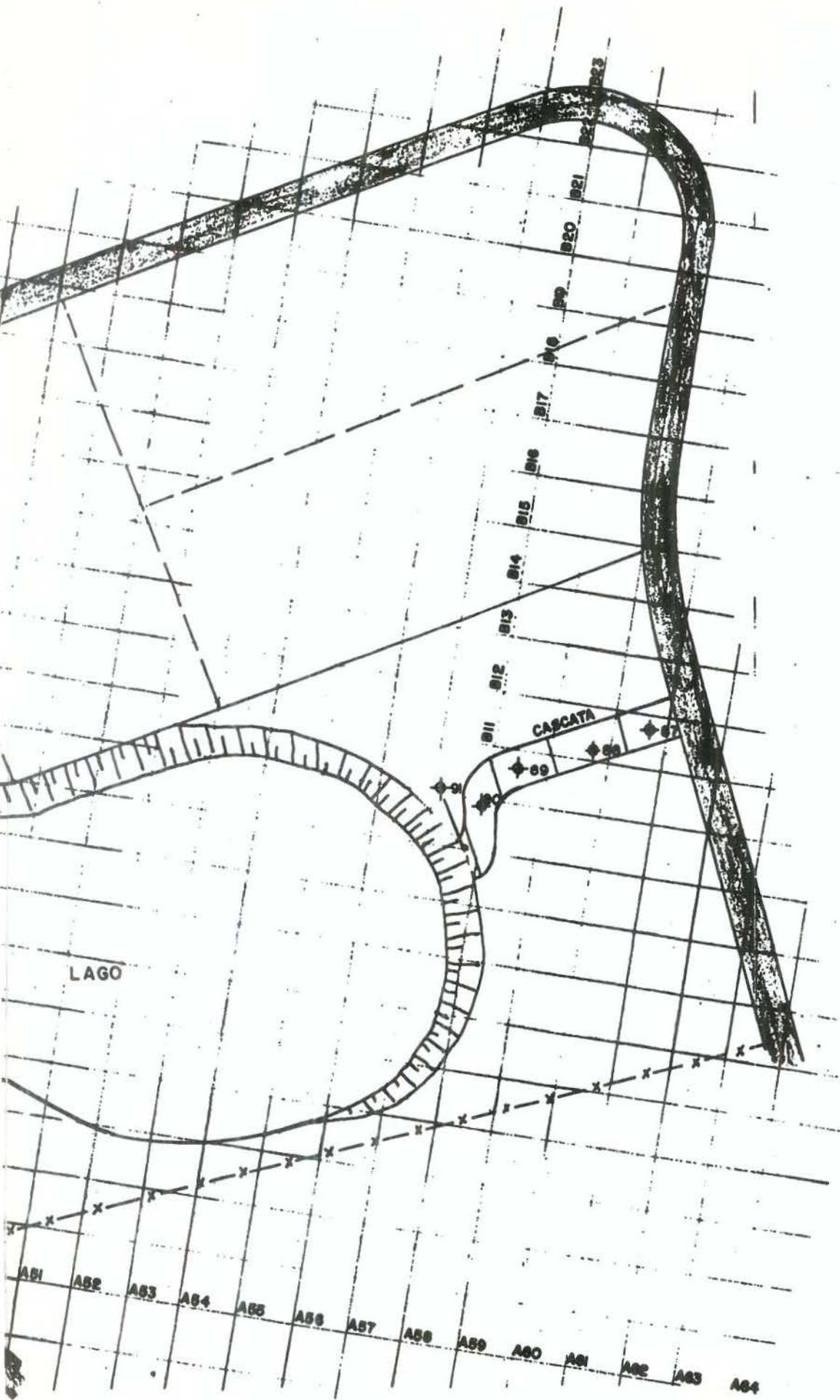
Exo 3: planta da "área 3".







A32 A33 A34 A35 A36 A37 A38 A39 A40 A41 A42 A43 A44 A45 A46 A47 A48 A49 A50



exo 4: dados administrativos sobre o condomínio.

Número de lotes: 1817.

Número de quadras: 101.

Lotes construídos: 824.

Lotes vagos: 993.

Ocupação:

- fixa: 301 (36,53% dos lotes ocupados).

- flutuante: 523 (63,47% dos lotes ocupados).

Número de piscinas: 564.

Valor do condomínio pago por lote: R\$ 49,45.

Área das ruas e vielas: 558.066,72 metros quadrados.

Área dos sistemas de recreio: 424.391,00 metros quadrados.

Área dos lagos: 26.140,00 metros quadrados.

Área dos 1817 lotes: 1.629.114,23 metros quadrados.

Área total: 2.792.712,00 metros quadrados.

Ana De Pellegrin

