



## CONDOMÍNIOS FECHADOS EM PELOTAS: HISTÓRICO E ESTADO DE PRESERVAÇÃO

JÚLIA BONDAN VERAS SPERB<sup>1</sup>; VITÓRIA SILVEIRA DA COSTA<sup>2</sup>; ARIELA DA SILVA TORRES<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Universidade Federal de Pelotas – [juliasperb@terra.com.br](mailto:juliasperb@terra.com.br)

<sup>2</sup>Universidade Federal de Pelotas – [vitoriascosta@yahoo.com.br](mailto:vitoriascosta@yahoo.com.br)

<sup>3</sup>Universidade Federal de Pelotas – [arielatorres@gmail.com](mailto:arielatorres@gmail.com)

### 1. INTRODUÇÃO

Os condomínios fechados surgiram como uma alternativa de habitação, a qual não apresentava os principais problemas causados pelo crescimento das cidades. Este modelo se tornou ideal em localidades sobrecarregadas pela globalização. Os seus primeiros exemplares foram construídos nos Estados Unidos da América na década de 1980, os denominados “Gated Communities” (RAPOSO, 2012). Essas comunidades residenciais se formavam em lugares mais afastados do centro das grandes cidades, em zonas propícias ao desenvolvimento e a valorização do espaço em que estavam sendo inseridos.

No caso do município de Pelotas/RS encontramos os primeiros protótipos na década de 1990, como os condomínios Moradas da Baronesa, Jardim das Anacuitas, Aldo Locatelli e Treptow. Após a incorporação de diversos novos loteamentos na cidade, foi-se então, optado também pela implantação de condomínios fechados nestes espaços (SOARES, 2005). Desde o ano de 2010, o bairro Laranjal, da cidade de Pelotas/RS vem se destacando bastante no quesito de implantação de empreendimentos habitacionais.

Com uma localização privilegiada e muito valorizada, as margens da Lagoa dos Patos, o bairro nasceu após o desmembramento da Estância Laranjal com a doação de terras pertencentes a família Assumpção, para que a prefeitura da cidade explorasse ali o turismo. Foi a inauguração da ponte, que dava acesso as terras da estância, em 1948, e a implantação do primeiro loteamento em 1952, que deram o início ao surgimento e desenvolvimento do local (NUNES & MONSELL, 2018). Até os dias atuais, o bairro Laranjal ainda vem crescendo e se desenvolvendo, principalmente com a inserção do mercado imobiliário, o qual acarretou a expansão urbana para este sentido da cidade.

O estudo das manifestações patológicas consiste em analisar os danos ocorridos em edificações, em busca de uma possível causa e de uma solução para o problema. A evolução tecnológica dos materiais e das técnicas construtivas, contribuiu para um declínio da qualidade da construção civil e consequentemente do aumento das manifestações patológicas nas edificações. A pesquisa pretende focar na investigação do aparecimento de patologias em edificações construídas recentemente, como as que encontramos em condomínios fechados.

Diante disso, este trabalho é um recorte da pesquisa “Estudo da incidência de manifestações patológicas em edificações na cidade de Pelotas”, desenvolvida pelo Núcleo de Estudos de Patologias e Materiais, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPel. Este recorte irá avaliar o estado de degradação das fachadas das edificações dos condomínios fechados da cidade. O trabalho tem como objetivo estudar o histórico dos condomínios fechados de Pelotas e, também, iniciar a avaliação de um dos condomínios.

## 2. METODOLOGIA

Diante do momento pandêmico e histórico em que nos encontramos, os métodos escolhidos para a realização do trabalho foram adaptados. O critério adotado para seleção do objeto de estudo foi a proximidade da área de estudo ao de moradia do pesquisador. Desta maneira, o início desta pesquisa será realizado no condomínio Alphaville, localizado no bairro Laranjal da cidade de Pelotas/RS, após será ampliado para os demais condomínios da cidade.

A metodologia da pesquisa será de acordo com a Figura 1. Onde as etapas da pesquisa são: levantamento histórico sobre os condomínios fechados e sobre a região em que estão inseridos, revisão bibliográfica do tema em estudo, definição da amostra da pesquisa por condomínio, levantamento visual e fotográfico, aplicação de métodos de estado de degradação e por fim definição do estado das fachadas de acordo com técnicas e materiais aplicados, posições solares, entre outros fatores.

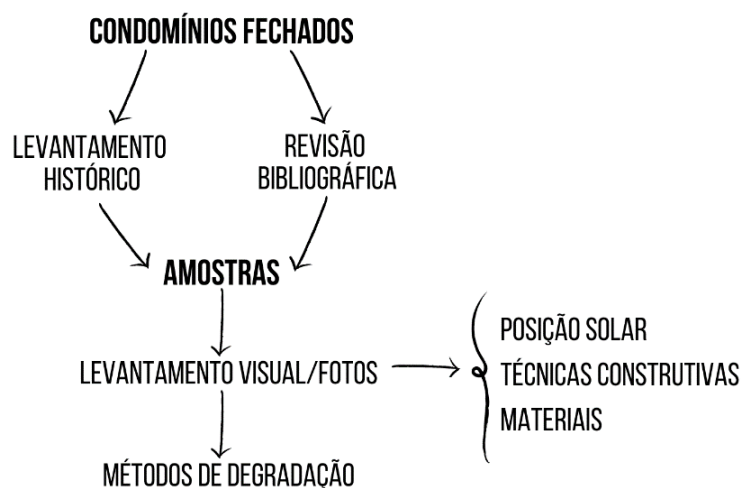


Figura 1 – Metodologia da pesquisa.

## 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

De acordo com a metodologia a primeira etapa foi realizar a análise histórica e bibliográfica sobre o surgimento e o desenvolvimento dos condomínios fechados na cidade. Para isso, foi confeccionada uma linha do tempo em ordem cronológica do surgimento dos condomínios na cidade, de acordo com o seu ano de construção (Figura 2).

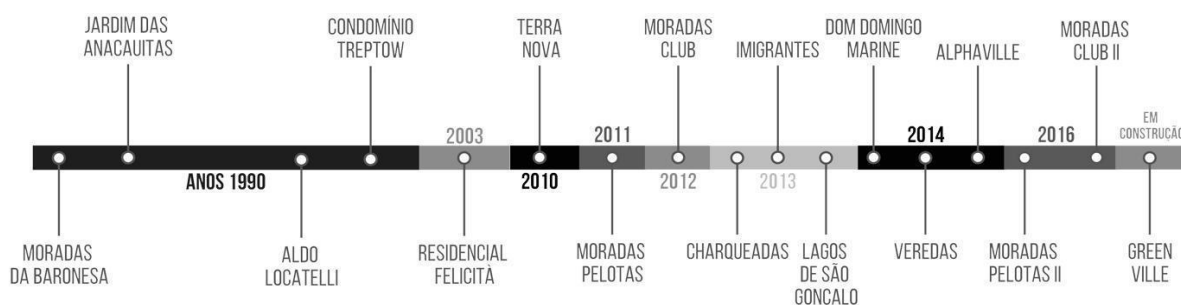


Figura 2 – Linha do tempo dos condomínios fechados na cidade de Pelotas/RS.

O condomínio fechado escolhido, nesta etapa, como objeto de estudo dessa pesquisa, é o condomínio Alphaville. O empreendimento foi inaugurado em 2014 e possui 579 lotes, dividindo o condomínio em duas partes (fase 1 e fase 2). Segundo a análise realizada, os lotes se organizam em duas frentes solares, sendo elas nordeste ou sudoeste, conforme apresentado como encontramos na planta de implantação fornecida pelo condomínio e ilustrado na figura 3.

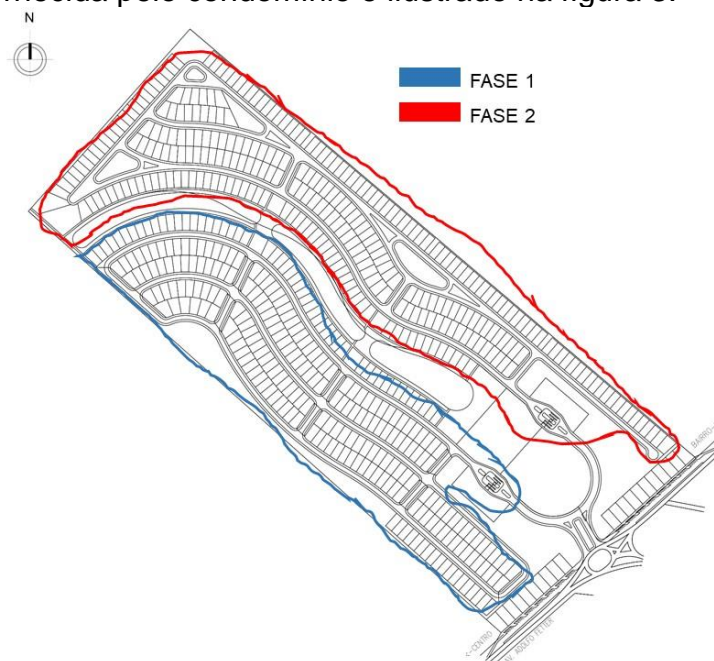


Figura 3 – Planta de implantação do condomínio Alphaville Pelotas.

A empresa responsável por conduzir o empreendimento para a cidade estudada, foi a Alphaville Urbanismo, sendo responsável por grande parte dos condomínios fechados encontrados no Brasil. Em Pelotas, o condomínio se localiza em uma das principais avenidas do bairro onde está inserido, seus lotes possuem em média 400m<sup>2</sup> de área para construção e dentre as técnicas construtivas permitidas, a alvenaria é a predominante, podendo também encontrar alguns modelos em steel frame.

Através de uma breve análise das fachadas, visando a seleção de objetos de estudo para levantamento das manifestações patológicas nas fachadas de edificações unifamiliares de condomínios fechados, foram encontradas manifestações patológicas principalmente nas garagens, como mostram as figuras 4 e 5.



Figura 4 e 5 – Manifestação patológica em garagem.



#### 4. CONCLUSÕES

Com base nos resultados obtidos até o momento, podemos começar a entender o porquê do aparecimento de manifestações patológicas em edificações consideradas novas e de recente construção. Sendo justificadas através dos dados obtidos sobre o condomínio, que caracterizam sua posição solar, seus métodos construtivos, destacando também uma possível interferência dos materiais utilizados na obra.

O estudo dos condomínios fechados serviu para dar mais ênfase ao fato de mesmo sendo edificações novas, ainda assim apresentam muitas manifestações patológicas, que precisam ser mapeadas e estudadas para justificar o aparecimento das mesmas.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

SOARES, P. R. R. Produção imobiliária e reestruturação urbana nas cidades de Pelotas e Rio Grande (RS). In: **ANAIS DO X ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA**, 1., USP, 2005.

USTÁRROZ, C. P.; MULLER, D. Descoberta da Praia do Laranjal – Pelotas/RS: A utilização do espaço de lazer antes da inauguração oficial. In: **X FÓRUM INTERNACIONAL DE TURISMO DO IGUAÇU**, 1., FOZ DO IGUAÇU, 2016.

NUNES, M.R.S.; MONSELL, A.J. **Contexto e memória Balneário dos Prazeres – Pelotas-RS**. Pelotas: Revista Seminário de História da Arte, 2018. 1v.

BRITTO, N.D.S.S. Reestruturação imobiliária no Brasil “não metropolitano”: um estudo sobre a produção residencial em Pelotas (RS). In: **SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA**, 1., VITÓRIA, 2019.

AVOZANI, W.A.; ZAMPIERI, F.L. Análise configuracional da expansão urbana: A localização de novos empreendimentos habitacionais em Pelotas/RS. In: **ANAIS XVIII ANANPUR**, 1., NATAL, 2019.

PEREIRA, A.C.S. **Tensão entre a representação do espaço e práticas urbanas: um estudo sobre novos arranjos de uso e ocupação do espaço social em Pelotas**. 2013. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Universidade Federal de Pelotas.

RAPOSO, R. **Condomínios Fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica\***. São Paulo: Cad.Metrop, 2012. 14v, pp 171-196.

Prefeitura Municipal de Pelotas. **Laranjal recebe melhorias na drenagem**. Site Prefeitura Municipal de Pelotas, Pelotas, 14 fev. 2019. Acessado em 26 set. 2020. Online. Disponível em: <http://www.pelotas.com.br/noticia/laranjal-recebe-melhorias-na-drenagem>