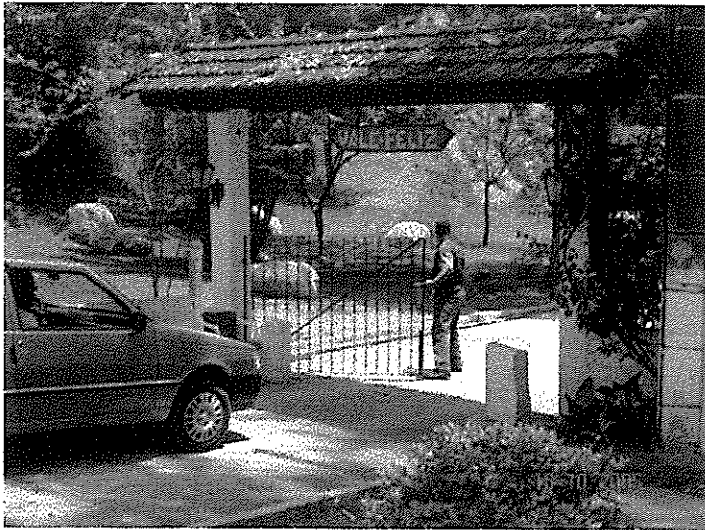
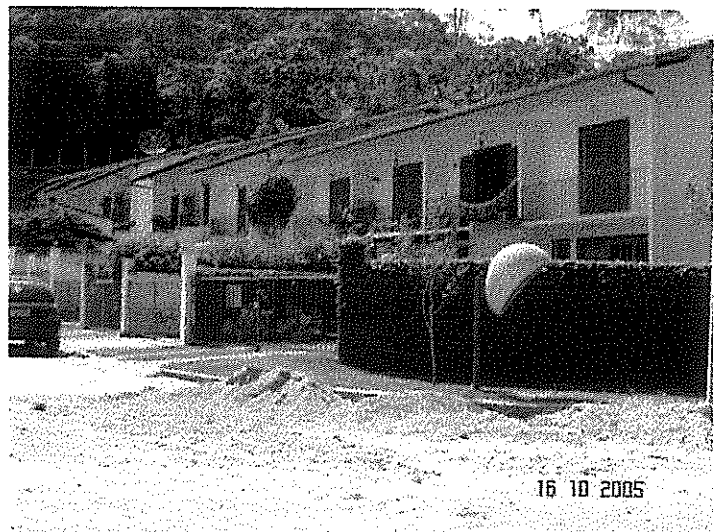


B
Claudia Buffon



Vale Feliz: bairro,
loteamento, condomínio ou
comunidade?



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – IPPUR
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM PLANEJAMENTO E USO DO SOLO URBANO

Vale Feliz: bairro, loteamento, condomínio ou comunidade?

Luiz Antonio de Souza Pereira

Monografia de conclusão do curso de especialização
em Planejamento e Uso do Solo Urbano

Orientadora: Prof(a) Cláudia Pfeiffer

IPPUR

2005

Agradecimentos

Gostaria de agradecer, em especial, aos meus pais (Luiz Antônio e Vânia Catarina) e familiares pelo apoio.

Aos professores do curso de especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano, em especial a professora Claudia pela atenção e pelos preciosos conselhos que foram fundamentais para a realização desse trabalho.

Aos amigos que fiz durante o curso e que muito enriqueceram as minhas idéias e a minha visão de mundo. Heber, Carlos, Heitor, Marcelo (Caco), Thiago, Raquel e Marcella conviver com vocês foi uma experiência que jamais esquecerei.

Ao amigo e presidente da AMAFE, Ivonilton. Agradeço pelas conversas, pelo apoio e pela assistência dada a essa pesquisa. Sem a sua ajuda e incentivo, esse trabalho dificilmente teria sido realizado.

Resumo

O presente estudo visa analisar a evolução do loteamento Vale Feliz localizado no município de Teresópolis (região serrana do estado do Rio de Janeiro) desde a sua origem no início da década de 1960 até os dias atuais com o intuito de buscar os fatores responsáveis pelo processo de fechamento de vias públicas, da contratação de seguranças particulares e da construção do mito de condomínio.

O trabalho procura ainda compreender se os problemas atuais existentes no Vale Feliz e a confusão sobre o que é o Vale Feliz (loteamento, bairro, condomínio ou comunidade) estão de alguma forma associados às práticas, descritas acima, adotadas pela Associação de Moradores e Amigos do Vale Feliz – AMAFE. O trabalho foi realizado através do estudo das atas das reuniões da AMAFE, de entrevistas qualitativas e trabalho de campo.

A finalidade do estudo consiste também em demonstrar, através de estudo de caso, a importância da análise geográfica para a compreensão das dinâmicas sociais.

Sumário

Introdução	3
1. Procedimentos metodológicos e conceituais	5
1.1 Revisão Bibliográfica	5
1.2 Metodologia	10
2. Vale Feliz: bairro, loteamento, condomínio ou comunidade?	12
2.1 O Vale Feliz é um bairro?	12
2.2 O Vale Feliz surge como loteamento?	13
2.3 O Vale Feliz foi transformado em condomínio?	16
2.4 O Vale Feliz pode ser considerado uma comunidade?	22
3. Conclusão	25
4. Referências Bibliográficas	26

Introdução

O município de Teresópolis está localizado na região serrana do estado do Rio de Janeiro a menos de cem quilômetros da capital e conta com uma população estimada em 146.994 habitantes (IBGE, 2005).

A cidade possui como uma de suas principais vocações o turismo, devido ao clima, a vegetação e as paisagens, entre outros fatores (a existência de uma boa infra-estrutura de hotéis e pousadas, a elaboração de eventos, etc).

Nos finais de semana, feriados e férias, Teresópolis é utilizada como domicílio de uso ocasional, principalmente pela classe média carioca, que busca em lugares bucólicos como o Vale Feliz uma fuga (mesmo que temporária) dos problemas das cidades grandes¹.

Muitas vezes, moradores, veranistas e visitantes tem a impressão de estar entrando em um condomínio ao chegarem ao Vale Feliz e utilizam esse termo para denominá-lo. Mas será o Vale Feliz realmente um condomínio? Alguns moradores e veranistas não consideram o Vale Feliz um condomínio, mas o vêem como um bairro. Outros já preferem utilizar a palavra comunidade, ao invés das anteriores. Como será que a prefeitura, instituição oficial, concebe o Vale Feliz? Será o uso de algum desses termos correto? Quais os desejos e práticas sociais são transmitidos, mesmo que simbolicamente, com a adesão de um ou outro termo?

Um dos objetivos do estudo é procurar compreender se os termos presentes no parágrafo acima são utilizados adequadamente ou não. No caso de não serem procuraremos buscar a origem da utilização dos termos pelos moradores e veranistas e identificar o motivo que se pretendia ao utilizá-lo. Para isso analisaremos a presença desses termos nas atas da Associação de Moradores e Amigos do Vale Feliz – AMAFE, desde a sua fundação em 1986 até os dias atuais.

¹ Harvey (1982) trabalha especificamente com as cidades industriais argumentando “que a relação com a natureza é o aspecto mais fundamental dos assuntos humanos”.

Outro objetivo do estudo é analisar os fatores que resultaram no processo de fechamento de vias públicas, principalmente as de acesso ao Vale Feliz, a construção de um posto de controle de entrada e saída de veículos e pessoas nas vias e áreas públicas, desrespeitando o direito de ir e vir, e na contratação de seguranças particulares.

O trabalho visa ainda analisar a origem e evolução dos atuais problemas de infraestrutura existentes no Vale Feliz, ruas sem pavimentação, iluminação pública precária, canal em acelerado processo de assoreado, entre outros. E observar em que grau a atuação ou omissão da AMAFE² junto ao poder público municipal contribuiu para que os problemas ganhassem as dimensões atuais.

O trabalho é subdividido em duas partes. Na primeira parte foi realizada a revisão bibliográfica e conceitual sobre a temática e apresentada a metodologia do estudo. Na segunda parte foi apresentado o estudo de caso do Vale Feliz. Para finalizar o trabalho, ao menos por enquanto (tendo em vista os objetivos aqui propostos), foi elaborada uma breve conclusão.

² No presente trabalho partimos do pressuposto que uma das funções (se não a maior de todas) de uma associação de moradores é representar seus moradores junto ao poder público.

1. Procedimentos metodológicos e revisão bibliográfica

1.1 Revisão bibliográfica

Nos últimos anos, a geografia tomou para si a responsabilidade de produzir uma verdadeira interpretação dos fenômenos, por meio de uma inovadora análise espacial. Esta inovadora análise espacial busca identificar e compreender a ordem espacial dos objetos e das práticas sociais, partindo do princípio que a ordem espacial é condição básica para a existência das práticas sociais e é portadora de sentimentos (GOMES, 2002).

Segundo Gomes (2002), “os princípios de coerência e lógica na dispersão das coisas sobre o espaço podem trazer a luz um novo ângulo para a compreensão de certas dinâmicas sociais”.

Para a análise espacial, podemos dividir o espaço em duas matrizes territoriais³: o nomoespaço e o genoespaço, que são duas formas contraditórias de ser e agir no espaço (GOMES, 2002).

No **nomoespaço**, primeira matriz territorial, o espaço é regido por regras em forma de lei, onde todos possuem direitos e deveres, para que as diferenças e desejos individuais não transformem a vida coletiva em um caos, através da “lei do mais forte”.

“Na base da idéia de liberdade e de igualdade, de um regime político que pretenda estabelecer um valor isonômico entre as pessoas, há uma condição espacial importantíssima e absolutamente necessária, a condição de um espaço público”, segundo Gomes (2002).

A concepção de espaço público que será trabalhada em todo o estudo é a apresentada por Gomes (2002) como sendo “antes de mais nada, qualquer tipo de espaço,

³ Para um estudo mais aprofundado sobre as duas matrizes territoriais (nomoespaço e genoespaço), ver o livro “A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade” de Gomes (2002), que ilustra a parte teórica com exemplos bastante atuais e do cotidiano, como a ir a praia ou a um jogo de futebol.

onde não haja obstáculos a possibilidade de acesso e participação de qualquer tipo de pessoa. É o lugar das diferenças” e os seus atributos “são aqueles que têm uma relação direta com a vida pública”. Vários autores compartilham com esta concepção, como Sennet (1989) que destaca o espaço público como lugar das possibilidades do encontro dos diferentes, lugar da mistura social, lugar da diversidade, onde ocorra presença e coabitação. O que constrói o espaço público é a obediência a lei e aos seus limites, sendo dentro deste pressuposto criada a identidade de cidadão.

Com o intuito de esclarecer as diferenças entre o espaço público e o espaço privado, assim como mostrar outros tipos de espaços (condominal e público privado), apresentaremos a classificação proposta por Souza (2000):

- **Espaço Estatal:** como propriedade estatal temos todas as propriedades públicas. Como exemplo de espaço estatal, podemos citar as praças, ruas, etc (espaços de todos)⁴. O agente gestor é o Estado. É o lugar fundamental para a socialização democrática e o exercício da cidadania. Um espaço onde tentativas de apropriação privada, além de ilegais, tendem a ser vistas como ilegítimas.

- **Espaço “Público” Privado:** são propriedades privadas em que o acesso é livre a todas as pessoas⁵. O caso típico é o shopping center.

- **Espaço Condominal:** são as propriedades privadas que compartilham espaços de uso comum (ruas, praças e etc) e a acessibilidade é regulada por convenção⁶. Cada

⁴ O autor faz uma observação quanto ao direito de ir e vir (transitar livremente) nos espaços públicos sem qualquer empecilho, mostrando que em determinados casos, como nos hospitais públicos, o acesso é restrito.

⁵ O autor chama a atenção para o fato de existirem diversas formas de intimidação e constrangimento as pessoas que não são bem vindas, leiam-se aqueles que não tem poder de consumo.

⁶ O autor assinala que embora os proprietários tenham o direito legal e efetivo de impor a restrição do acesso de não-proprietários, sua legitimidade pode ser discutida.

proprietário individualmente não tem o direito de modificar ou alienar, embora tenha o direito de usufruto. Como exemplo, prédios residenciais e condomínios.

- **Espaço Privado:** são as propriedades privadas familiares. Como exemplo, temos as residências, onde o acesso é exclusivo apenas ao proprietário e seus familiares/convidados.

No **genoespaço**, segunda matriz territorial, o compromisso não é do tipo formal. O grupo ou comunidade é o que funda a identidade, que é marcada, antes de mais nada, por um sentimento de pertencimento, que se faz pelo apelo constante de contraste com o “outro”, sendo fundamental para isto exagerar as diferenças existentes com os outros grupos, criando traços distintivos, e minimizar a importância das características comuns compartilhadas com os outros grupos (GOMES, 2002).

O coletivo tem absoluta preeminência sobre o indivíduo e a identidade comunitária esta sempre relacionada a uma identidade territorial, num sentimento de pertencimento onde o espaço parece ser freqüentemente marcado pela idéia de ser objeto de invasão ou sofrer enfrentamento ou ameaça, contribuindo para que o espírito coeso e o caráter de unidade do grupo sejam manifestados e reforçados continuamente (GOMES, 2002).

As palavras possuem significados e a palavra comunidade não escapa a esta regra, sendo necessário trabalharmos, nem que seja de forma resumida, o seu significado. Bauman (2002) afirma que a palavra comunidade além de significado guarda ainda sensações. Comunidade passa a idéia sempre de uma coisa boa, sendo um lugar “cálido” e evoca tudo aquilo de que sentimos falta e de que precisamos para viver seguros e confiantes (BAUMAN, 2002).

Segundo Bauman (2002) existe uma diferença entre a comunidade dos nossos sonhos e as comunidades realmente existentes. Para viver seguro dentro de uma comunidade existe um preço a ser pago, que é a liberdade, pois segurança e liberdade são dois valores preciosos e desejáveis que nunca estão inteiramente ajustados e sem atrito.

Bauman (2002) recorre a Tönnies para comparar as comunidades antigas da sociedade moderna e mostrar que a diferença fundamental é que nas comunidades antigas o entendimento era compartilhado e na sociedade moderna o entendimento se dá através do consenso.

Sobre a sociedade moderna podemos fazer duas observações relevantes: a primeira é a predominância do individualismo e a segunda é a respeito do entendimento através do consenso. Toda comunidade pressupõe homogeneidade, sendo portanto o entendimento algo natural e dado e não que deve ser buscado. Esta questão leva Bauman (2002) a recorrer a Eric Hobsbawn para constatar que “a palavra comunidade nunca foi utilizada de modo mais indiscriminado e vazio do que nas décadas em que as comunidades no sentido sociológico passaram a ser difícil de encontrar na vida real”⁷.

Uma idéia sempre presente em toda comunidade é a da separação entre “nós” e “eles (os outros)”. Esta divisão pode ser encontrada claramente nos estudos de Norbert Elias e Scotson (1964) ou de Bauman (2002). No primeiro caso, os autores procuram mostrar a importância da coesão para o sucesso da comunidade, a quem os autores chamam de estabelecidos, e a fragmentação do outro grupo para justificar sua posição de exclusão e estigmatização, sendo este grupo chamado de outsider⁸. No segundo estudo, o autor compara

⁷ Recorrentemente a palavra comunidade é utilizada de forma inadequada, como exemplos, podemos citar os moradores de favelas que preferem se autodenominarem como comunidade - sobre o sentido que se procura passar nesse caso ver o livro “O desafio metropolitano” de Souza (2002) e a utilização do termo de forma abusiva por políticos, com o intuito de mostrar uma falsa homogeneidade.

⁸ A importância deste estudo consiste, entre outras coisas, em os autores mostrarem a presença de estabelecidos e outsider entre dois grupos bastante similares, que permitiu apontar como principal fator para justificar tal cenário, a coesão de um grupo e a fragmentação do outro. Para maiores informações consultar o livro “Os estabelecidos e os outsiders” de Norbert Elias e Scotson (1964).

a comunicação entre os de dentro, que é densa e alcança a todos, com a comunicação dos de fora, que chega em desvantagem, em razão de sua relativa raridade, superficialidade e transitoriedade., mostrando inclusive que chega a existir uma auto-suficiência, quase completa, em relação aos outros.

Souza (2000) lista uma série de diversos fatores que têm contribuindo, desde meados da década de 1970, para a formação e consolidação de fenômenos de auto-segregação pelas elites urbanas. Entre os fatores destacados pelo autor temos: o crescimento da pobreza e da informalidade, a deterioração das condições gerais dos bairros privilegiados tradicionais (congestionamentos, poluição do ar, etc), a busca de maior exclusividade social, procura de novos espaços com amenidades naturais e o aumento da criminalidade (tráfico de drogas, etc) e a sensação de insegurança.

Como exemplos mais acabados de auto-segregação no Brasil, Souza (2000) apresenta o Complexo Alphaville, na região metropolitana de São Paulo (que são os condomínios mais antigos e exclusivos) e os condomínios na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro⁹. O surgimento dos shopping centers no início da década de 1980, também ocorre dentro do mesmo contexto dos condomínios.

Em Caldeira (1997) a segregação espacial é apresentada através do conceito de enclaves fortificados, que são espaços privatizados, fechados e monitorados (controlados por sistemas privados de segurança) para residência, consumo, lazer ou trabalho que tendem a serem ambientes homogêneos formados pelas classes média e alta, sendo codificados como algo que confere status simbólico.

Os enclaves fortificados encontram no medo crescente e na violência uma das principais justificativas e apóia-se na reprodução da desigualdade, da fragmentação e do isolamento e elabora distâncias sociais e mecanismos para a afirmação das desigualdades.

⁹ Para um estudo mais detalhado das semelhanças e diferenças entre o complexo Alphaville e os condomínios na Barra da Tijuca, ver Souza (2000).

Os pobres são evitados, por serem muitas vezes associados a criminalidade e devido ao medo de uma “contaminação”. A contradição se faz presente na medida em que as classes média e alta estão criando seu sonho de independência e liberdade a base de serviços prestados por trabalhadores pobres, ou seja, os mesmos que a todo o custo procura-se evitar (CALDEIRA, 1997).

Os enclaves fortificados geram cidades fragmentadas, onde é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços – fundamento para a estruturação das cidades modernas – a participação do cidadão na vida pública vem sendo drasticamente modificada (CALDEIRA,1997).

Como podemos observar, os princípios universais de liberdade e igualdade estão sendo amplamente rejeitados, ao mesmo tempo em que é criado um novo estilo de vida em que a desigualdade e separação são vendidas como valores, o que contribui para a erosão da cidadania.

1.2 Metodologia

Para a realização do estudo sobre o processo de fechamento de vias públicas de acesso ao Vale Feliz e da criação de um mito de condomínio o estudo foi dividido em quatro etapas.

Na primeira etapa foi feito o estudo teórico e conceitual sobre a temática que foi desenvolvida. Esta etapa iniciou com a leitura e discussão de textos apresentados nas disciplinas do curso de especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano e avançou, na parte final do curso, com a busca de referências bibliográficas e conceitualizações específicas sobre a temática abordada.

O objetivo da segunda etapa foi levantar informações e coletar material sobre o Vale Feliz, procurando refazer a sua história desde a sua origem na década de 1960 até os dias atuais. Foram consultados instituições oficiais, a Prefeitura Municipal de Teresópolis – PMT e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE situado na cidade. Além dos órgãos oficiais foi realizado o estudo de todas as atuações das reuniões da Associação de Moradores e Amigos do Vale Feliz – AMAFE, desde a sua fundação oficial¹⁰ em 1986 até os dias atuais.

A terceira etapa foi composta pelo trabalho empírico, através de trabalho de campo e entrevistas. No trabalho de campo procurou-se localizar e registrar, através de recursos visuais (fotos) as áreas onde ocorreu o processo de fechamento das vias públicas de acesso. Já as entrevistas foram realizadas com:

- O fundador da AMAFE, o senhor Jader, um dos primeiros proprietários de terreno e imóvel no Vale Feliz. A entrevista com o senhor Jader visou buscar a origem da situação atual encontrada no Vale Feliz.

- O atual presidente da AMAFE, o senhor Ivonilton, morador desde o início da década de 1990 e que vem procurando solucionar os atuais problemas do Vale Feliz.

A quarta e última etapa consistiu na análise dos dados e informações coletados e na redação final do trabalho.

¹⁰ Em entrevista o fundador e primeiro presidente da AMAFE, o senhor Jader, afirmou a existência de uma associação de moradores não oficial criada ainda na década de 1960, ou seja, poucos anos após a criação do Vale Feliz.

2. Vale Feliz: bairro, loteamento, condomínio ou comunidade?

O Vale Feliz está localizado em um dos eixos de expansão da cidade de Teresópolis, ao longo da rodovia RJ – 130 (Teresópolis – Nova Friburgo), utilizada para escoar a produção de legumes e verduras produzidas na região para a capital do Estado e o seu entorno.

A rodovia RJ – 130 também é utilizada para o desenvolvimento de atividades relacionadas com o turismo (conta com uma rede em expansão de hotéis, de restaurantes e de artesanato) entre as duas cidades, através do circuito turístico “Terê-Fri”.

No presente capítulo, as diferentes denominações atribuídas ao Vale Feliz (bairro, loteamento, condomínio e comunidade) foram analisadas a partir dos dados e informações obtidos na Prefeitura Municipal de Teresópolis, no Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e nas atas das reuniões da Associação de Moradores e Amigos do Vale Feliz – AMAFE.

O objetivo não se limita apenas à análise das denominações, mas procura também descobrir se existe alguma relação entre as práticas estabelecidas pela AMAFE ao longo do processo de evolução do Vale Feliz e os problemas atuais.

2.1 O Vale Feliz é um bairro?

Alguns moradores consideram o Vale Feliz um bairro. Isso fica bastante explícito ao olharmos o nome Vale Feliz sendo indicado como bairro nas correspondências desses moradores.

Nas atas de reuniões da AMAFE, em particular a de doze de outubro de 2002 (bem recentemente), o Vale Feliz também é denominado como bairro. Para podermos

esclarecer a pergunta que dá origem a esse subcapítulo é necessário sabermos primeiro o que é um bairro.

No Brasil, o critério amplamente adotado, pelas prefeituras, para a definição de bairro é: o político-administrativo. Cabendo a cada poder público municipal a responsabilidade de dividir a cidade em unidades menores e “escolher” o termo para designá-las, tal como áreas de planejamento, regiões administrativas, bairros, etc¹¹.

Segundo a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Teresópolis, não existe na legislação municipal (lei orgânica e leis complementares) uma definição de bairro, apesar dos limites (e critérios para a delimitação) dos mesmos serem amplamente descritas.

Na literatura acadêmica, o bairro é conceituado muitas vezes extrapolando o critério político-administrativo. Em Ramos (2002) são colocadas algumas preposições acerca desse conceito, tendo como base os autores George, Lefèbvre e Souza¹². Para esse último, o bairro é “ao mesmo tempo, por uma existência concreta-objetiva e por uma existência subjetiva-intersubjetiva”.

No presente estudo nos limitaremos a questão político-administrativo. De acordo com a secretaria de planejamento, da PMT, o Vale Feliz não é um bairro. Ele, na verdade, faz parte do bairro denominado de Albuquerque.

2.2 O Vale Feliz surge como loteamento?

Na prefeitura Municipal de Teresópolis encontra-se a planta do loteamento Vale Feliz, que foi aprovada em 1962.

¹¹ No caso acima, os termos apresentados são utilizados pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Devido a diversidade existente no Brasil alguns lugares usam outras expressões ao invés de bairro.

¹² As obras citadas por Ramos (2002) são: os livros de George (1983) “Geografia Urbana” e Lefèvre (1975) “De lo rural a lo urbano” e o artigo de Souza (1989) “O bairro contemporâneo: ensaio da abordagem política”, Revista Brasileira de Geografia, n.51.

De todos os termos utilizados para denominar o Vale Feliz, esse é o menos usado (apesar de estar correto) e em nenhum momento é encontrado nas atas de assembléias da AMAFE.

Na literatura acadêmica o loteamento, em si, raramente é conceitualizado, aparecendo na maioria dos casos de forma implícita. Já a distinção entre loteamento regular, irregular e clandestino dificilmente passa despercebida nos estudos. Como exemplo a respeito da distinção entre os tipos de loteamentos consultar o estudo de Souza (1995).

Para a Prefeitura de Porto Alegre (2005)¹³ um loteamento é “a divisão de uma grande área de terra em lotes menores destinados a edificação. O responsável é o loteador (...)”. Com restrição do tamanho, que não é explicado na definição acima (o que é considerado grande?) e pode ser alvo de críticas, essa definição de loteamento é recorrentemente utilizada (ou seja, uma área sendo dividida).

Retornando ao estudo do Vale Feliz. Antes da elaboração do loteamento a área era ocupada por uma fazenda¹⁴. O lugar era repleto de amenidades naturais, mas possuía uma precária infra-estrutura. A energia elétrica mal tinha sido implementada naquela época.

O acesso ao loteamento era difícil e demorado. Por isso a empresa ENARCO construiu um ponto de venda de lotes (ver figura 1) capaz de hospedar os vendedores, que ficavam o final de semana e feriados no loteamento.

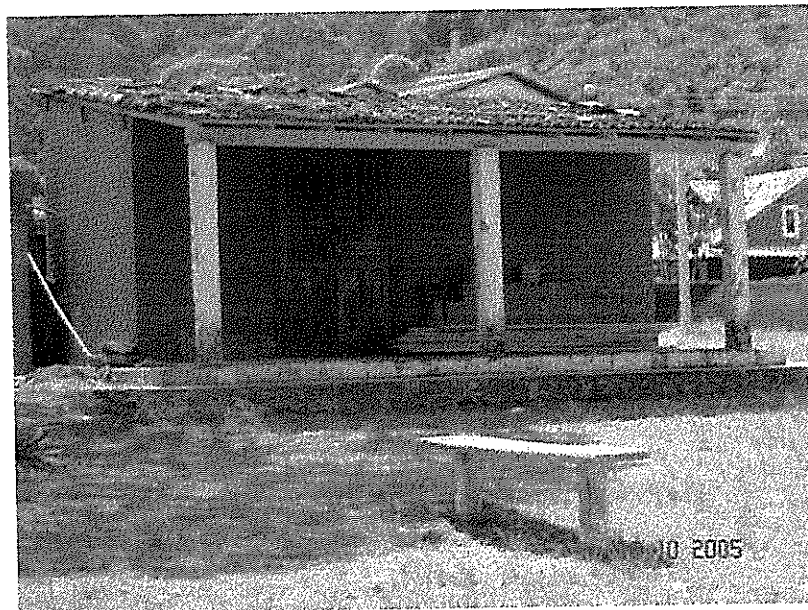
Os primeiros compradores de lotes eram residentes na cidade do Rio de Janeiro e construíram imóveis para passarem os finais de semana, feriados e férias. O Censo 2000 mostra que até hoje o número de casas de uso ocasional é bastante significativo nessa região da cidade.

Atualmente o ponto de venda de lotes é a sede da Associação de Moradores e Amigos do Vale Feliz.

¹³ A PMT não dispõe de uma definição de loteamento, por isso utilizou-se o conceito de outra prefeitura.

¹⁴ Diversos autores, entre eles Kovarick (1979) e Corrêa (2002) mostram o processo de crescimento das cidades sob a lógica da especulação fundiária.

Figura 1: Atual sede da AMAFE (antigo ponto de venda de lotes)



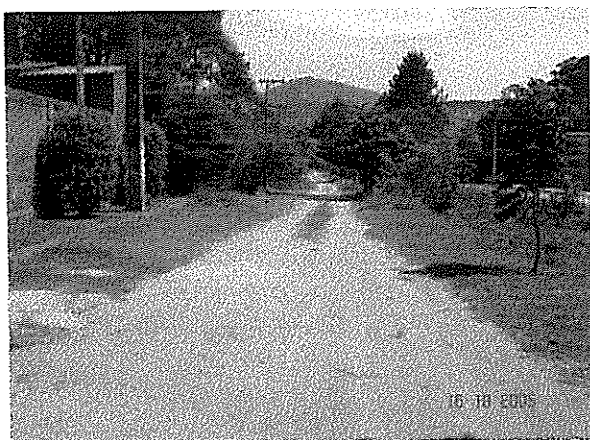
A inflação do início da década de 1980 levou a empresa ENARCO a decretar falência, pois os lotes eram vendidos a valores pré-fixados (não eram reajustados pela inflação) fazendo com que o valor real pago pelo lote se tornasse irrisório¹⁵ ao longo do tempo.

Essa situação contribuiu para que apenas uma parte do loteamento fosse dotada de alguma infra-estrutura.

As ruas do loteamento não foram pavimentadas até hoje como podemos ver nas figuras 2 A e 2 B. Na figura 2 A temos a Avenida do Canal, principal via de circulação do loteamento e paralela a rodovia RJ – 130. Já na figura 2 B encontramos a primeira rua (Rua Portugal) pavimentada do loteamento (feito pelo proprietário). Atualmente o seu estado também está bastante precário.

¹⁵ O primeiro presidente da AMAFE, o senhor Jader, contou em entrevista que com o tempo o valor ficou tão baixo que ele pagava de uma vez só as 12 parcelas anuais.

Figuras 2 A e B: Falta de Pavimentação nas ruas do loteamento



2.3 O Vale Feliz foi transformado em condomínio?

Como dito anteriormente, um **espaço condominal** é uma propriedade privada que compartilha espaços de uso comum (ruas, praças e etc) e a acessibilidade é regulada por convenção. Cada proprietário individualmente não tem o direito de modificar ou alienar, embora tenha o direito de usufruto. Como exemplo, temos os prédios residenciais e os condomínios.

Entre todos os termos utilizados para denominar o Vale Feliz o mais utilizado é, sem sombra de dúvida, o de “condomínio”.

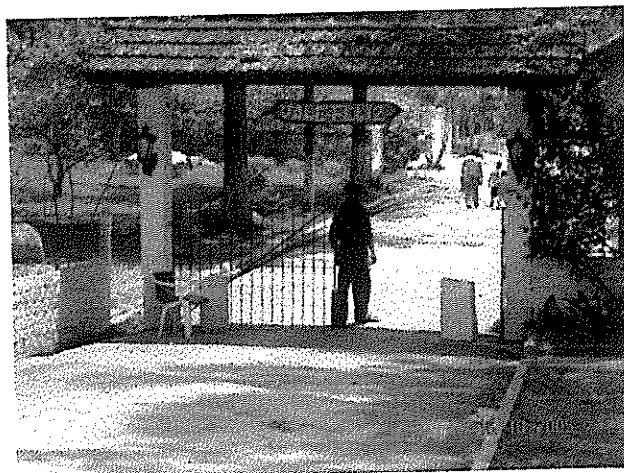
Em pesquisa as atas de assembleias da AMAFE foi possível constatar que as palavras condomínio, condôminos e síndico aparecem recorrentemente.

A sua primeira aparição nas atas de assembleias ocorre em 15 de fevereiro de 1988 e, juntamente com sua utilização, também surge a tentativa de transformar o Vale Feliz em um condomínio de fato¹⁶.

¹⁶ Na verdade, em entrevista realizada com o fundador e primeiro presidente da AMAFE (o senhor Jader) a tentativa de transformar o Vale Feliz em um condomínio é bem mais antiga, entre o final da década de 1960 e início da década de 1970. O motivo alegado era de que apenas alguns contribuíam para a resolução dos problemas e para a melhoria do lugar (ou seja algo que era desfrutado por todos).

O processo de fechamento da entrada principal com a instalação de um posto de controle (uma guarita) e de portões é descrito nas atas. Assim como a contratação de seguranças particulares e, mais recentemente, de uma empresa especializada¹⁷.

Figura 3: Entrada principal de pessoas e veículos do Vale Feliz

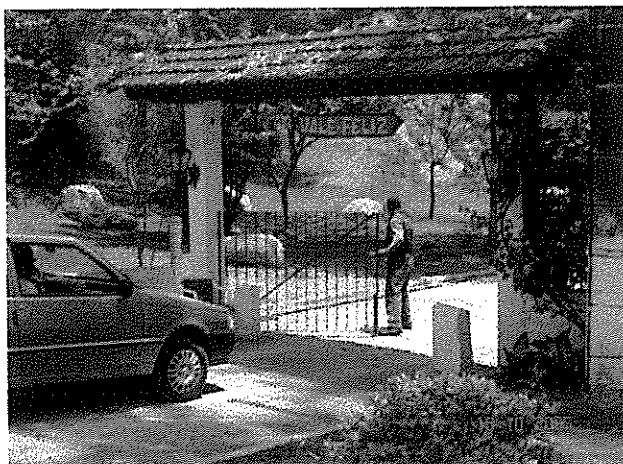


Na figura 3, temos a entrada principal de pessoas e veículos do Vale Feliz. Como podemos observar há um portão (só uma parte está aberta) e um segurança, que controla o acesso de veículos e pessoas.

O direito de ir e vir é claramente desrespeitado na situação acima. Mesmo que o segurança não impeça ninguém de entrar ou sair, a sua simples presença já é um componente simbólico importante (inclusive para os moradores que se sentem mais seguros na presença do segurança e no controle do acesso).

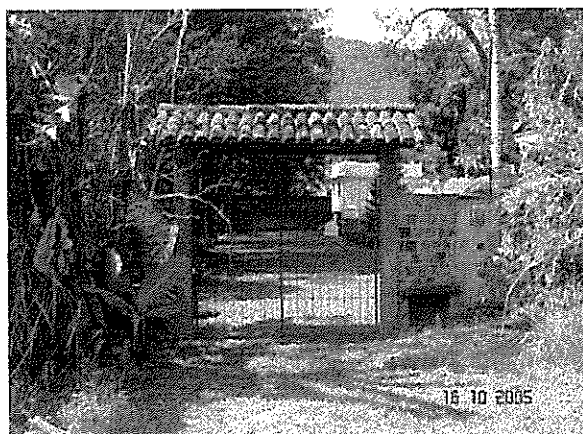
¹⁷ Atualmente a segurança não é paga pela AMAFE. Os contratos são feitos diretamente com a empresa de segurança (que pertence a um morador local).

Figura 4: Controle ao acesso de pessoas e veículos no Vale Feliz



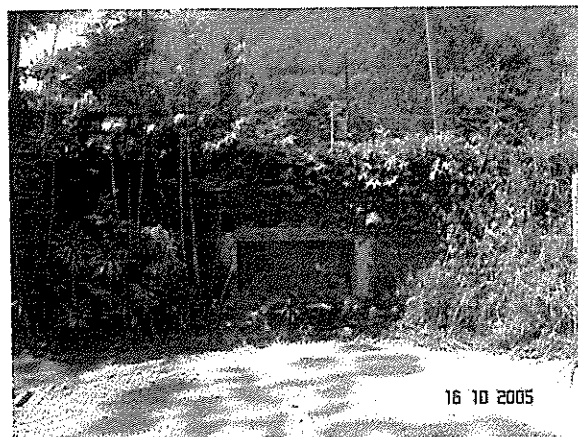
Na figura 4, temos uma demonstração da atuação do segurança ao abrir o portão para um veículo. Nas atas das assembléias, surgem idéias criativas para facilitar a identificação de quem é ou não morador (como fazer um adesivo para facilitar a identificação dos veículos).

Figuras 5 A e B: Espaço público no final da Av. do Canal é fechado por proprietário



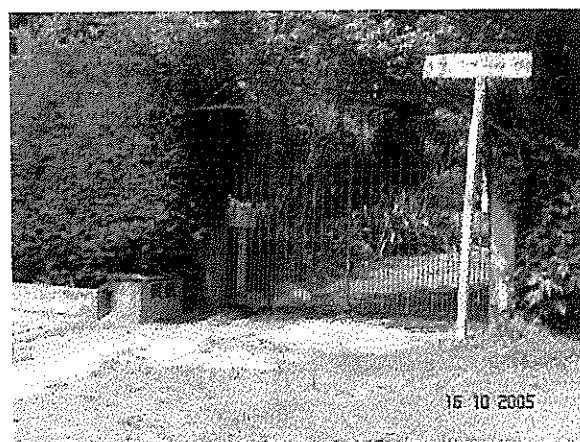
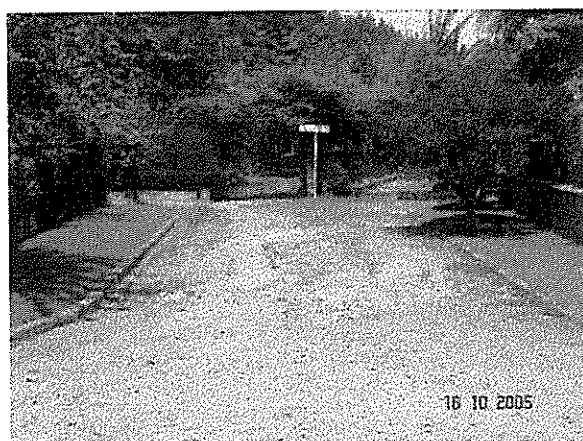
Nas figuras 5 A e 5 B, podemos constatar que parte do espaço público (Avenida do Canal) foi apropriada indevidamente pelo proprietário do imóvel.

Figuras 6 A e B: Uma das vias de acesso ao Vale Feliz é fechada na Av. do Canal



Nas figuras 6 A e B, é constatado o fechamento de uma das vias de acesso do loteamento com a construção de um muro. Esse fato é relatado na Assembléia Geral em 26 de fevereiro de 1990 e considerado como algo benéfico para melhorar o controle (de quem entra e sai, pois reduz as alternativas de escolha) e a segurança no interior do loteamento.

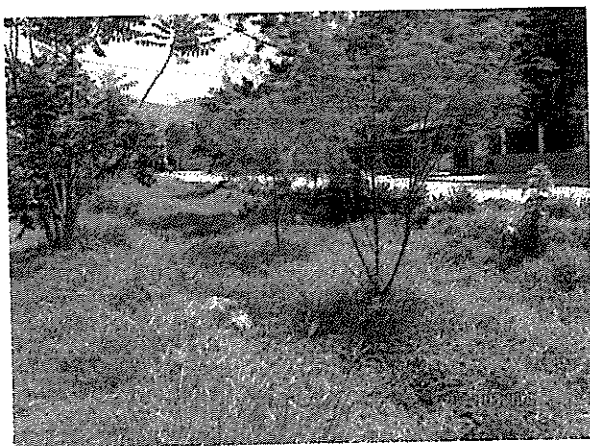
Figuras 7 A e B: Uma das vias de acesso a BR - 130 é fechada por proprietário



Na reunião seguinte, (a Assembléia Geral Extraordinária de 31 de março de 1990) é feito um pedido junto a AMAFE para o fechamento da via de acesso paralela a entrada principal, que liga a Avenida do Canal a rodovia RJ - 130 (ver figuras 7 A e 7 B). Nessa mesma assembléia, ainda foi sugerido o fechamento de outra via de acesso.

Como podemos observar, o processo de fechamento foi amplamente acompanhado e promovido pela AMAFE, sendo considerado uma forma de aumentar a segurança do lugar e evitar a entrada de pessoas “estranhas” ou de “invasores”.

Figuras 8 A e B: O canal foi apontado como o principal problema do Vale Feliz



A recente construção de um condomínio numa área de encosta, que era coberta por vegetação, tem agravado o assoreamento do canal (como podemos observar na figura 8 A). Outro problema, é o esgoto jogado indiscriminadamente, por algumas residências, sem passar por qualquer tipo de tratamento.

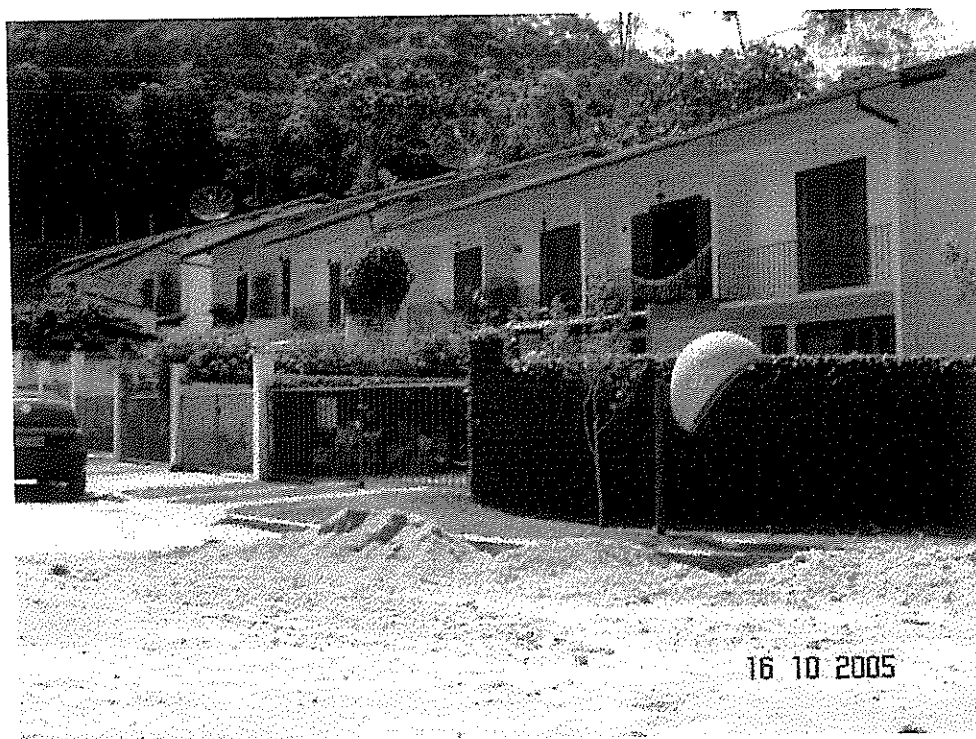
A empresa ENARCO canalizou o rio que passa pelo loteamento. Na figura 8 B (à esquerda) podemos ver uma das bordas do canal.

A primeira associação de moradores (não oficial) foi criada na década de 1960 devido a uma série de enchentes do canal. Após a falência da ENARCO a responsabilidade da limpeza do canal ficou a cargo dos proprietários, pois a PMT, que deveria realizar a limpeza, se eximi da responsabilidade devido a uma série de fatores que vão desde o baixo retorno político (número pequeno de eleitores – uma parte considerável de proprietários de residências possuem domicílio eleitoral no Rio de Janeiro) até a alegação do fechamento da entrada do loteamento.

A AMAFE, desde a sua criação, vem procurando realizar a limpeza do canal. Essa tarefa nos últimos anos têm sido dificultada devido aos insuficientes recursos para limpá-lo adequadamente.

Em pesquisa realizada em 2005 pela atual presidência da AMAFE junto os proprietários de lote e residência na Vale Feliz, a limpeza do canal foi apontada como o principal problema. Desde então a AMAFE vem buscando realizar a limpeza do canal em parceria com a PMT¹⁸.

Figura 9: Casas jardinadas e condomínios foram construídos recentemente



Nos últimos dez anos, o Vale Feliz tem passado por um processo de especulação fundiária em decorrência da escassez de lotes disponíveis para a incorporação imobiliária e do aumento da demanda por imóveis no lugar. Com isso, as incorporadoras estão construindo

¹⁸ A AMAFE aluga a máquina para a retirada da terra do canal, enquanto a prefeitura entra com o caminhão e dá um destino final ao que foi retirado.

casas jardinadas e pequenos condomínios em lotes que, até recentemente, havia apenas um imóvel.

O aumento expressivo pela demanda de infra-estrutura e serviços públicos não está sendo acompanhado, na mesma intensidade, pela oferta dos mesmos. O que contribui para o agravamento dos problemas já existentes.

2.4 O Vale Feliz pode ser considerado uma comunidade?

Antes de responder a essa pergunta, retornaremos a alguns aspectos importantes que foram colocados no capítulo anterior para o entendimento de como uma comunidade é concebida nesse estudo.

O uso da palavra comunidade apresenta significados e sensações boas e evoca tudo o que sentimos falta e de que precisamos para viver seguros e confiantes.

Para viver seguro dentro de uma comunidade, a liberdade é o preço a ser pago. Pois, segurança e liberdade são dois valores preciosos e desejáveis que nunca estão inteiramente ajustados e sem atrito.

Uma idéia sempre presente em toda comunidade é a da separação entre “nós” e “eles (os outros)” e a importância da coesão para o sucesso da comunidade.

Toda comunidade pressupõe homogeneidade. O entendimento é, portanto, algo natural e dado que não precisa ser buscado.

Após a realização desse breve resgate de alguns dos principais aspectos em torno da noção da palavra comunidade vamos, analisar se o Vale Feliz pode ser considerado como tal.

Como foi analisado no subcapítulo anterior (2.3), o Vale Feliz sofreu um processo de fechamento de vias públicas e de controle de entrada e saída de pessoas e

veículos (através da contratação de seguranças) em nome de uma maior segurança para a população local.

Se considerarmos apenas a variável acima, poderíamos até considerá-lo uma comunidade, pois ocorre uma tentativa bastante clara de separação entre nós (os de dentro) e os outros (os de fora).

Mas, ao observarmos a homogeneidade e coesão interna, fica claro que o Vale Feliz está longe de ser uma comunidade.

Ele é formado, atualmente, por uma diversidade de atores sociais composta por moradores e veranistas (classe média), prestadores de serviços que moram no lugar do trabalho (caseiros, jardineiros, etc – baixa renda) e uma população de baixa renda que ocupou alguns lotes em uma área após a falência da ENARCO.

Junto com a diversidade de atores sociais, encontramos uma pluralidade de anseios e interesses. Um deles é a questão da pavimentação. Alguns veranistas (que logicamente possuem veículos particulares) querem que o local continue sem pavimentação, pois ela descaracterizaria o lugar. Já para a população de baixa renda (que não dispõe de meios de transporte particular), a dotação de pavimentação as livraria de uma série de constrangimentos, como chegar ao trabalho com a roupa suja de lama¹⁹.

Historicamente, a representatividade da AMAFE sempre foi relativamente baixa (nas atas consta que em nenhum momento o número de associados chegou a ultrapassar 50%)²⁰.

¹⁹ A situação torna-se ainda mais dramática na volta a residência nas sextas-feiras que chovem, pois é o dia que muitas dessas pessoas fazem compras. O trabalhador tem que enfrentar a chuva e os buracos/poças de lama em um ambiente precariamente iluminado (a iluminação pública só foi implementada nos últimos anos e mesmo assim é bastante precária), além do esforço de carregar as compras.

²⁰ A atual presidência da AMAFE busca chegar a marca histórica de 100 associados/contribuintes até o final de seu mandato no ano que vem, através da contribuição de R\$ 10,00 por residência (esse tipo de contribuição iniciou-se na gestão anterior através do lema “é melhor 100 contribuírem com 10 do que 10 contribuírem com 100” e é um importante mecanismo para tentar aumentar o interesse e participação dos moradores e veranistas pelos assuntos de interesse do Vale Feliz, já que o valor é irrisório para a ampla maioria da população local – ou seja a argumentação do elevado valor da contribuição não pode ser utilizado como fator da falta de participação como foi colocada por diversas vezes). Cabe mencionar que o presidente atual descarta qualquer possibilidade

O total desinteresse de grande parte dos moradores, veranistas e proprietários de lote(s) por assuntos coletivos voltados para discutir e tentar solucionar os problemas e melhorar a qualidade de vida no Vale Feliz (a participação em assembléias é ainda menor, tendo sido por diversas vezes canceladas assembléias falta de associados da AMAFE e em vários momentos foi sugerida a extinção da associação)²¹.

em pedir cota extra (prática bastante comum ao longo de várias gestões da AMAFE), preferindo pediu e estimular a solidariedade da população local, seja com dinheiro, material ou trabalho, seja através de eventos como a festa junina de 2005, que servem para aumentar o poder de arrecadação da associação e a convivência da população.

²¹ As assembléias da AMAFE quase sempre contavam com as mesmas pessoas durante cada período de presidência e durante várias presidências. Independente das críticas a atuação da AMAFE é necessário fazer o reconhecimento que ao menos as pessoas que participavam tinham a preocupação e interesse em transformar o Vale Feliz em um lugar de melhor qualidade de vida.

3. Conclusão

No estudo de caso do Vale Feliz ficou evidente que os termos utilizados (bairro, loteamento, condomínio e comunidade) não aparecem por acaso. Eles estão intimamente relacionados às práticas sociais de quem as usam.

Dos termos analisados, apenas o “loteamento” (divisão de um lote, no caso de uma fazenda) é colocado de maneira adequada. Devido a pluralidade de atores e interesses o Vale Feliz não pode ser considerado uma comunidade. Pelo critério político-administrativo de bairro, cabendo a prefeitura delimitar, o Vale Feliz aparece inserido dentro de um bairro (Albuquerque) e não como um bairro. O mito de condomínio (espaço condominal) foi construído pelos próprios representantes e associados da AMAFE, sob a justificativa de que os gastos para a resolução dos problemas do Vale Feliz e para a melhoria da qualidade de vida no lugar deveriam ser pagos por todos e não por uma minoria.

Os representantes da AMAFE não conseguiram transformar a associação em condomínio. No entanto, criaram esse mito através do fechamento de vias públicas de acesso e instalação de uma portaria com a finalidade de fazer o controle do fluxo de pessoas (ferindo o direito de ir e vir do cidadão).

Ao procurar resolver todos os problemas do Vale Feliz, mesmo que essa responsabilidade fosse da prefeitura, a AMAFE aumentou o distanciamento do poder público municipal.

O resultado é uma precariedade de infra-estrutura e de serviços públicos prestados que afetam, mais diretamente, a população pobre. Apenas recentemente, parece que a visão da AMAFE está mudando e passando a exigir uma maior participação da PMT.

4. Referências Bibliográficas

AMAFE (Associação de Moradores e Amigos do Vale Feliz). Atas de reuniões, assembléias e outros, Teresópolis, 1986 – 2005. mimeo

BAUMAN, Zigmunt . Comunidades. Rio de Janeiro, Jorge Zahar Editor, 2002.

CALDEIRA, Teresa. “Enclaves fortificados: a nova segregação urbana”. Novos estudos CEBRAP, nº 47, março, 1997.

CORRÊA, Roberto. O espaço urbano. São Paulo, ed. Ática, 2002.

GOMES, Paulo César. A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2002.

HARVEY, David. “O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas”. Espaço e debates, nº 6, jun/set, ed. Cortez, 1982.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Censo 2000. In: Setor Censitário, Teresópolis, 2000.

_____ Cidadesat. www.ibge.gov.br – acessado em 04/10/2005.

KOWARICK, Lúcio. A espoliação urbana. São Paulo, Ed. Paz e Terra, 1983.

NORBERT, Elias e SCOTSON, John. Os estabelecidos e os outsiders. Rio de Janeiro, Jorge Zahar Editor, 1964.

PMT (Prefeitura Municipal de Teresópolis). Planta do Loteamento Vale Feliz. Secretária de Planejamento Urbano, Teresópolis, 1962.

Prefeitura de Porto Alegre. “O que é um loteamento”. <http://lproweb.procempa.com.br> - acesso em 04/10/2005.

RAMOS, Aluísio. Espaço-tempo na cidade de São Paulo: historicidade e espacialidade do “bairro” da Água Branca. Revista do Departamento de Geografia, n. 15, São Paulo, 2002.

SOUZA, Marcelo. O desafio metropolitano. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2000.

SOUZA, Maria Alice. Barra da Tijuca e Jacarepaguá: uma forma particular de loteamento irregular. Rio de Janeiro (dissertação de mestrado do IPPUR) Rio de Janeiro, 1995.