



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ
INSTITUTO DE TECNOLOGIA
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

ANA BEATRIZ DO VALLE MONTEIRO

MUROS E CONTRASTES: Uma análise perceptiva do condomínio Jardim Universitário
localizado no bairro do Guamá em Belém do Pará.

BELÉM

2025

ANA BEATRIZ DO VALLE MONTEIRO

MUROS E CONTRASTES: Uma análise perceptiva do condomínio Jardim Universitário
localizado no bairro do Guamá em Belém do Pará.

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado como
requisito parcial para obtenção de grau de Bacharel em
Arquitetura e Urbanismo, pela Universidade Federal do
Pará.

Orientadora: Cybelle Salvador Miranda

Belém – PA

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Pará
Gerada automaticamente pelo módulo Ficat, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- M772m Monteiro, Ana Beatriz do Valle.
Muros e contrastes : Uma análise perceptiva do condomínio Jardim Universitário localizado no bairro do Guamá em Belém do Pará. / Ana Beatriz do Valle Monteiro. — 2025.
90 f. : il. color.
- Orientador(a): Prof^ª. Dra. Cybelle Salvador Miranda
Trabalho de Conclusão (Graduação) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Tecnologia, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Belém, 2025.
1. Condomínio Jardim Universitário. 2. ambiências. 3. segregação socioespacial. 4. Guamá - Belém-PA. I. Título.

CDD 720.1

ANA BEATRIZ DO VALLE MONTEIRO

MUROS E CONTRASTES: Uma análise perceptiva do condomínio Jardim Universitário
localizado no bairro do Guamá em Belém do Pará.

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado como
requisito parcial para obtenção de grau de Bacharel em
Arquitetura e Urbanismo, pela Universidade Federal do
Pará.

Orientador: Cybelle Salvador Miranda

Data de aprovação: 10 / 09 / 2025

Conceito: Excelente

Banca Examinadora:

Profa.Dr. CYBELLE SALVADOR MIRANDA
Orientadora – UFPA

Profa.Dr. IZABEL NASCIMENTO
Examinadora Interna - UFPA

Arq. Me. ZÂMARA ELAINE ANUNCIATA LIMA
Examinadora Externa - UFPA

AGRADECIMENTOS

Há momentos em que as palavras não conseguem abarcar os sentimentos — e, com certeza, a gratidão é um deles. Mas a mágica está justamente na tentativa, no esforço de fazer alguém saber que é importante e valioso em nossa vida ou trajetória. Por isso, quero começar agradecendo aos meus pais, Patrícia e Sanderley, que me deram amor suficiente para que eu não tivesse medo de ser quem sou, de mudar e de recomeçar quantas vezes fossem necessárias. Também me transmitiram confiança o bastante para que eu seguisse em busca dos meus sonhos. Agradeço à minha irmã, Ana Clara, que, mesmo sem perceber, sempre me moveu. Sua admiração incondicional por mim foi e continua sendo combustível para ir além. Ao Dickie e ao Bruce, agradeço por me ensinarem o verdadeiro amor incondicional.

Os finais de ciclo são belos porque, antes que a saudade chegue, a gratidão já se faz presente. E, acima de tudo, sou grata aos meus mestres — afinal, o que seríamos sem eles? Poderia mencionar apenas meus pais ou minha paciente orientadora, Cybelle Miranda, que lapidou toda a minha trajetória acadêmica (e espero que continue lapidando), e também o professor Ronaldo Carvalho, que, junto a ela, foi um dos meus maiores mestres. Mas muitas outras pessoas também fizeram parte dessa caminhada, me ensinaram imensamente e, por isso, também são mestres para mim.

Então, quero agradecer meus avós, Maria das Graças e Botinho por terem me acolhido na casa deles e cuidado de mim tão fofamente, aquecendo meu coração com feijãozinho e farofa por 2 anos da minha graduação. Agradeço também a minha tia Suely, por no meio da rotina louca dela, ela ter conseguido tirar tempo pra me socorrer quando precisei. Quero agradecer às minhas primas Paula, Luísa e Isabela por terem me escutado diversas vezes e por terem me feito rir ou me alimentado com besteira, às vezes é só o que precisamos. Quero agradecer à Verinha da sala precisa por conversas e lanches, quero agradecer ao DPHAC e todos que fizeram parte do meu primeiro estágio na área que tanto amo: patrimônio. Quero agradecer o flanelinha da minha rua Douglas, que faleceu em 2024, mas quando em vida sempre me ajudou quando passei a morar sozinha, e até mesmo me emprestou 2 reais da passagem pra ir pra FAU quando esqueci de tirar dinheiro.

Quero agradecer aos meus colegas do LAMEMO: Arthur, Anne, Larissa, Camyla e Felipe pelas trocas, e, em especial, pessoas que foram além do laboratório: minha amiga Júlia e meu amigo

Wesley, que tornaram tudo mais leve e especial. Agradeço à minha amiga Danin, por me apoiar, me proteger e me acompanhar.

Por último, mas definitivamente não menos importante — como diz nosso lema —, agradeço aos meus amigos-irmãos Eduardo Amorim, Vitor Pereira e Walter Santos, pela paciência, pelo acolhimento e pelo amor durante todos esses anos de graduação.

Histórias que só existem quando são contadas

Quero dedicar este tópico para agradecer a todos que contribuíram para a realização deste trabalho por meio de suas narrativas e histórias. Agradeço, primeiramente, ao Prof. Jorge Moraes, que articulou diversas conexões e relações, possibilitando que eu entrevistasse um número significativo de pessoas. Meu agradecimento também vai aos moradores do Jardim Universitário — Diógenes, Teresinha, Conceição e Otávio —, bem como aos moradores do entorno, que gentilmente disponibilizaram seu tempo para as entrevistas. Sou profundamente grata pela receptividade de todos e por ter tido acesso às suas experiências. E, mais uma vez, agradeço ao professor Jorge, que se tornou um grande amigo.

RESUMO

Esta monografia investiga as dinâmicas socioespaciais estabelecidas entre o Condomínio Jardim Universitário e o entorno urbano do bairro do Guamá, em Belém do Pará, a partir de uma análise perceptiva fundamentada na fenomenologia da arquitetura e na análise do discurso. O trabalho combina métodos qualitativos e quantitativos, como entrevistas com moradores do condomínio e do entorno, aplicação de questionários a transeuntes e observações *in loco*, buscando compreender como diferentes atores percebem e vivenciam esse espaço urbano marcado por contrastes. Os resultados indicam que, enquanto o condomínio é associado à segurança, tranquilidade e sensação de refúgio por seus moradores, para o entorno ele representa um enclave segregador, reforçado pela presença de muros físicos e simbólicos. As percepções revelam desigualdades na ambiência urbana e apontam tensões entre espaço privado e espaço público, evidenciando como o Jardim Universitário impacta a paisagem, as práticas cotidianas e a sociabilidade no bairro do Guamá. Conclui-se que os muros funcionam não apenas como dispositivos de proteção, mas também como fronteiras sociais e culturais que redefinem as formas de habitar e de se relacionar com a cidade.

Palavras-chave: Condomínio Jardim Universitário; ambiências; segregação socioespacial; Guamá - Belém-PA;

ABSTRACT

This monograph investigates the socio-spatial dynamics between the Jardim Universitário Condominium and the urban surroundings of the Guamá neighborhood, in Belém, Pará, through a perceptive analysis grounded in the phenomenology of architecture and discourse analysis. The research combines qualitative and quantitative methods, including interviews with condominium residents and local dwellers, surveys applied to passersby, and field observations, aiming to understand how different actors perceive and experience this urban space marked by contrasts. The findings indicate that, while the condominium is perceived by its residents as a place of safety, tranquility, and refuge, for the surrounding community it represents a segregated enclave, reinforced by physical and symbolic walls. These perceptions reveal inequalities in urban ambience and highlight tensions between private and public space, showing how the Jardim Universitário impacts the landscape, daily practices, and sociability in Guamá. The study concludes that walls operate not only as protective devices, but also as social and cultural boundaries that redefine ways of inhabiting and relating to the city.

Keywords: Jardim Universitário Condominium; ambiances; socio-spatial segregation; Guamá - Belém-PA

Sumário

AGRADECIMENTOS	8
RESUMO	10
ABSTRACT	11
INTRODUÇÃO	4
1 PERCEPÇÃO E A FENOMENOLOGIA DO ESPAÇO URBANO	7
1.1 FENOMENOLOGIA DA ARQUITETURA: NORBERG-SCHULZ E A EXPERIÊNCIA DO LUGAR ARQUITETÔNICO	7
1.2 AMBIÊNCIA URBANA	9
1.3 SOCIABILIDADE E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO	11
1.4 MUROS COMO DISPOSITIVOS SOCIAIS: FRONTEIRAS FÍSICAS E IMAGINÁRIAS	12
2 CONTEXTOS: GUAMÁ, CONDOMÍNIO JARDIM UNIVERSITÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	15
2.1 O BAIRRO DO GUAMÁ	15
2.2 CONDOMÍNIOS EM BELÉM E LEGISLAÇÃO	20
2.3 SOBRE O CONDOMÍNIO JARDIM UNIVERSITÁRIO	22
3 ANÁLISE PERCEPTIVA: DINÂMICAS “DENTRO-FORA”	28
3.1 CONTEXTO ESPACIAL DA AMOSTRA	28
3.2 PERCEPÇÕES DENTRO-DENTRO E DENTRO-FORA	30
3.2.1 Primeiras impressões	30
3.2.2 Jorge Moraes	35
3.2.3 Conceição Pereira	39
3.2.4 Diógenes Leal	43
3.2.5 Teresinha Andrade.....	47
3.2.6 Otávio Lima.....	49
3.3 PERCEPÇÕES FORA-FORA E FORA-DENTRO	52

3.3.1	Percepção dos Transeuntes sobre o Bairro e sobre o Condomínio	52
3.3.2	Percepção dos moradores do entorno do condomínio	56
4	TEMAS IDENTIFICADOS.....	61
4.1	PESSOAS E A PERCEPÇÃO DO CONDOMÍNIO NO BAIRRO	61
4.2	AMBIÊNCIA URBANA DO CONDOMÍNIO JARDIM UNIVERSITÁRIO E ENTORNO.....	62
4.2.1	Esfera Urbanística.....	63
4.2.2	Arquitetura traduzindo dualidades e divergências.....	66
4.3	ANÁLISE DO DISCURSO: ENTENDENDO PONTOS DE VISTA.....	70
4.4	MUDANÇAS NA DINÂMICA DO JARDIM UNIVERSITÁRIO	75
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	78
6	REFERÊNCIAS	80

INTRODUÇÃO

Este trabalho visa analisar como as percepções dos moradores do condomínio Jardim Universitário e dos transeuntes do entorno, no Bairro do Guamá, moldam a vivência e a interpretação do espaço urbano em contextos contrastantes. Em cidades como Belém do Pará, que passaram por transformações significativas a partir das décadas de 1960, com crescimento desordenado (Silva; Chaves, 2022), o surgimento de condomínios revela um modelo de suburbanização que redefine as relações socioespaciais e impõe novas dinâmicas de uso e apropriação do território. Tais espaços, ao mesmo tempo em que simbolizam modernidade e segurança para seus moradores, geram impactos visuais, sociais e simbólicos no entorno imediato

Vale aqui ressaltar a intenção de compreender tanto o desempenho interno do Condomínio Jardim Universitário como parte da influência deste empreendimento habitacional - originalmente de natureza coletiva, solidária e autogestionada - em relação ao contexto urbano. Um condomínio residencial horizontal, originalmente uma cooperativa habitacional, construído para servidores públicos e atualmente apresenta outra vertente que agrega outros tipos de moradores. Nesse sentido exploramos além das percepções, mas também a organização socioespacial, a concepção e história do Condomínio, bem como a esfera urbanística que engloba: sistema de circulação com ruas, calçadas e áreas livres dotadas de praças ou equipamentos de lazer, cercadas por equipamentos de segurança como muros, portões, guaritas e cercas elétricas.

No campo da arquitetura e urbanismo, compreender essas percepções é fundamental, uma vez que os condomínios, ao reorganizarem o espaço, afetam diretamente a paisagem urbana, a circulação e as dinâmicas sociais, sobretudo em uma região de urbanização deficiente. A perspectiva antropológica, através da fenomenologia da arquitetura, por sua vez, amplia o olhar sobre a produção do espaço ao considerar os valores, as subjetividades e as narrativas de quem habitam esses locais. Como argumenta Lefebvre (1991), o espaço não é apenas físico, mas socialmente construído e vivenciado, e compreender essas dinâmicas é essencial para uma leitura crítica da cidade contemporânea.

Diante dessa realidade, se torna imprescindível dar atenção às percepções individuais e coletivas, pois elas fornecem pistas fundamentais sobre como os espaços são vivenciados, interpretados e ressignificados. Segundo Christian Norberg-Schulz (2006), arquiteto norueguês,

a observação através da perspectiva fenomenológica, possibilita acessar significados atribuídos pelo pesquisador, é definido por sua capacidade de dar significado a um lugar (Nesbitt, 2006, p. 443). Essa abordagem traz à tona os fenômenos do espaço e como eles se interligam, e a análise de como esse conjunto de fenômenos formam a ambiência de dentro do residencial e do seu entorno, separados por limites físicos e simbólicos.

Cristiane Rosa Duarte, em seu artigo “*Olhares possíveis para o pesquisador em arquitetura*” (2010), desmembra e apresenta ferramentas para o pesquisador arquiteto que pauta a inserção, além do discurso das ciências exatas com resultados puramente morfológicos, do olhar sensível sobre o lugar. Essa abordagem mais humanizada é possível através de ferramentas engendradas pelo campo das ciências humanas, os quais são baseados principalmente no apelo social e humanista, por meio do valor da interação com o contexto. Para ela:

[...] trata-se de um compromisso com os aspectos culturais e subjetivos da arquitetura e do urbanismo que acenam insistentemente para a busca de olhares e sensibilidades que considerem, incentivem e instrumentalizem um fazer arquitetônico tão dinâmico, tão complexo e, por que não, tão intuitivo quanto seus usuários, ou seja, as pessoas que nas cidades e nas casas, habitam e fazem das pedras lugares de vida. (Duarte, 2010, p. 141).

A análise das percepções permite entender como a configuração espacial dos condomínios reforça ou desconstrói barreiras e como os indivíduos se posicionam frente a essas estruturas. Essa investigação também dialoga com questões mais amplas, como os desafios do planejamento urbano e a construção de cidades mais inclusivas e socialmente conectadas. Por isso, a fenomenologia da arquitetura e a percepção urbana se entrelaçam como ferramentas para essa investigação.

O objetivo desta pesquisa é analisar as dinâmicas do Condomínio Jardim Universitário considerando o local em que está inserido, o bairro do Guamá, em Belém do Pará, buscando compreender como os moradores e transeuntes percebem, vivenciam e atribuem significados a esse espaço urbano. Para tanto, foi adotada uma abordagem metodológica mista, combinando métodos quantitativos e qualitativos. A pesquisa quantitativa foi realizada por meio de questionário do tipo survey, aplicado a transeuntes e profissionais do entorno, como comerciantes e prestadores de serviços, em pontos estratégicos próximos à entrada do condomínio. Já a pesquisa qualitativa baseou-se na fenomenologia na arquitetura, com análise do discurso de entrevistas semiestruturadas realizadas com cinco moradores do condomínio e nove pessoas do entorno, a fim de captar experiências subjetivas e interpretações sobre o espaço. A combinação desses métodos permitiu compreender como os muros físicos e

simbólicos do condomínio influenciam as dinâmicas sociais, a percepção urbana e o sentimento de pertencimento, contribuindo para uma leitura mais ampla do impacto do condomínio Jardim Universitário no contexto urbano do Guamá.

Este trabalho utiliza como base a dissertação de Miranda (2000), intitulada “*As fortalezas: arquitetura da fantasia: Imagens dos condomínios exclusivos em Belém*”, que discorre sobre o imaginário dos moradores de condomínios horizontais e a paisagem urbana. Outros estudos sobre condomínios em Belém do Pará também são relevantes, mas de natureza urbanística mais técnica (Fernandes e Lima, 2020; Vieira, Rodrigues e Rodrigues, 2018; Mendes e Oliveira, 2018; Costa e Pontes, 2018; Vieira e Teixeira, 2019). Nenhum deles, porém, adotou a abordagem fenomenológica da arquitetura utilizada neste trabalho, que considera o corpo encarnado no lugar e a interação simbólica e afetiva entre o indivíduo e o ambiente.

Portanto, esta pesquisa se torna relevante ao trazer luz a uma realidade pouco explorada em Belém, permitindo não apenas uma compreensão mais profunda das interações humanas em espaços urbanos segregados, mas também fornecendo subsídios para reflexões sobre o futuro da urbanização e da convivência nas cidades.

Inicialmente, o primeiro capítulo apresenta o embasamento teórico, discutindo conceitos como a fenomenologia da arquitetura, a noção de ambiência urbana, a sociabilidade e o papel dos muros como dispositivos sociais. Em seguida, o segundo capítulo contextualiza o local de estudo, trazendo a história do bairro do Guamá, a legislação sobre condomínios em Belém e a trajetória do Condomínio Jardim Universitário, desde sua concepção até as transformações urbanísticas ao longo dos anos. O terceiro capítulo reúne os resultados da pesquisa de campo, articulando entrevistas e questionários, com destaque para as percepções dos moradores e transeuntes e para as porcentagens extraídas da análise quantitativa. Já o quarto capítulo organiza os temas identificados a partir das narrativas, abordando a percepção dos sujeitos, a ambiência urbana, os discursos interpretados e reflexões sobre as mudanças nas dinâmicas do condomínio. Por fim, o quinto capítulo apresenta as considerações finais, relacionando os achados às dinâmicas sociais e urbanas de Belém e refletindo sobre os impactos que a presença de condomínios murados produz no tecido da cidade.

1 PERCEÇÃO E A FENOMENOLOGIA DO ESPAÇO URBANO

1.1 FENOMENOLOGIA DA ARQUITETURA: NORBERG-SCHULZ E A EXPERIÊNCIA DO LUGAR ARQUITETÔNICO

Imagine viver em um lugar onde tudo parece perfeito, afinal sempre existiu essa busca pelo “lugar ideal” (Lira, 2012, p 55): ruas seguras, áreas de lazer privativas e a sensação constante de estar em um refúgio longe do caos da cidade. Agora, pense em como seria observar esse mesmo lugar de fora, sabendo que ele “existe”, ou pelo menos é vendido dessa forma, mas que você não pode acessá-lo. Essa é a realidade que divide moradores de condomínios e os habitantes do bairro. De um lado, há quem busca segurança, exclusividade e um estilo de vida organizado. Do outro, há quem vive a realidade das ruas abertas, com seus desafios e dinâmicas próprias. Neste trabalho buscamos entender de que maneira os indivíduos, partindo dos dois pontos de vista, vivenciam e interagem com os ambientes criados pelo ser humano.

A fenomenologia da percepção se debruça sobre essa experiência vivida, transcendendo a dualidade entre o físico e o psíquico e trazendo a compreensão do corpo como mediador do mundo (Silva, 2022, p. 37).

Christian Norberg-Schulz, arquiteto e teórico norueguês, iniciou suas investigações sobre a fenomenologia da arquitetura na década de 1960, integrando a psicologia da percepção em seus estudos para compreender como as pessoas experimentam e se relacionam com os espaços construídos. Ele identifica o potencial fenomenológico da arquitetura como a capacidade de atribuir significado ao ambiente por meio da criação de lugares específicos, que vão além da mera funcionalidade. Para Norberg-Schulz, "habitar" não se resume à simples ocupação física de um espaço; é, antes de tudo, estar em paz em um lugar protegido, onde a arquitetura define a localização da existência humana entre o céu e a terra. Essa visão amplia o entendimento da arquitetura como uma prática que não apenas abriga, mas também dá sentido à vida humana, conectando-a ao seu entorno de maneira profunda e significativa.

No que faz referência ao estudo dessa relação entre ambiente construído e pessoas, a percepção surge. Ela é descrita por Merleau-Ponty (2017), em sua obra principal, Fenomenologia da

Percepção, como o meio pelo qual nos conectamos ao mundo, não apenas como sujeitos isolados, mas como seres incorporados que interagem com o ambiente de maneira ativa e intencional. A percepção, portanto, é uma experiência subjetiva e intersubjetiva que nos situa no mundo.

Uma das contribuições mais significativas de Norberg-Schulz, e que complementa de certa forma a definição de Merleau-Ponty sobre a percepção, é a noção de "espírito do lugar" (*genius loci*), que enfatiza que habitar envolve não apenas a presença física, mas também um envolvimento psicológico e simbólico com o local. Ele distingue "espaço" (o local físico) de "caráter" (as qualidades ambientais que afetam quem o habita), argumentando que a verdadeira experiência de um lugar vai além de sua dimensão material. Para ele, o caráter de um lugar é o que permite que as pessoas se conectem emocional e simbolicamente com ele, criando uma relação de identificação e pertencimento.

Christian Norberg-Schulz (2006) enfatiza a importância dos detalhes que reforçam a regionalidade, destacando que a fenomenologia renovou o interesse pelas qualidades sensoriais dos materiais, da luz, da cor e pela importância simbólica e tátil das junções. Esses elementos, quando combinados, compõem o que ele chama de "qualidade ambiental", que surge da interação entre substância material, forma, cor e textura. Norberg-Schulz argumenta que a arquitetura deve ser experienciada não apenas visualmente, mas também por meio de outros sentidos, como o tato e a percepção espacial, criando uma relação mais íntima e envolvente com o ambiente construído.

Em sua análise comparativa entre sociedades primitivas e modernas, observa que, nas sociedades primitivas, há uma interação mais profunda e significativa com o ambiente. Cada detalhe do lugar é importante e carregado de significado, criando uma relação complexa e íntima com o espaço. Em contraste, as sociedades modernas, focadas na funcionalidade e eficiência, priorizam a orientação prática (saber onde se está) em detrimento da identificação com o lugar. Isso resulta em uma experiência de alienação, onde as pessoas estão fisicamente em lugares, mas não se sentem verdadeiramente "em casa". Norberg-Schulz alerta para o risco de a arquitetura contemporânea negligenciar a dimensão simbólica e emocional do espaço, criando ambientes que, embora funcionais, falham em proporcionar uma experiência verdadeiramente humana e significativa.

Enquanto as sociedades primitivas estudadas por Norberg-Schulz construíam pertencimento através da relação orgânica com o entorno, os condomínios modernos fabricam uma comunidade baseada no isolamento. O desafio, então, é questionar se essa lógica — que transforma a segurança em mercadoria e o espaço em produto — pode de fato gerar identificação afetiva, ou se perpetua uma existência fragmentada, onde o "lar" é uma fortaleza, não um lugar de raízes. Além de entender a percepção dos moradores do entorno sobre a sociabilidade impedida.

A arquitetura e o urbanismo, nesse contexto, desempenham papéis centrais, tanto na perpetuação dessas dinâmicas quanto na mediação das relações sociais em contextos de desigualdade. No caso do condomínio Jardim Universitário, a presença de muros físicos e simbólicos reforça uma separação que impacta diretamente as percepções e interações entre seus moradores e os habitantes ou transeuntes do entorno.

1.2 AMBIÊNCIA URBANA

O termo ambiência, nas áreas de pesquisa ligadas à arquitetura e urbanismo, possui basicamente três definições diferentes: relacionado à humanização em espaços hospitalares, sobre ambientes acolhedores; relacionado ao patrimônio histórico, que, por sua vez, trata do entorno ou cenário que valoriza aquele patrimônio; e relacionado aos estudos da construção subjetiva e cultural dos espaços. Essa última é a abordagem da ambiência que será utilizada nesta pesquisa. No livro *“Experiência do lugar arquitetônico”* (Duarte et al., 2022), apresenta-se o conceito de ambiência de acordo com os estudos da rede internacional Ambiances.net, criada por iniciativa do Laboratório de Pesquisa CRESSON - ENSAG e presidida por Jean-Paul Thibaud. Resumidamente, trata-se de uma organização de pesquisadores dedicados às ambiências e suas aplicações nos campos das ciências sociais aplicadas e das ciências humanas (2022, p. 110).

Para Jean François Augoyard ambiência pode ser definida como “um plural de pedaços justapostos e cacofônicos capazes de induzir um certo clima a partir de dimensões não visíveis de espaço construído” (Augoyard *apud* Duarte et al., 2022, p.111), é possível perceber que as ambiências só podem ser percebidas através da experiência do corpo no lugar. No entanto, é válido ressaltar que há um entrelaçamento entre a percepção captada por meio dos sentidos com outros aspectos que também são percebidos, como os culturais, sensíveis (luz, cheiro etc.) e contextos físicos. Logo, são criadas relações subjetivas e culturais com o tempo e o espaço que se está situado, reforçando a interação mútua entre ambiente construído e seus habitantes usuários.

Podemos dizer, portanto, que as ambiências operam como tradutoras de significados no momento que possibilitam a partilha dos mais diversos elementos sógnicos que vão além das dimensões construídas pela linguagem oral; elas, as ambiências, possibilita interação de emissores e receptores num mesmo nível de compreensão, seja esse nível da ordem sensorial, espacial, ou fenomenológica, num processo encarnado e relacionado com a percepção do corpo com sua imersão espacial - uma complexa expressão da voluntariedade dos sentidos. (Duarte et al., 2022 p. 114)

A Ambiência Urbana é dada a partir de um processo contínuo de interação mútua e recíproca entre ambiente sensível e as atividades humanas (Thibaud *apud* Silva; Duarte, 2020). Visto isso, a ambiência urbana é a costura entre sensações térmicas, lumínicas, sonoras, sobretudo culturais e subjetivas que envolvem determinado lugar (Duarte et al, 2008). Há fatores que precisam ser estudados em conjunto para a compreensão da ambiência além de sua morfologia urbana ou seu suporte espacial, mas os sentidos percebidos, a experiência que o lugar proporciona e a memória ativada são cruciais de serem levados em consideração.

As ambiências representam uma contextualização sensível em constante processo dinâmico (Thibaud, 2012, p. 1). Nesse sentido, a memória situada no encontro do indivíduo com o lugar torna-se fundamental, e este trabalho se desdobra a partir da contextualização construída pelos relatos. As narrativas dos moradores revelaram a relevância simbólica do condomínio, ao atribuírem significados à ambiência dos espaços comuns por meio de seus componentes sensíveis — como o frescor do sombreamento arbóreo, o som característico de passarinhos e o convívio proporcionado pelas crianças que interagem e brincam nas ruas. Tais elementos compõem uma experiência única, que não pode ser analisada de forma fragmentada. Bem como apontado por Thibaud (2012), a compreensão das ambiências requer uma gramática capaz de articular dimensões sensíveis, sociais e materiais do espaço.

No artigo “*Ambiências urbanas no behaviorismo espacial e na fenomenologia da percepção*” duas formas principais de estudar as ambiências são exploradas, mas aqui destaco a fenomenologia da percepção (Silva; Duarte, 2020). A partir da ideia de que a ação humana não pode ser reduzida a precondições espaciais, tampouco o espaço pode ser reduzido àquilo que avaliam os indivíduos surge a Psicologia social do ambiente (PAS). Como explica Fischer (1994) a PAS explora dimensões psicológica, cultural e social nos espaços e possui base teórica na escola de pensamento cultural, humanista, partindo de uma concepção fenomenológica do espaço, porém, utilizando os métodos e técnicas de pesquisa qualitativa-interpretativa.

A pesquisa tem um viés fenomenológico da percepção, uma abordagem sensorial do corpo encarnado no lugar, para mediante fluidez sensorial pela estratégia intencionalista simbólica e afetiva entre o indivíduo e o ambiente. Promovendo dessa forma, a interação recíproca através

de relatos, o que permite que sua interpretação alcance a ambiência do espaço, pois como afirma o professor francês Gustave-Nicolas Fischer:

Nesta perspectiva, considera-se desde logo que os lugares em que vivemos e trabalhamos moldam de algum modo as nossas maneiras de ser e os nossos comportamentos, dado que nós próprios nos constituímos nas relações que com eles mantemos. [...] Isto permitir-nos-á apreender o espaço segundo duas componentes correlativas: por um lado, o quadro físico no qual nos encontramos e que nos rodeia é o conjunto dos lugares organizados nos quais evoluímos e que formam, cada um deles, um tipo dado de território; por outro, o corpo próprio, que ocupa um espaço bem determinado como espaço ocupado pelo nosso corpo [o espaço pessoal].
(Fischer, 1994, p. 9-10; p. 21)

1.3 SOCIABILIDADE E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Atualmente, observa-se uma significativa reconfiguração simbólica em relação à rua enquanto espaço de convivência. Atualmente, predomina-se um discurso que, em grande parte, é tendencioso e reforça uma imagem da rua como cenário de insegurança e perigo iminente. Frases como “Hoje em dia não se pode mais andar na rua” ((D’Incao, 1992, p. 8) sintetizam essa visão alarmista, que, embora pareça exagerada, encontra certa justificativa quando analisada as transformações impostas pela lógica capitalista. A partir da consolidação do modelo urbano voltado à produtividade, à eficiência e ao consumo, as ruas passaram a ser valorizadas não por seu potencial de encontro e interação social, mas por sua funcionalidade como vias de circulação rápida.

Em contraste com essa percepção contemporânea, gerações mais antigas frequentemente remetem às suas infâncias com nostalgia, evocando a rua como palco de brincadeiras compartilhadas entre vizinhos. Essa memória afetiva revela um espaço de convivência democrático, onde crianças de diferentes classes sociais (ricas, de classe média e pobres) e origens étnicas (brancas, pretas, pardas e amarelas) interagem cotidianamente, corpo a corpo. A rua, nesse contexto, era mais do que um simples lugar de passagem; era um território de trocas, aprendizados e construção de identidades coletivas.

No entanto, sob uma perspectiva antropológica, a sociabilidade urbana contemporânea já não se estabelece prioritariamente na rua. Seu espaço de interação tornou-se pontual e delimitado: bares, festas e, no caso dos condomínios fechados, áreas sociais restritas. A rua, assim, perdeu seu caráter de lugar de encontro e transformou-se essencialmente em um local de trânsito — e, no contexto brasileiro, especialmente um espaço dominado por carros e motos ((D’Incao, 1992). Essa mudança reflete não apenas uma alteração nos hábitos sociais, mas também uma

reconfiguração simbólica do espaço público, que passa a ser associado ao risco e à impessoalidade, em detrimento de sua função histórica como arena de vivências compartilhadas.

No artigo “*Modos de ser e de viver: a sociabilidade urbana*”, Maria Ângela D’Incao analisa a transformação do espaço público tomando como exemplo a cidade de São Paulo. A autora demonstra que, diante da nova configuração da rua — agora marcada por um discurso que a exclui como local de interação social —, a metrópole paulistana está se reorganizando a partir de uma lógica de distribuição espacial por renda e classe social. Essa dinâmica não apenas reforça desigualdades históricas, mas também consolida uma cidade fragmentada, onde os encontros casuais e a convivência entre diferentes grupos tornam-se cada vez mais raros.

Essa descaracterização da cidade está intrinsecamente atrelada ao discurso do progresso, que, sob a justificativa de modernização e segurança, promove a valorização de espaços privatizados, como condomínios fechados e prédios residenciais de alto padrão. Esses enclaves urbanos não apenas reproduzem a segregação socioespacial, mas também contribuem para a erosão do espaço público como território de trocas coletivas. Enquanto a rua outrora funcionava como um nivelador social — ainda que precário —, sua substituição por áreas controladas e exclusivas reflete uma mudança profunda na forma como a sociedade se relaciona com a cidade e com seus próprios membros.

D’Incao sugere, assim, que o progresso urbano, tal como é defendido nesse modelo, não é neutro: ele opera sob uma lógica que prioriza o privado em detrimento do comum, transformando a rua em um não-lugar, um espaço de passagem e vigilância, e não mais de vida e encontro.

A rua sendo nesse caso um exemplo prático da produção do espaço, conceito de Henri Lefebvre (2000). O autor entende o espaço primeiramente e unicamente como um produto social, por tanto a “produção do espaço” está atrelada de maneira fundamental à realidade social, o espaço está sendo produzido o tempo todo pela sociedade. Nesse movimento os condomínios surgem.

1.4 MUROS COMO DISPOSITIVOS SOCIAIS: FRONTEIRAS FÍSICAS E IMAGINÁRIAS

Segundo o historiador estadunidense, Lewis Mumford (1961), a Idade Média foi um período marcado por mudanças e expansões, embora essas transformações tenham ocorrido em um ritmo muito mais lento em comparação com as rápidas e intensas transformações do século XX. Essa diferença de velocidade leva muitos autores a afirmarem que não houve mudanças

significativas durante o período medieval, uma visão que Mumford busca corrigir ao destacar que, embora mais graduais, as transformações medievais foram fundamentais para o desenvolvimento urbano e social. Um dos elementos centrais desse processo foram as muralhas, que surgiram como limites físicos das cidades medievais regidas por relações feudais, definindo não apenas a forma, mas também a identidade e a função desses espaços urbanos.

Originalmente, as muralhas serviam para demarcar a cidade física, criando uma separação clara. No entanto, Mumford ressalta que, apesar de sua função aparentemente restritiva, as muralhas não impediam a expansão das cidades. Pelo contrário, as cidades medievais cresciam em anéis concêntricos, expandindo-se para além dos muros iniciais à medida que a população aumentava e novas necessidades surgiam. Para ilustrar esse processo, o autor utiliza uma analogia com as veias das árvores: quando uma árvore é cortada, é possível observar anéis circulares que representam seu crescimento ao longo do tempo. Da mesma forma, as vias e estruturas das cidades medievais refletiam, em seus traçados e formas, a história de sua expansão gradual e orgânica. Cada novo anel de crescimento representava uma nova fase no desenvolvimento da cidade, mantendo, porém, uma conexão com o núcleo original.

Vale destacar que, devido às limitações tecnológicas e logísticas da época, nenhuma cidade medieval se expandia além de 800 metros a partir do seu centro (Mumford, 1961, p. 340). Essa restrição geográfica resultava em comunidades relativamente pequenas e próximas umas das outras, criando um tecido urbano denso e interconectado. Essas cidades eram, em essência, aglomerados de comunidades vizinhas, onde a vida social, econômica e cultural era intensamente localizada. A proximidade física favorecia a formação de laços comunitários fortes e uma identidade compartilhada entre os habitantes.

O principal objetivo das muralhas medievais era garantir a segurança e a sobrevivência dos habitantes, protegendo-os contra invasões, saques e outras ameaças externas. Essa função defensiva contrasta fortemente com a motivação por trás do desenvolvimento urbano moderno, que muitas vezes é impulsionado pela especulação imobiliária e pela busca de lucro. Enquanto as muralhas medievais eram erguidas para proteger a comunidade e garantir sua continuidade, as expansões urbanas contemporâneas frequentemente priorizam interesses econômicos individuais, resultando em cidades fragmentadas e desigualdades socioespaciais.

No contexto pós-moderno, marcado pela crescente sensação de insegurança e pela deterioração da qualidade de vida decorrente do crescimento urbano acelerado, conforme analisado por Jean

Baudrillard, renomado sociólogo e filósofo francês, observa-se uma profunda transformação nas dinâmicas sociais e espaciais. Jean Baudrillard (1968), em suas reflexões, destaca como a modernidade gerou uma ruptura entre o indivíduo e os elementos naturais, sociais e culturais que compõem seu entorno. Essa desconexão, como aponta Miranda (2000), não se limita ao plano simbólico, mas se materializa na organização das cidades, onde a priorização da eficiência e da produtividade transformou espaços antes dedicados à convivência em estruturas funcionais e impessoais. “A industrialização caracteriza a sociedade moderna” afirma Henri Lefebvre (1968, p. 11) filósofo francês. Assim, as novas formas de urbanização surgiram priorizando o sistema econômico vigente baseado no capital, o capitalismo. A rua, outrora um local de encontro e interação, foi substituída por vias rápidas e fluxos acelerados, refletindo uma lógica que valoriza a técnica em detrimento da experiência humana, uma vez que há mais produtividade dessa maneira (Miranda, 2000, p.13).

Nesse cenário de fragmentação e insegurança, surgiram modelos residenciais que buscavam oferecer proteção e exclusividade. O primeiro loteamento suburbano com perímetro fechado data de 1854, conhecido como Llewellyn Park, localizado nas proximidades de Nova Iorque, em New Jersey (Lira, 2012, p. 56). Além do cercamento da área, esses espaços incorporavam equipamentos coletivos, como áreas de lazer e infraestrutura viária, atendendo às demandas de uma elite que buscava refúgio do caos urbano. Esse modelo se expandiu gradativamente, atingindo outras regiões dos Estados Unidos, como Saint Louis, em 1867, e Los Angeles, em 1935, consolidando-se como enclaves destinados às classes mais abastadas.

Na década de 1960, esse padrão ganhou força com o fenômeno das gated communities, presentes principalmente em subúrbios ricos, onde as classes média e alta buscavam segurança e um estilo de vida exclusivo, mas vale lembrar que em sua maioria surgiam de comunidades abertas que decidiram cercar, o que é diferente de ter sido um condomínio planejado desde a concepção.

Teresa Caldeira (2000) em “*Cidades de Muros; crime, segregação e cidadania em São Paulo*” explicam que as primeiras formas de condomínio no Brasil se originaram como cortiços e demorou para que os condomínios planejados perdessem o estigma. Na década de 70, os prédios residenciais ainda estavam concentrados no centro da cidade e não foram construídos em sua concepção para serem isolados, logo não eram murados e nem se fechavam para a rua; e essa ideia mudou na década de 90, quando as construtoras e imobiliárias passaram a buscar terrenos mais distantes e até em municípios vizinhos e a cercar o empreendimento com muros e grades,

destacando áreas e equipamentos de uso coletivo (2000, p. 260). A autora denomina de “enclaves fortificados” os condomínios e os caracteriza como instrumentos do padrão de segregação socioespacial. Ela explica que “trata-se de espaços privatizados fechados e monitorados para residência, lazer e trabalho” reforça que a principal justificativa para sua existência é o medo do crime violento e a segurança é uma mercadoria vendida no mercado (Caldeira, 2000, p. 211).

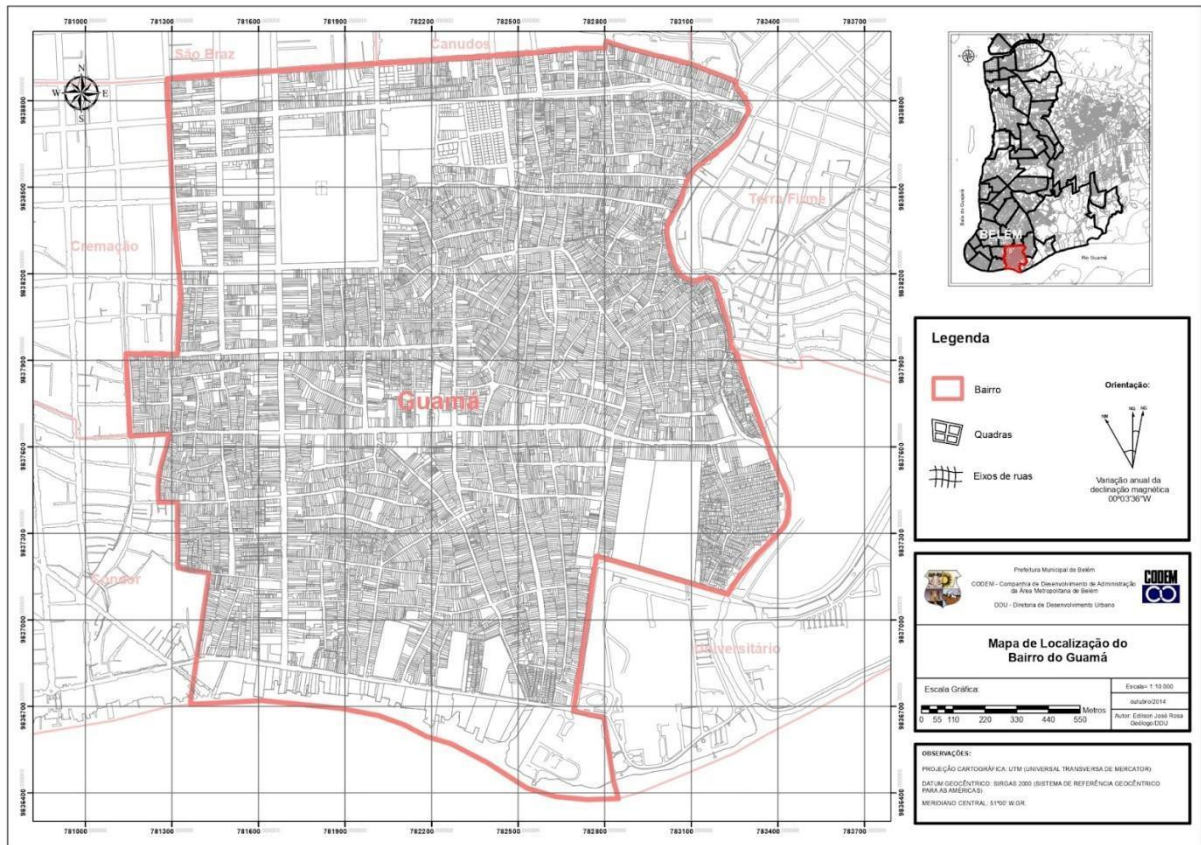
Visto isso, compreende-se a principal motivação para a existência de condomínios, a venda da segurança e qualidade de vida que não é garantida eficientemente pela política pública. No entanto, a segregação atual definida por muros nas cidades possui um grande viés social que transforma a vida pública e a paisagem urbana. Diante desse cenário, torna-se essencial analisar as percepções dos diferentes atores envolvidos nesse processo.

2 CONTEXTOS: GUAMÁ, CONDOMÍNIO JARDIM UNIVERSITÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

2.1 O BAIRRO DO GUAMÁ

O bairro do Guamá, situado na zona sul de Belém e delimitado pelos bairros de Canudos, Terra Firme, Nazaré, Universitário, Condor e pelo rio Guamá, representa um caso emblemático dos processos de urbanização acelerada que marcaram o estado do Pará a partir dos anos 1960. Segundo dados do Anuário Estatístico do Município de Belém (2010-2012), com base no Censo IBGE 2010, o Guamá ocupa uma área de 4,1754 km² e abriga uma população de 94.610 habitantes, integrando os distritos administrativos do Guamá (DAGUA) e de Belém (DABEL).

Figura 1: Mapa de localização do bairro do Guamá



Fonte: CODEM, 2014.

A formação do bairro remonta ao século XVIII, mas foi profundamente marcada pela instalação em 1815 do Hospício dos Lázaros do Tucunduba, primeiro leprosário da Amazônia, que por mais de um século isolou doentes de lepra do convívio social. Esse marco inicial consolidou o Guamá como área de exclusão, recebendo posteriormente outros equipamentos de isolamento, característica que, somada às suas condições físicas de “baixada” que prevê muitos alagamentos por conta da sua cota menor que 4 m, retardou seu processo de ocupação (Silva; Chaves, 2022).

O período da "modernização da fronteira" nos anos 1960 trouxe transformações significativas para o Pará, com intensificação da migração inter-regional e rápido crescimento populacional em cidades como Marabá, Parauapebas e na Região Metropolitana de Belém. No Guamá, esse processo se manifestou através da chegada de migrantes pobres do interior e de outras regiões do país, transformando o bairro em uma das principais áreas de absorção desse fluxo populacional na capital paraense (Santana, 2013).

Entre as décadas de 1940 e 1970, o bairro passou por significativas transformações urbanas, incluindo expansão viária, implantação de infraestrutura básica e a chegada da Universidade Federal do Pará em 1968. No entanto, essas mudanças não foram suficientes para superar sua

condição periférica, mantendo-o marginalizado nos registros históricos e cartográficos de Belém (Ramos, 2002 *apud* Silva; Chaves, 2022, p. 2).

Sobre as dinâmicas do bairro do Guamá que são perceptíveis existem diversas, de sair de uma rua e ir para outra já é possível identificar, um exemplo disso é a diferença de ambiência na rua Bernardo Sayão e Barão de Igarapé Miri. Na primeira via são logo identificadas residências com características de palafita, feitas em madeira, muitas delas construídas sob um canal onde a água do rio e esgoto correm com muito lixo, enquanto do outro lado da mesma rua avista-se empresas de atividade portuária, muitos caminhões e lanchas nessa área. Na segunda via, Barão de Igarapé Miri, observa-se uma área constituída por comércio, mercados, farmácias, residências e órgãos públicos como os de Segurança pública e CRAS (Centro de Referência de Assistência Social). E dessa forma, através dessas diferentes dinâmicas se dá parte da sociabilidade do bairro, o mapa do uso do solo é importante para compreender essas dinâmicas.

Figura 2: Av. Bernardo Sayão.



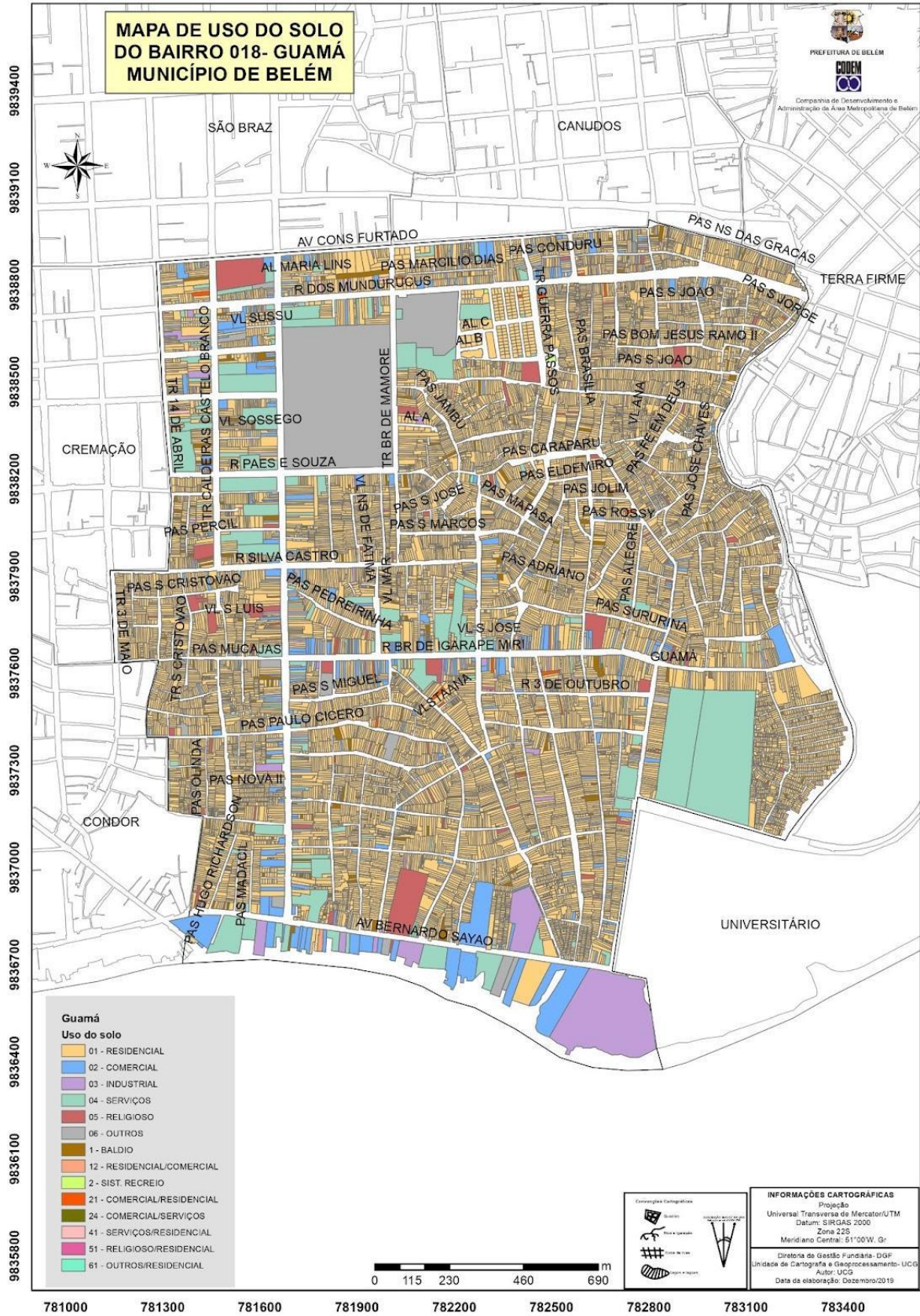
Figura: Google maps, 2023.

Figura 3: Rua Barão de Igarapé Miri.



Figura: Google maps, 2023.

Figura 4: Mapa de uso do solo do bairro Guamá.



Fonte: CODEM, 2000.

2.2 CONDOMÍNIOS EM BELÉM E LEGISLAÇÃO

Para o trabalho se faz necessário analisar a natureza jurídica, então iniciamos pela esfera federal. A competência federal sobre os condomínios no Brasil está consolidada principalmente na Lei Federal nº 4.591/64, conhecida como "Lei de Condomínio", que estabelece as normas gerais para condomínios residenciais e comerciais, com ênfase nos edifícios de apartamentos. Essa legislação foi um marco regulatório em seu tempo, disciplinando questões como a constituição do condomínio, a administração das áreas comuns e os direitos e deveres dos condôminos (Contreras, 2003 apud Lira, 2012).

No entanto, com o passar dos anos, surgiram novas demandas e conflitos nos condomínios que não estavam previstos na lei original, além da necessidade de harmonização com o Código de Defesa do Consumidor (CDC). Essas lacunas levaram à revisão da Lei de Condomínio em 2003, incorporando ajustes e adaptações para atender às complexidades dos condomínios modernos.

Além disso, a entrada em vigor do Novo Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002) trouxe mudanças significativas, revogando e modificando alguns dispositivos da Lei de 1964, integrando-a a um sistema jurídico mais amplo e atualizado. Dessa forma, a competência federal sobre condomínios mantém-se como base normativa essencial, mas evolui conforme as necessidades sociais e jurídicas, garantindo maior segurança jurídica e eficácia na gestão condominial.

Quanto à competência municipal, está disposta de maneira mais consolidada na Lei de Controle Urbanístico (LCCU). Conforme disposto nos arts. 110 a 113, complementa a legislação federal (Lei nº 4.591/64) ao estabelecer exigências específicas de urbanização e infraestrutura. O município exerce papel regulador, autorizando a criação desses condomínios desde que atendam a requisitos como redes de água, energia, drenagem, pavimentação e destinação adequada de resíduos sólidos (art. 111). Além disso, impõe limites dimensionais (art. 113) e assegura que, em caso de extinção do condomínio, as áreas comuns e a infraestrutura passem ao domínio público municipal (art. 111, parágrafo único), reforçando o controle local sobre o desenvolvimento urbano.

A norma também flexibiliza a aprovação de projetos sem edificações definidas (art. 112), desde que respeitados parâmetros urbanísticos como coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação. Isso demonstra que, embora a Lei Federal discipline a constituição do

condomínio, o município detém competência para regulamentar aspectos práticos, como acesso viário, dimensionamento e infraestrutura, garantindo que esses empreendimentos se integrem adequadamente ao tecido urbano e cumpram funções sociais previstas no ordenamento territorial local.

Item IV - Condomínio por Unidades Autônomas

Art. 110. Os condomínios por unidades autônomas serão constituídos na forma da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, mediante loteamento ou desmembramento.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto neste artigo os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações.

Art. 111. Na instituição de condomínios por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotamento sanitário, obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum, bem como de depósito para armazenagem de resíduos sólidos com acesso à via pública.

Parágrafo único. Na extinção de condomínio por unidades autônomas, as áreas de uso comum, bem como a infraestrutura definida no caput deste artigo, passarão ao domínio municipal.

Art. 112. O órgão municipal competente autorizará a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos a edificações privativas, desde que haja previsão do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação atribuídos à área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Art. 113. Os condomínios por unidades autônomas deverão atender, além dos requisitos urbanísticos desta Lei, ao seguinte:

I - área máxima de 45.000 m² (quarenta e cinco mil metros quadrados) e qualquer das dimensões com no máximo 300,00 m (trezentos metros);

II - destinação da área livre de uso comum para acesso;

III - acesso à via pública adequado ao trânsito de veículos e de pedestres.

No Código de Obras encontrou-se parâmetros mínimos para edificações residenciais, visando garantir condições dignas de habitabilidade e segurança em conjuntos habitacionais. O art. 43 determina que as unidades devem ter, no mínimo, três compartimentos (incluindo banheiro), assegurando um espaço básico funcional, enquanto o art. 44 fixa uma área privativa mínima de 25 m², evitando o superadensamento e promovendo melhor qualidade de vida. Já o art. 45 exige dispositivos de combate a incêndio em conjuntos habitacionais, alinhando-se às normas de segurança nacionais. Por fim, o art. 46 permite a coexistência de usos residenciais com atividades comerciais ou profissionais apenas se houver acesso independente e compatibilidade com o bem-estar dos moradores, equilibrando a multifuncionalidade urbana com a preservação do sossego residencial.

SEÇÃO II - Das Edificações Residenciais

Art. 43. A habitação deverá ser constituída, no mínimo, de 3 (três) compartimentos, incluindo o banheiro.

Art. 44. Nos conjuntos habitacionais, a área privativa de cada unidade não poderá ser inferior a 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados).

Art. 45. Os conjuntos habitacionais horizontais e verticais deverão dispor de dispositivos de combate a incêndio, nos termos das normas vigentes.

Art. 46. As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas a escritórios, consultórios e compartimentos destinados ao comércio quando: A natureza destes não prejudicar o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores; tiverem acesso independente a logradouro público.

Essas regras demonstram a competência municipal em regulamentar padrões construtivos, indo além da legislação federal ao detalhar exigências específicas para o contexto local. No entanto, não foi encontrado nada direcionado aos condomínios no Plano Diretor de Belém, ele não aborda diretamente a regulamentação de condomínios nem sua integração à paisagem urbana. Essa lacuna é prejudicial, pois compromete o ordenamento territorial e a preservação da paisagem cultural da cidade, deixando sem diretrizes claras a harmonização desses empreendimentos com o tecido urbano e a identidade arquitetônica de Belém.

2.3 SOBRE O CONDOMÍNIO JARDIM UNIVERSITÁRIO

Esse tópico só foi possível pela contribuição da memória, documentos, imagens e disponibilidade do professor titular Ronaldo Marques de Carvalho, pesquisador associado ao Laboratório de Memória e Patrimônio Cultural (FAU/UFPA). O professor contribuiu de maneira direta na concepção do projeto do conjunto habitacional da universidade e o executou, participou da fundação da Cooperativa Habitacional Servidores da UFPA (COOHASUFPA) responsável pelo projeto, na qual também atuou na presidência em 2001. Ele concedeu uma entrevista para documentar a história do Residencial Jardim Universitário, que ocorreu em janeiro de 2025.

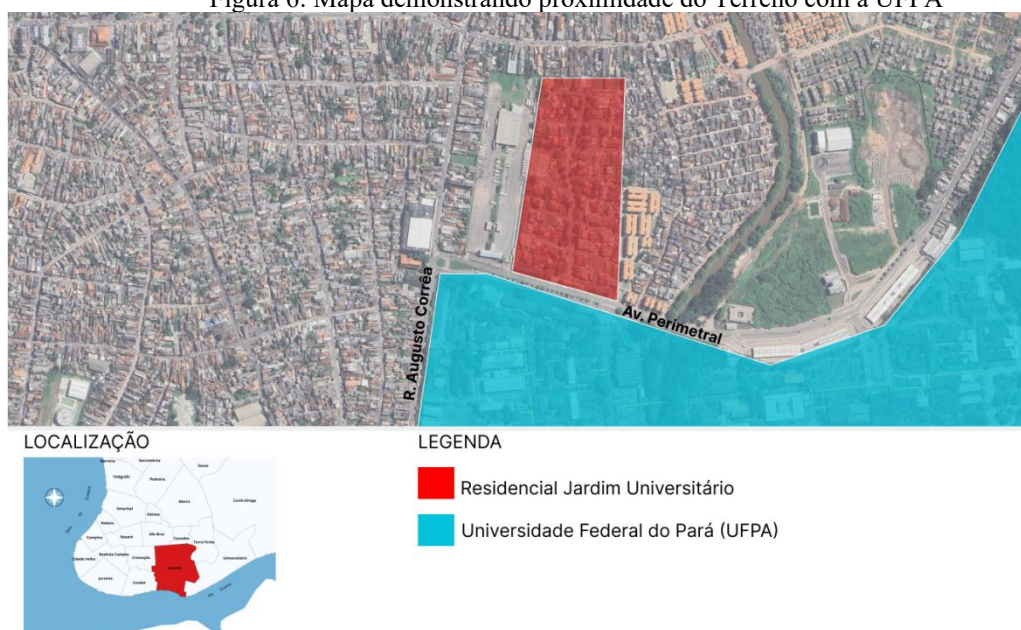
Figura 5: Professor Ronaldo Marques de Carvalho



Fonte: Autora, 2025

O projeto do condomínio surgiu na virada das décadas de 80 e 90 para atender à necessidade habitacional de professores e funcionários da Universidade Federal do Pará, que ainda não possuíam moradia própria. A iniciativa foi liderada inicialmente por Inácio Cury Gabriel Neto, sobrinho do governador Almir Gabriel, com o apoio de Luciano Sérgio Brito Nicolau da Costa, professores da universidade. A ideia era formar uma cooperativa habitacional para construir moradias próximas à instituição, garantindo conforto e praticidade aos servidores.

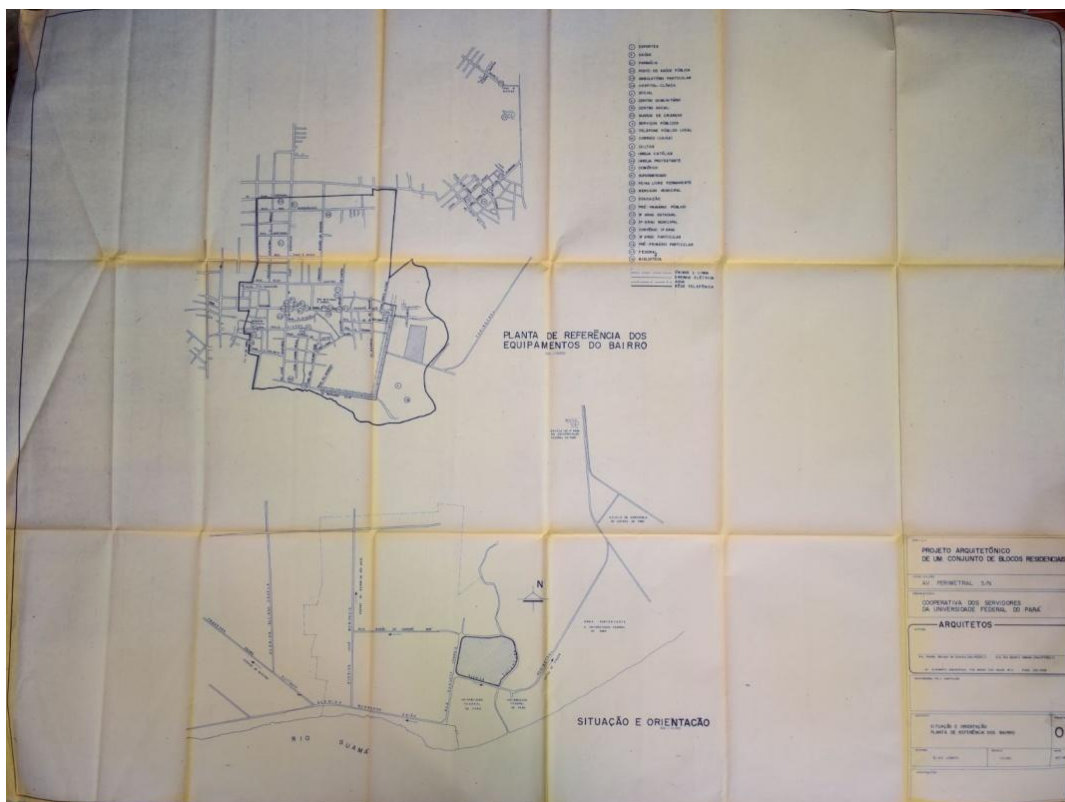
Figura 6: Mapa demonstrando proximidade do Terreno com a UFPA



Fonte: Google Maps modificado pela autora, 2025.

Então, a diretoria da cooperativa, com o apoio de assessores, identificou dois terrenos próximos à universidade: um ao lado do NPI (atual Escola de aplicação da UFPA) e outro em frente à universidade, em uma área alagada anteriormente usada para extração de argila. A localização próxima era essencial para atender à necessidade de habitação integrada ao ambiente universitário. No entanto, a área do terreno foi desafiadora devido às condições alagadas. Foi feito um estudo do entorno para avaliar os equipamentos existentes, entre eles foram identificadas igrejas, serviços públicos, mercados, escolas etc., como pode-se observar na figura 5.

Figura 7: Estudos para implantação.



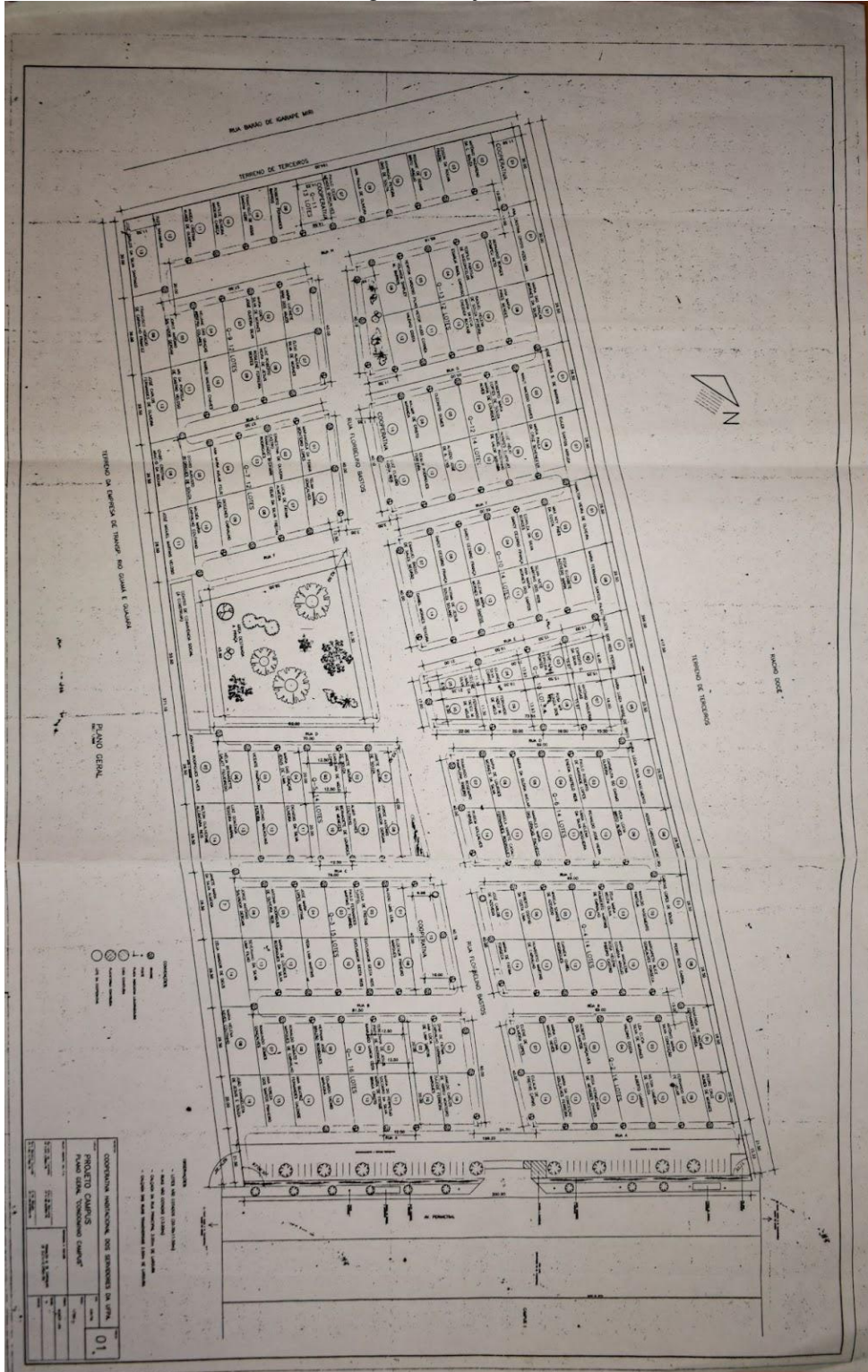
Fonte: acervo disponibilizado pelo professor Ronaldo Marques de Carvalho, 1980.

Inicialmente, a cooperativa planejava construir dois conjuntos habitacionais, mas divergências internas e a dificuldade de execução inviabilizaram o projeto no terreno próximo ao NPI. A primeira proposta para o terreno em frente à universidade incluía a construção de prédios residenciais de oito pavimentos em um condomínio fechado, visando segurança e melhor gestão do espaço. Porém, a área sofreu ocupações, reduzindo a viabilidade do projeto. Além disso, dificuldades de financiamento, especialmente pela negativa do ministro da Educação da época, inviabilizaram o primeiro plano.

Com a redução do terreno disponível, a segunda proposta incluiu a construção de prédios menores, de quatro pavimentos, com enfoque na manutenção do condomínio murado para evitar problemas de insegurança. Apesar do novo desenho atender às condições do terreno reduzido, o projeto encontrou resistência devido a problemas financeiros e desistências dos cooperativistas. Após a inviabilidade das propostas anteriores, foi desenvolvido um terceiro projeto, que optou por loteamentos de 20m x 11,50m, foram previstos projetos de casas modelo. Este foi o único projeto efetivamente realizado pela cooperativa. Apesar dos esforços para garantir o controle do espaço e padronização, muitos não seguiram com as casas modelo e as modificaram. Como pode-se observar no projeto disponibilizado pelo professor Ronaldo (figura

6), a caixa de rolamento da via principal possui 13 metros, as calçadas da via principal são de 3m com previsão de um canteiro central, enquanto as calçadas das vias transversais são de 2,5m.

Figura 8: Projeto Residencial.



Fonte: acervo disponibilizado pelo professor Ronaldo Marques de Carvalho, 1980.

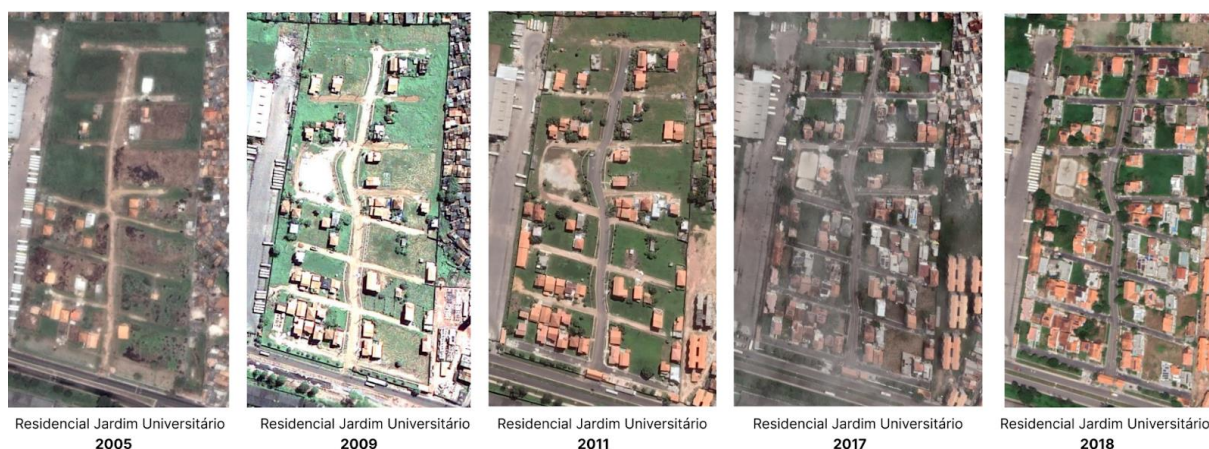
A construção enfrentou desafios devido à natureza alagada do terreno, que exigiu aterro. Foram usados materiais de limpeza urbana, como raspa de asfalto e terra retirada de valas, para estabilizar a área, segundo relatos do professor Ronaldo Marques de Carvalho. O trabalho extensivo de aterramento garantiu a preparação do terreno, favorecendo o crescimento da vegetação e a implementação das construções.

Durante a entrevista foram questionados os aspectos arquitetônicos e urbanísticos aplicados no projeto. O professor Ronaldo, entrevistado, iniciou explicando a definição do estilo arquitetônico e a escolha de um loteamento como solução final para o projeto. Ele redesenhou o traçado urbano, incluindo uma via central e espaços para um centro comunitário e uma praça. A disposição do loteamento levou em conta os solstícios de verão e inverno, priorizando ventilação natural e radiação solar para todas as quadras, além de um planejamento longitudinal que favorecesse o conforto térmico. O projeto também considerou a incidência da chuva.

[..] Eu reelaborei o projeto de urbanização[..] Do lado esquerdo da via tem uma área para construção de centro comunitário, praça. Aloquei esse espaço e me preocupei em fazer um desenho urbano que tivesse o movimento do solstício de verão e solstício de inverno. É, pra fazer com que todas as quadras tivessem ventilação natural e tivesse incidência forte do vento e fossem trabalhadas nesse sentido longitudinal[..] Então, nesse sentido longitudinal, é o verdadeiro sentido do sol leste-oeste, solstício sul, solstício norte. Então, eu tive o cuidado de trabalhar com a incidência da radiação e tive o cuidado de trabalhar com a ventilação, e também, logicamente, com a chuva[..]¹.

Foi feita uma análise cronológica através das imagens do *Google Earth*, que revelou as transformações que o condomínio atravessou com os anos:

Figura 9: Cronologia morfológica do Residencial Jardim Universitário vista via satélite.



¹ Entrevista concedida à autora pelo professor Ronaldo Marques de Carvalho, em 21 de janeiro de 2025.

Fonte: Google Earth, 2025.

A partir dessas imagens consegue-se observar que, *a priori*, em 2005, a área já apresentava ocupação residencial, porém com vias ainda não pavimentadas. Em 2009, nota-se um aumento no número de construções, mas as vias permaneciam em terra. A primeira intervenção significativa ocorreu após dois anos, em 2011, com a pavimentação da via principal (Florbelino Bastos), enquanto as vias transversais só foram asfaltadas em 2017. Nesse período, consolidou-se a ocupação do terreno, com avanços na estruturação do espaço. Em 2017, a área de lazer já se encontrava implantada, incluindo uma praça com paisagismo definido e construções consolidadas. Atualmente, esta é a fachada do condomínio:

Figura 10: Fachada atual do Condomínio Jardim Universitário.



Fonte: Autora, 2025.

Dessa forma, ao compreender o bairro do Guamá, a legislação vigente e a trajetória histórica do Condomínio Jardim Universitário, torna-se possível situar o local de estudo dentro de um contexto mais amplo de produção do espaço urbano em Belém. Esse panorama fornece as bases

necessárias para avançar à etapa seguinte da pesquisa, na qual as percepções dos moradores e transeuntes serão analisadas a partir de entrevistas e questionários aplicados em campo. Assim, o próximo capítulo dedica-se à análise perceptiva das dinâmicas “dentro-fora” permitindo compreender como os limites físicos e simbólicos do condomínio moldam experiências cotidianas e revelam contrastes entre o interior e o entorno.

3 ANÁLISE PERCEPTIVA: DINÂMICAS “DENTRO-FORA”

3.1 CONTEXTO ESPACIAL DA AMOSTRA

O trabalho de campo ocorreu entre janeiro e junho de 2025, contemplando entrevistas com cinco moradores do Condomínio Jardim Universitário — Jorge Moraes (18/01), Conceição Pereira (17/05), Diógenes Leal e Teresinha Andrade (06/06) e Otávio Lima (24/06) —, todos com mais de 50 anos. Necessário destacar que houve preocupação com a produção de Termo de Autorização de uso de entrevistas para a pesquisa, que foi assinado por todos os moradores que compõem esse trabalho. Entrevistas pré estruturadas guiaram as conversas.

Quanto à aplicação dos questionários aos transeuntes e moradores do entorno do Jardim Universitário, essa ocorreu entre os meses de maio e junho, em dois contextos distintos, previamente selecionados em razão de sua relevância para a análise das interações entre o condomínio e o seu entorno imediato. O primeiro ponto de coleta foi a parada de ônibus situada em frente ao condomínio, onde foram abordados majoritariamente estudantes da Universidade Federal do Pará, em sua maioria mulheres, com faixa etária entre 18 e 25 anos. O segundo ponto correspondeu à Passagem da Olaria, localizada no bairro do Guamá, onde, em 26 de junho, foram entrevistados três moradores do entorno — dois com idade superior a 50 anos e um com 24 anos. Para a melhor visualização da espacialidade dessa coleta, foi elaborado um mapa que indica a localização da parada de ônibus e das residências entrevistadas (figura 9).

tempo. Ressalta-se que a pesquisadora conduziu a aplicação sozinha, sem equipe de apoio, o que implicou tanto na limitação do número de questionários aplicados quanto na necessidade de priorizar interações mais rápidas, devido à vulnerabilidade de se realizar a coleta em espaço público.

É importante citar as limitações acerca da aplicação de questionário aos transeuntes. A predominância de mulheres jovens entre os respondentes pode ter influenciado a percepção registrada, restringindo a diversidade de perspectivas geracionais e de gênero. Ademais, a realização das entrevistas em horários específicos e em ponto de fluxo determinados limita a abrangência da amostra, uma vez que restringe a participação de sujeitos que circulam em outros períodos ou em diferentes rotas. Essas condições devem ser consideradas na análise dos resultados, que refletem no número de entrevistados e de participantes dos questionários com recortes específicos das dinâmicas sociais observadas.

Vale destacar o formato adotado nos questionários aplicados tanto a transeuntes quanto a moradores do bairro do Guamá. Apesar dos dois instrumentos apresentarem perguntas distintas, ambos combinam questões objetivas de múltipla escolha com itens avaliativos em escala linear. Essa escala funciona como um “termômetro” de percepção, variando de 1 a 5: o valor 1 indica uma avaliação negativa, o valor 5 corresponde a uma avaliação positiva e o valor 3 representa uma percepção neutra.

3.2 PERCEPÇÕES DENTRO-DENTRO E DENTRO-FORA

3.2.1 Primeiras impressões

No dia 18 de janeiro de 2025, foi realizada uma visita exploratória com a intenção de realizar a primeira entrevista acerca das percepções sobre o condomínio. Mas antes disso foi possível captar minhas primeiras impressões e percepções do Residencial Jardim Universitário. Às 8h30, foi realizada a chegada ao residencial, em condições climáticas nubladas com chuva leve. Inicialmente, houve dificuldade em identificar a portaria de visitantes, que possuía dimensões reduzidas e sinalização discreta, contrastando com a portaria principal para moradores, de maior porte e com estrutura em pórtico.

Ao adentrar o espaço, foi possível observar residências contemporâneas e o que mais marcou foi escutar canto de passarinhos na caminhada. A princípio, não foi identificada a localização das calçadas, que posteriormente se revelaram posicionadas entre a vegetação — composta por espécies arbóreas de pequeno e médio porte, incluindo frutíferas, o que explica a presença

significativa de aves. As vias apresentavam placas indicativas em cada esquina, com um traçado urbano caracterizado por uma via principal curvilínea, da qual se desprendem vias secundárias mais estreitas, todas pavimentadas.

Figura 12: Calçada entre plantas.



Fonte: Autora, 2025.

Durante o trajeto, foi possível analisar a arquitetura das casas, em sua maioria com mais de um pavimento, destacando-se a diversidade de cores, materiais e técnicas construtivas, que conferiam identidade individual a cada propriedade. Notou-se a presença de elementos arquitetônicos remanescentes de casas de fazenda e sítio, incomuns em condomínios contemporâneos modernos (figuras 13 e 14).

Figura 13 e 14: Estilos arquitetônicos encontrados no residencial.



Fonte: Autora, 2025.

Registraram-se fotografias das edificações, além de indícios de hábitos locais, como a instalação de bancos junto às casas, sugerindo práticas de convívio comunitário (figura 16 e 17). Devido às condições climáticas, não foi possível avaliar o desempenho da iluminação e sombreamento no espaço nesse dia. No entanto, em outra visita que ocorreu no dia 06/06/2025 percebi que, mesmo com grande insolação as sombras causavam bem estar na caminhada da portaria até a casa do professor Jorge (figura 15).

Figuras 15: Sombreamento das árvores sobre o caminho de pedestres.



Fonte: Autora, 2025.

Figuras 16 e 17: Bancos em frente às residências.



Fonte: Autora, 2025.

No dia 17 de maio de 2025, foi marcada a segunda entrevista com uma moradora do Condomínio Jardim Universitário, dessa vez com Conceição Pereira. Gostaria de destacar uma percepção diferente sobre o bairro do Guamá, observada durante o trajeto até o condomínio naquele dia. Pedi um moto-Uber para chegar a tempo, pois percebi que não conseguiria esperar na parada devido à chuva que se formava. Uma moça chegou para me buscar, e o que mais me chamou atenção foi o caminho feito durante a viagem.

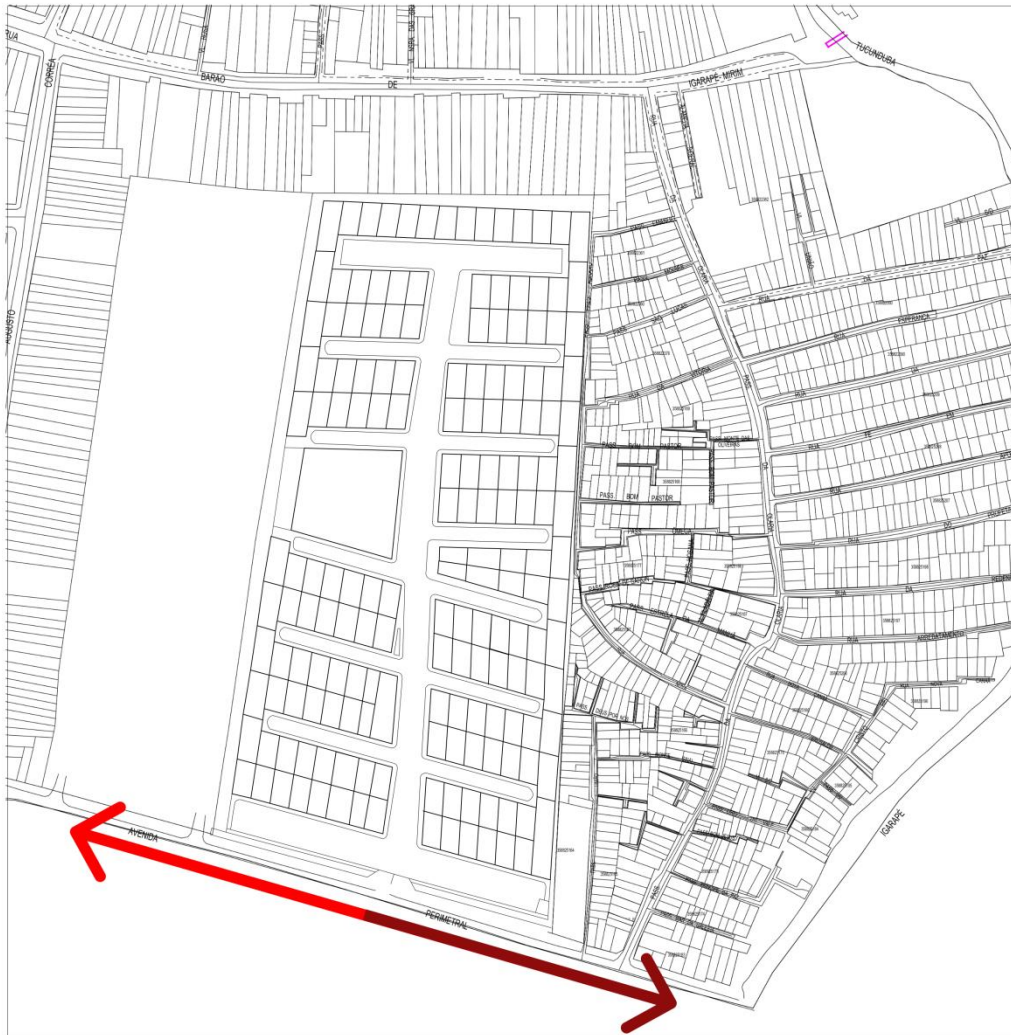
Algumas vias do Guamá são de grande fluxo e tomadas pelo comércio, em razão dessa movimentação. São essas que costumo utilizar para chegar à universidade, e percebi que vinha resumindo o Guamá a essas vias. No entanto, naquele dia, seguimos por um caminho alternativo, por trás do condomínio, por dentro da comunidade Riacho Doce, o que foi muito impactante para mim.

As ruas eram muito estreitas, com brega paraense tocando, crianças brincando nas calçadas, e casas — residências mesmo — substituindo a predominância comercial. Passei por uma rua onde senti o cheiro de pão saindo do forno, indicando que já eram 17h, hora do lanche da tarde. Era uma sociabilidade completamente diferente da que costumo ver nas vias principais. Quanto às tipologias, notei casas estreitas, com o térreo em alvenaria e o pavimento superior em madeira — construções bem simples e pequenas. Apesar da ameaça de chuva, havia muita gente nas ruas.



Quando cheguei ao condomínio, a chuva de fato começou a cair, e tive que abrir a sombrinha. Isso me remeteu à minha primeira visita ao local: o tempo estava bem similar, embora, naquela ocasião, a visita tenha ocorrido no período da tarde e não pela manhã.

Vale destacar uma percepção recorrente durante os dias em que apliquei os questionários aos transeuntes. Enquanto aguardava na parada, observei um fluxo de pedestres já mencionado pela professora Cybelle Miranda: desde a construção do Supermercado Líder, moradores do Riacho Doce precisam passar pela frente do condomínio. Nesse trajeto, a calçada bem estruturada do condomínio funciona como um facilitador, destacando-se em relação às demais calçadas da área. Essa diferença reforça a desigualdade na qualidade da infraestrutura urbana.

Figura 18: Ilustração de fluxo gerado pela presença do supermercado no entorno do Condomínio.



LEGENDA:

-  FLUXO DOS MORADORES DO RIACHO DOCE PARA O SUPERMERCADO LÍDER
-  FLUXO DOS MORADORES DO DO SUPERMERCADO LÍDER PARA O RIACHO DOCE

Fonte: Autora, 2025.

3.2.2 Jorge Moraes

Iniciando o circuito de entrevistas de moradores do condomínio Jardim Universitário, o primeiro entrevistado é Jorge Moraes², psicólogo e professor aposentado da Universidade Federal do Pará, que concedeu informações importantes para compreender o ponto de vista de um morador sobre como se deu o início da cooperativa habitacional, com poucos moradores e com vias não pavimentadas. Após o nascimento de seu filho, ele sentiu necessidade de se

² Entrevista concedida em 18 de janeiro de 2025

estabelecer e sair, nas palavras dele, da “vida cigana” que seria sua experiência de viver em apartamentos alugados, ele queria uma casa.

Figura 19: Jorge Moraes, o entrevistado, em sua casa.



Fonte: Autora, 2025.

Então, ele iniciou narrando que uma corretora lhe ofereceu a casa em que mora atualmente, no condomínio Jardim Universitário e compartilhou sua primeira impressão em sua primeira visita:

[...] Ela [corretora] disse, então vamos conhecer a casa dos teus sonhos. Imagina, quando eu cheguei aqui, não tinha casa de sonho, tinha casa de pesadelo. Não tinha nada, sabe? Não tinha nada urbanizado, tu entende? É como se fosse lá no início dos evangelhos, o Gênesis, né? Tava começando o mundo, o caos.[...]

A corretora ofereceu a casa como uma oportunidade vantajosa. No entanto, ao visitar o local, ele encontrou um ambiente precário, sem urbanização, com alagamentos frequentes, falta de luz, saneamento e internet. Apesar disso, Jorge acreditou no potencial do projeto e decidiu investir no local. Ele menciona a dificuldade inicial de adaptação, com a área ainda desabitada e pouco desenvolvida.

[...] Porque eu morei aqui vencendo um pouco de solidão, né? Porque a vizinha aqui, depois que veio, mas não tinha casa, não tinha nada aqui na frente, sabe? Era um descampado.[...]

Ele fala sobre o desejo de morar em uma chácara, parcialmente realizado ao adaptar sua casa com características rurais, como árvores e uma varanda aconchegante. A logística de morar

perto da universidade foi um benefício importante, permitindo-lhe se deslocar de bicicleta para o trabalho.

Figura 20: A casa de Jorge Moraes.



Fonte: Autora, 2025.

O entrevistado comenta acerca da transição de sociedades nômades para sedentárias, devido à domesticação de animais e plantas, trouxe a necessidade de moldar os espaços construídos conforme desejos e necessidades humanas. Essa mudança marca o início do conceito de cidade como espaço projetado e habitado. Cidades como Belém, possuem uma forte identidade cultural refletida em sua arquitetura, culinária e costumes. Em contrapartida, cidades modernas tendem à padronização, perdendo suas singularidades e, muitas vezes, assemelhando-se a ambientes genéricos como shoppings.

[...] Porque o mundo moderno é muito, como você sabe, na arquitetura, né? Uma coisa pré-fabricada, muito sem identidade, né? [...]

A modernidade, influenciada pela Revolução Industrial, criou espaços caracterizados pela ausência de identidade, chamados de “não-lugares”, recordado por mim. Exemplos incluem shoppings e outros ambientes comerciais que não remetem a uma localização específica, tornando-os intercambiáveis. A padronização de espaços e serviços, descrita como “McDonaldização” pelo professor Jorge, promove um ambiente artificial e idealizado, como

nas praças de alimentação de shoppings. Esses locais simulam experiências culturais distintas, mas de maneira superficial e comercial.

[...] O Show de Truman mostra muito, né? Essa assepsia da cidade, muito clean, muito limpa, muito organizada, sabe? Mas, de qualquer maneira, parece que aquilo ali perde a alma, né? [...]

A ideia de cidades excessivamente organizadas e limpas, como a retratada no filme *O Show de Truman*, revela uma perda de alma urbana. Lugares com essas características podem ser confortáveis e seguros, mas carecem da autenticidade e do dinamismo das cidades reais. Os condomínios modernos refletem uma busca por segurança e organização, muitas vezes reproduzindo a lógica de cidades sitiadas ou castelos medievais. Com autonomia parcial, oferecem infraestrutura e serviços dentro de seus limites, mas isolam os moradores da vida urbana, o que o entrevistado nomeia como “útero urbanístico”.

[...] E a primeira questão que eu acho que é típico da classe média é que é uma demanda por segurança, certo? A segurança, né? A cidade, ela pela própria mídia, mostra cada vez mais esse sentimento que parece que você está sempre inseguro, né? Eu acho que aqui, digamos assim, é como se fosse aqui um grande útero, está entendendo? Urbanístico [...]

E então o professor Jorge afirma que o isolamento oferecido pelos condomínios pode criar uma falsa sensação de segurança e fragilidade ao lidar com a cidade. Propostas como a instalação de lojas de conveniência dentro dos condomínios são práticas, mas podem acentuar a dependência e o distanciamento em relação ao espaço urbano. Os condomínios são exemplos de enclaves urbanos que perpetuam a segregação socioespacial. O ideal seria investir em cidades acessíveis e seguras para todos, um desafio que reforça a importância da profissão de arquitetos e urbanistas na humanização dos espaços.

Uma parte importante da entrevista revela os preconceitos com o bairro do Guamá vividos por ele enquanto os filhos ainda eram crianças. O relato começa descrevendo as dificuldades enfrentadas no passado com o transporte escolar para o filho, devido ao preconceito em relação à localização da residência. Havia resistência por parte de motoristas de vans em atender a área, e os pais de outras crianças também evitavam buscar seus filhos no local. A situação reflete os desafios enfrentados por moradores de bairros marginalizados, onde questões contratuais com a escola tiveram que ser debatidas para garantir o transporte.

O entrevistado contou, também, uma experiência de discriminação ao tentar comprar uma televisão em uma loja. Vestido de forma casual, ele foi tratado com indiferença e enfrentou recusa de entrega no bairro do Guamá. O professor Jorge destaca o estigma associado a bairros

periféricos, refletindo sobre a obra de Erving Goffman e o conceito de "estratégias de desidentificação", como fornecer endereços falsos em busca de aceitação social.

[...] tem um autor chamado Ivi Goffman, que ele trabalha a questão do estigma e das estratégias de desidentificação para não sofrerem, né? Nem ameaças e nem, digamos assim, desprezo essas pessoas que acham que porque tu morar num local, tu é identificado com outras categorias que tu não pertence, né? Imagina a pessoa morar numa favela [...]

Com o passar dos anos, a comunidade passou por transformações. Alguns moradores deixaram o local, como um amigo médico e sua família, que se mudaram para São Paulo. Apesar disso, os entrevistados destacaram que ainda mantêm contato com algumas pessoas que fizeram parte de sua história. O entrevistado, demonstra nesse momento o apego aos vizinhos, que segundo ele viraram família.

3.2.3 Conceição Pereira

A dona da última casa da rua, Conceição Pereira³, explica que morou no local em dois períodos distintos: primeiro entre 2011-2015 e depois de 2018 até o presente (2025). Na primeira vez, morava sozinha após uma separação e não se adaptou devido à solidão e à distância do trabalho. Quando se mudou pela primeira vez, a casa era localizada na última rua do condomínio, era isolada, com poucos vizinhos. Ela relata que se mudou para lá influenciada por uma amiga que já vivia no local. Encantada com as casas, comprou um lote, construiu sua residência, mas vendeu após poucos anos, optando por um apartamento no centro de Belém.

³ Entrevista concedida em 17 de maio e 2025.

Figura 21: Entrevista com Conceição Pereira na Casa do prof. Jorge Moraes.



Fonte: Jorge Moraes, 2025.

Conceição descreve seu retorno em 2018 como uma decisão tomada para cuidar do ex-marido, que desenvolveu diabetes grave e vivia sozinho. Durante uma crise de saúde, ele quase morreu, e o médico alertou sobre os riscos de ficar sem supervisão. Ela então alugou seu apartamento e voltou para a casa dele, dividindo o espaço em quartos separados.

[...] No primeiro momento, é muita solidão, porque cada um vive a sua vida. Aqui não tem esse negócio de estar um na casa do outro, não existe isso. Então cada um vive a sua vida. Então eu acho aqui um pouco de solidão. Por isso que quando eu fiquei sozinha, eu senti muito. No quarto agora eu não sinto, porque eu tenho ele dentro de casa, então eu não sinto essa solidão mais, porque eu tenho ele.

Mas eu acho que se eu retornasse para essa mesma coisa, eu ia sentir solidão, porque aqui tem muita solidão, eu acho. Entendi. Não sentia essa comunidade, né? Até porque eu não sou também. Eu não sou de ir para a praça, eu não tenho essa questão. Eu sou muito mesmo. A ideia de ficar em casa. [...]

Conceição reflete sobre a experiência de morar no condomínio. No primeiro período, a solidão era marcante devido à falta de interação entre os vizinhos e à distância de serviços básicos. Atualmente, a presença do ex-marido ameniza esse sentimento, mas ela reconhece que o local ainda é isolado. Ela não participa de atividades comunitárias e prefere ficar em casa, reforçando que para ela não há um senso de coletividade forte no condomínio.

Quando questionada sobre elementos que chamam sua atenção, Conceição menciona a calçada central ladeada por grama e vegetação, além do canto dos pássaros. A tranquilidade e a atmosfera de interior, especialmente à noite, são aspectos que ela valoriza.

[...] Essa tranquilidade... Essa tranquilidade... À noite, então, tu percebe assim, como se estivesse no interior. [...]

Quando questionada sobre elementos que chamam sua atenção, Conceição menciona a calçada central ladeada por grama e vegetação, além do canto dos pássaros. A tranquilidade e a atmosfera de interior, especialmente à noite, são aspectos que ela valoriza.

Sobre o entorno, Conceição desconstrói a imagem negativa do bairro do Guamá, associado à violência. Ela não se sente afetada por esses problemas, vivendo como se estivesse em um "mundo paralelo". No entanto, critica a falta de segurança no condomínio, especialmente em sua rua, onde o muro baixo voltado para a comunidade Riacho Doce representa um risco para ela. Para compras, frequenta o "Lider", supermercado da rede regional, e menciona brevemente a feira do bairro como outra opção.

Ela menciona um projeto de praça que, embora bonito, pode atrair mais atenção indesejada do entorno, aumentando a insegurança. Critica a falsa sensação de luxo no local, usando o termo "falsos posseiros de luxo" cunhado por um vizinho, Jorge:

[...] Então o que me preocupa é quando eles inaugurarem isso aqui (praça). Quem tá no entorno vai começar a perceber isso aqui maior do que já está. O movimento. E isso vai nos trazer o quê? Insegurança. E eu te digo que a gente corre risco mesmo. [...] Aqui o Jorge, ele fala uma coisa muito bacana. Que eu acho... Aqui nós somos falsos... posseiros de luxo. Ele usa esse termo nas reuniões. Falsos posseiros de luxo. É posseiro de luxo. Nós somos um posseiro de luxo. Vocês já não perceberam isso? E eu acho bacana o que ele fala. Porque aqui é como se a gente vivesse num mundo paralelo. A gente vive num mundo paralelo. Um conjunto que ficou belo. Que tem casas maravilhosas. Mas se a gente olhar o entorno... A nossa pobreza tá aí.[..]

Como ex-profissional da área de segurança, alerta para os perigos reais que os moradores subestimam, defendendo que reforços na proteção deveriam ser prioritários antes de investimentos em espaços comunitários.

Figura 22: Casa da moradora Conceição Pereira.



Fonte: Autora, 2025.

Figura 23: Vista do quintal da casa da moradora Conceição Pereira para casas do Riacho Doce.



Fonte: Autora, 2025.

Quando questionada sobre o bem estar dentro do condomínio Jardim Universitário, Conceição não percebe diferença significativa no conforto térmico, mas valoriza a arborização e o traçado diferenciado, que criam uma atmosfera distinta ao entrar no local. A segurança em sua casa é o ponto focal para ela, o muro baixo lhe deixa com preocupações.

3.2.4 Diógenes Leal

Diógenes de Carvalho⁴, servidor aposentado, começa a entrevista relembrando a ideia inicial da criação de uma cooperativa para professores e funcionários de uma universidade, com o objetivo de facilitar a proximidade entre a moradia e o local de trabalho. A proposta era que a universidade cedesse uma área para a construção das casas, mas isso foi difícil, possivelmente por falta de vontade e dificuldades burocráticas, já que a área era federal. Ele explica que, apesar dos entraves, a cooperativa conseguiu posteriormente adquirir o terreno, mas sem o título de propriedade, apenas com direito de uso, processo que se estendeu até o início dos anos 1990.

⁴ Entrevista concedida em 6 de junho de 2025.

Figura 24: Casa do Morador Diógenes Leal.



Fonte: Autora, 2025.

Ele relata que chegou ao local em 2005, após se separar da esposa, e começou a construir sua casa com recursos limitados, aproveitando a estrutura da cooperativa, que visava organizar a ocupação e evitar a formação de favelas. Diógenes destaca que, na época, a região era alagadiça, com um aningal (área pantanosa com plantas aquáticas) que contribuía para o assoreamento do rio. Com o tempo, o local foi urbanizado, com aterros e infraestrutura básica, mas ele revela que o aterro utilizado continha muito lixo, incluindo materiais orgânicos, plásticos e até ossos humanos, o que dificultou as construções. Ele compartilha uma experiência marcante: ao bater estacas para sua casa, encontrou resistência devido a pneus enterrados no solo, mostrando o desafio de construir.

[...] A ideia era aterro sanitário. Quando a gente faz escavações, a gente encontra até ossos humanos. Então, não sei de onde veio esse material. Não tinha ninguém pra fiscalizar. A gente encontra muito... Muito... Lixo. Lixo mesmo. Papel, plástico. Restos de árvores, galhos. Enfim, lixo. Lixo orgânico. Encontra muito. Restos de animais. Enfim. Meia... Meio metro, um metro, começam a achar esse lixo. Pneus velhos. [...] Quando eu comecei a bater estaca, na época, não tinha estaca aí. Quase não existia. Era pra estaca. [...] Ela batia e voltava. Batia e voltava. Aí batia com a massa, meio... Aí foram imaginar... Que era pneu. [...]

Além das dificuldades técnicas, ele menciona que muitos cooperados hesitavam em investir na construção devido à falta de título de propriedade definitivo. Apesar de a cooperativa ter

registro e pagar impostos, o terreno era apenas de posse, não de domínio pleno, o que gerava insegurança. Mesmo assim, os lotes foram distribuídos por sorteio entre os cooperados que estavam em dia com as taxas administrativas, quase como uma doação, já que o custo era baixo.

Diógenes lembra que, quando chegou em 2005, apenas cerca de 10% dos lotes tinham alguma construção, muitas delas apenas barracos provisórios. Com o tempo, a urbanização avançou: o muro que hoje cerca o condomínio foi construído posteriormente, substituindo uma antiga cerca de arame, e áreas antes alagadas (como o aningal) foram aterradas para dar lugar a ruas e espaços de lazer. Essas melhorias, porém, só aconteceram após anos de esforço coletivo e investimentos extras dos moradores.

Ele faz uma comparação com o Fórum Social Mundial, realizado em 2003, um evento de grande relevância para discussões sobre questões sociais, como habitação, alimentação e saúde, organizado pela ONU em formato anual. Embora não tenha a mesma escala de eventos como a Copa do Mundo, o Fórum teve impacto local, inclusive influenciando debates sobre urbanização e moradia em sua região. Ele relembra a Perimetral, exemplo desse impacto, uma pequena rua asfaltada que margeava um canal, hoje duplicado e coberto como parte de obras de saneamento. Outras melhorias foram realizadas posteriormente pelo Governo do Estado e Prefeitura, mostrando como a infraestrutura do local evoluiu com o tempo.

O entrevistado relata como a valorização imobiliária transformou radicalmente o condomínio após as obras de infraestrutura. Ele explica que a duplicação da Perimetral, a construção de uma rotatória e do terminal de ônibus foram pontos de virada: lotes que antes da obra custavam cerca de oito mil reais saltaram para sessenta mil e, atualmente, são vendidos por 250 a 300 mil reais, dependendo da localização. Essa valorização atraiu especuladores, diferentemente dos primeiros anos, quando muitos cooperados venderam por descrença no projeto ou por circunstâncias pessoais, como falecimento ou mudança.

[...] Quem não veio morar é porque não pôde. Eu imagino o que eu te falei. Morreu, pegou esperança, comprou, foi morar em outro lugar, viajou, foi embora. E aí, vendia por esse motivo. Depois disso, quem continuou ou quem comprou, começou a especular. Era um investimento. Bom, imagina, o cara comprou, mesmo que tenha sido por sessenta mil, vai em trezentos mil. Triplicou. Cinco vezes mais. [...]

Quanto à sua percepção sobre o condomínio esteticamente, ele critica a arquitetura moderna de algumas construções recentes no Jardim Universitário, que chama de "caixotes", contrastando com o estilo mais tradicional das casas antigas do condomínio, que preservam um ar bucólico e interiorano. Diógenes destaca que, apesar da proximidade com o centro de Belém, o local

ainda mantém certa tranquilidade, sendo um dos únicos condomínios horizontais da região—um diferencial que valoriza ainda mais a área.

[...] Muita gente comprou porque tem grana. E construiu. Aí eu vou fazer uma crítica à arquitetura moderna. Sim, mas eu critico também. Esses caixotes. Eu chamo de caixote. Internamente, talvez seja mais para o nosso clima. Eu acho que está de um mau gosto. [...] Então esse ar bucólico que era aqui, me deixava esse silêncio. Mesmo em cidade... No centro de Belém. A gente sai daqui, mesmo de longe, mesmo que não tenha carro. [...]

Sobre a relação com o entorno, Diógenes explica que a interação com o Riacho Doce se limita principalmente a vínculos empregatícios: muitos moradores da região trabalham no condomínio como domésticas, vigias ou na construção civil. Essa dinâmica, segundo ele, ajuda a manter uma convivência relativamente harmoniosa. A segurança sempre foi uma preocupação: o muro atual, construído sobre uma base instável (que afundou e está afundando, devido à compactação do lixo no solo), substituiu cercas precárias de arame e madeira, mas mesmo assim já foi alvo de vandalismo.

Figura 25: Exemplo da subsidência do solo.



Fonte: Autora, 2025.

Quanto ao comércio local, Diógenes lembra que, antes da chegada de redes de supermercados como o Líder e Formosa, os moradores dependiam de mercadinhos simples do bairro para emergências, mas preferiam fazer compras maiores em outros locais devido à baixa qualidade dos produtos. Outro problema crônico é o abastecimento de água: como o fornecimento é irregular, todos os residentes precisam ter cisternas ou caixas d'água – ele mesmo mantém 2.500 litros em casa. A água, porém, é tão ruim que ele evita usá-la para cozinhar, recorrendo a galões minerais.

Por fim, Diógenes aborda tensões internas, como o preconceito enfrentado por alguns moradores por viverem no Guamá (um bairro periférico) ou por pertencerem a uma cooperativa. Ele critica a diretoria do condomínio, que cobra taxas altas (cerca de R\$ 600) sem oferecer infraestrutura adequada, e revela que já foi quase expulso de uma assembleia por defender que a cooperativa mantivesse seu caráter comunitário, em vez de se transformar em um condomínio de elite. Sua narrativa mistura orgulho pelas conquistas do projeto com frustrações diante da burocracia, da especulação imobiliária e das mudanças na dinâmica social do local.

3.2.5 Teresinha Andrade

Figura 26: Casa da moradora Teresinha Andrade.



Fonte: Autora, 2025.

A professora Teresinha ⁵começa explicando que a área onde mora era originalmente destinada apenas à Universidade, mas depois foi aberta para outras entidades federais, como INAMPS e IBAMA, e posteriormente os lotes foram vendidos para empresários e pastores. Teresinha revela que é proprietária do terreno desde a década de 80, mas só passou a morar lá em 2016,

⁵ Entrevista concedida em 6 de junho de 2025.

quando finalmente construiu sua casa. Antes, o projeto tinha um caráter mais social, mas hoje essa abordagem mudou. Ela é professora da escola de aplicação da UFPA e descreve sua experiência de morar no local como muito positiva, destacando o silêncio, o conforto e a claridade proporcionados pelo amplo terreno. Relaciona o fato de seus familiares não terem adoecido na época da Pandemia Covid ao local arejado.

[...] Eu gosto pelo menos do silêncio. Do silêncio. De ter a minha casa... Embora seja pequena, mas é confortável. O terreno é largo. Onde eu morava a casa era tipo uma caixa Ah, sim. Aqui não, eu tenho... Terreno de um lado, terreno do outro. Que me dá claridade, né? Muita claridade. Porque aqui em casa ninguém pegou covid. Sim. A gente usa essa varanda. Essa varanda pra mim é a extensão da minha casa. [...]

Ela comenta sobre a sua perspectiva diferente sobre o aspecto “interiorano” do Jardim Universitário, para ela os moradores de interiores são unidos, o que não acontece no condomínio, segundo ela. Teresinha valoriza a interação com a comunidade e lamenta que muitos vizinhos sejam reservados, preferindo manter distância. Ela, porém, se esforça para promover mais união, participando de eventos como festas juninas, que incluem a presença do boi da Terra Firme e interações com moradores do bairro Riacho Doce. No entanto, essas atividades não são frequentes.

[...] Porque eu sou meio saliente, eu vou... Nós temos muitos moradores... Que passam com o vidro fechado. Do carro. A gente não conhece. Eu acho que isso não é típico do interior, é? É verdade, não, não é. Ser fechado, mais fechado, né? E não se experimentar a comunidade. [...]

Ao lembrar a história do local, Teresinha conta que, quando recebeu o lote, não havia muro, ruas pavimentadas ou iluminação. A construção do muro foi um esforço coletivo dos poucos moradores da época, e a legalização dos terrenos foi um processo difícil, já que eram terrenos da União. Ela menciona que uma empresa de construção chegou a administrar parte do projeto, mas não conseguiu cumprir as expectativas, devolvendo o dinheiro aos moradores. A infraestrutura foi sendo implementada aos poucos, com muito sacrifício, e a regularização dos terrenos envolveu até mesmo negociações em Brasília, com a participação do então prefeito Edmilson Rodrigues, do PT, o que gerou resistência em alguns moradores.

Ela critica a valorização excessiva dos terrenos atualmente, mencionando que, enquanto no início eram acessíveis (sua filha comprou um por R\$ 7.500, pagando em duas vezes, entre 2010 e 2015), hoje chegam a custar R\$ 300 mil ou mais, o que afasta o perfil original de moradia social. Teresinha conta que, inicialmente, o residencial funcionava como uma cooperativa, com pagamento de taxas de administração, mas que, devido ao medo de ocupação, muitos começaram a vender seus lotes a preços baixos. Sua filha, por exemplo, comprou um terreno

barato, mas não gostou da limitação de espaço e acabou vendendo-o seis meses depois por quase o dobro do valor, reinvestindo em outro lote maior.

Ao final, quando questionada sobre o que a incomoda no condomínio, Teresinha menciona apenas um cachorro que costuma perturbá-la, brincando com a situação. Ela reforça que, no geral, não tem grandes queixas sobre o local, mas critica a postura de alguns vizinhos que, segundo ela, não são tão abertos à interação, um comportamento que ela considera distante da essência comunitária que o lugar deveria ter.

3.2.6 Otávio Lima

Otávio, 63 anos, vive no Jardim Universitário desde 2010 e se declara feliz por morar no local, embora não tenha vínculo com a Universidade Federal do Pará, como a maioria dos entrevistados. Ao relembrar a história do condomínio, explica que, originalmente, o terreno era destinado a um grupo de servidores da universidade, mas o número de interessados não foi suficiente para efetivar a compra. Isso abriu espaço para outro grupo, ligado à presidência social, do qual faziam parte pessoas que também não eram da universidade. Ele recorda figuras marcantes do processo, como “Babá”, professor da UFPA e foi fundamental para reunir interessados, mesmo em um contexto de restrições políticas, como a proibição de sindicatos. Seu próprio envolvimento foi indireto no início: seu irmão, que integrava a presidência, tentou convencê-lo a participar, mas ele recusou. Somente após a transferência do irmão para Marabá assumiu a negociação e regularizou a compra do terreno em seu nome.

Figura 27: Casa do morador Otávio Lima.



Fonte: Autora, 2025.

Ao falar da estrutura física, Otávio descreve os lotes organizados em quadras, sendo a sua uma das menores, com apenas três terrenos — onde ficam sua casa e a de sua esposa. Reclama das diferenças no tamanho dos lotes e conta que, apesar de não ter posse formal, mantém e cuida de uma área verde próxima. Quando chegou, encontrou um cenário com infraestrutura precária: apenas a via principal era pavimentada, o abastecimento de água era limitado e a segurança era frágil, com registros de furtos. Mesmo assim, percebeu com o tempo que o local era mais tranquilo do que sua antiga residência, onde havia vivido um episódio traumático de violência. No Jardim Universitário, não presenciou assaltos. O que ele mais ama de seu lote é o espaço para o jardim em frente sua casa, que seria parte da calçada, mas ele planta e cuida desse espaço.

[...] Nunca vi assalto aqui. Nada. Porque, em relação ao que eu via, tudo trancado, acho que não tem isso aí. Às vezes, a gente até relaxa com isso [...]

Otávio destaca que o terreno pertence à União, sendo a cooperativa responsável pelo pagamento de taxas de uso. A propriedade individual não é registrada em cartório, o que mantém os lotes

sob regime de concessão. Seu atual trabalho é ajudar a cooperativa a se desmembrar, ficando responsável apenas pela comunicação, eventos e atividades comuns. Para ele, a regularização é fundamental para que cada cooperado possa registrar seu lote e, assim, vender ou financiar o imóvel.

[...] Então, por exemplo, legalmente isso aqui não aparece nos registros oficiais, como eu sendo o dono disso aqui. O que aparece é a área, a área que é da cooperativa. Então, ela paga pela área. A gente paga também do IPTU, mas não paga por articulado. A cooperativa paga pela área. Então, é que isso não existe. Então, por exemplo, o que é que tem que fazer? A cooperativa tem que desmembrar. O meu trabalho é desmembrar esse órgão e ficar só com parte comum. Com praça, rua, tudo que é comum ficaria para a cooperativa. [...]

Sobre sua relação com o entorno, conta que sua rotina é pouco integrada ao bairro: faz compras ocasionais e corta o cabelo nas redondezas, mas mantém vida mais reservada. Durante a pandemia, chegou a ajudar nas vendas locais e também costumava caminhar no campus da universidade, hábito que interrompeu devido a problemas musculares.

Durante sua gestão na diretoria da cooperativa, Otávio participou de melhorias significativas: construção de muros, instalação de rede subterrânea para internet, ampliação do sistema de abastecimento de água e expansão da rede de distribuição, que passou de 35 quilômetros para atender cerca de 50 casas e mais de 150 mil caixas de inspeção. Porém, sua experiência também foi marcada por conflitos internos e pela renúncia ao cargo, motivada por desentendimentos. Critica ainda a falta de transparência na gestão posterior, citando gastos anuais próximos a R\$ 300 mil sem controle claro, e casos mais recentes de despesas de cerca de R\$ 100 mil sem justificativa.

Para Otávio, a transparência financeira é vital para manter os serviços e evitar a vulnerabilidade da cooperativa. Preocupa-se com projetos como a construção de uma piscina em área comum, que no passado já gerou problemas de uso indevido, e alerta para as dificuldades persistentes no abastecimento de água, reflexo de um sistema ainda frágil. Entre memórias e críticas, sua narrativa revela não apenas a história do condomínio, mas também os desafios de gestão, a busca por regularização e o cuidado constante com um espaço que, apesar das dificuldades, ele aprendeu a valorizar e defender.

[...] Mas o clube não é uma área de lazer, de descanso. É um negócio extravagante...é extravagante. [...]

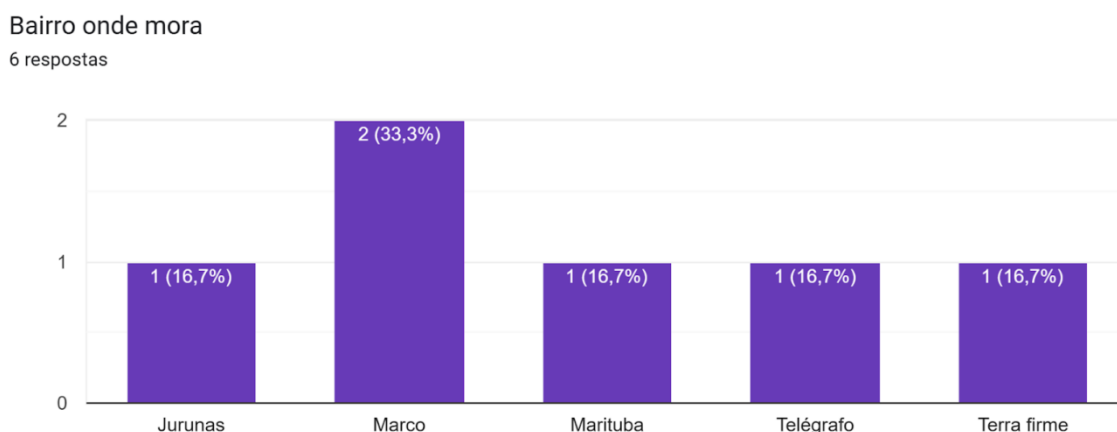
3.3 PERCEPÇÕES FORA-FORA E FORA-DENTRO

3.3.1 Percepção dos Transeuntes sobre o Bairro e sobre o Condomínio

O questionário aplicado a seis transeuntes do entorno do Condomínio Jardim Universitário, no bairro do Guamá, revelou percepções diversas sobre o impacto do residencial na mobilidade, segurança e imagem do local.

Dentre os seis entrevistados, duas pessoas residem no Bairro do Marco (33,3%), seguido por Jurunas, Marituba, Telégrafo e Terra Firme (16,7% cada). O principal motivo de uso do transporte público é o deslocamento para estudo (83,3%), enquanto apenas 16,7% utilizam para trabalho. A frequência de passagem pela parada é alta, com 83,3% afirmando utilizá-la diariamente.

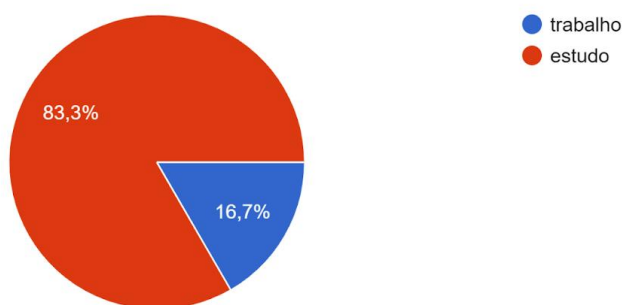
Gráfico 01: Bairros dos transeuntes que responderam ao questionário.



Fonte: Autora, 2025.

Gráfico 02: motivo do uso do ônibus pelos transeuntes.

motivo do uso do ônibus
6 respostas

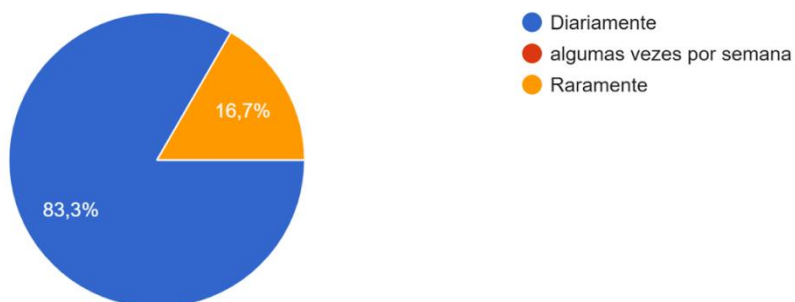


Fonte: Autora, 2025.

Gráfico 03: frequência que os transeuntes passam pela parada de ônibus em frente ao Jardim Universitário.

1. Com que frequência você passa por essa parada de ônibus?

6 respostas



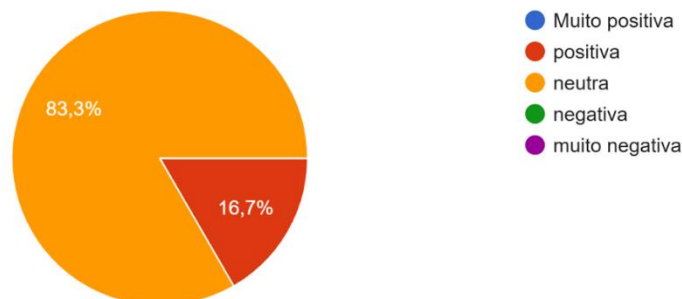
Fonte: Autora, 2025.

Quanto à percepção visual e funcional do condomínio, 83,3% relataram impressão neutra ao observá-lo durante a espera pelo ônibus, enquanto 16,7% afirmaram percepção negativa. Em relação à segurança, 66,7% consideram que a presença do condomínio não interfere na sensação no ponto de ônibus, enquanto respostas positivas e negativas ficaram equilibradas (16,7% cada). A imagem transmitida pela estrutura e muros do condomínio foi igualmente distribuída entre segurança, exclusão e status social (33,3% cada).

Gráfico 04: percepção dos transeuntes sobre o condomínio Jardim Universitário.

2. Ao esperar o ônibus aqui, qual sua percepção sobre o condomínio Jardim Universitário?

6 respostas

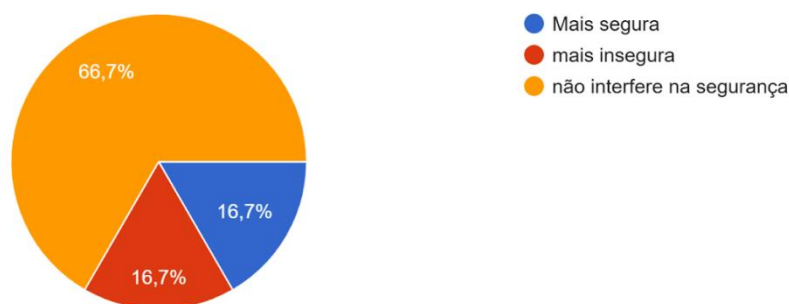


Fonte: Autora, 2025.

Gráfico 05: sobre a interferência do condomínio na sensação durante a espera do ônibus.

3. O condomínio torna a espera no ponto de ônibus:

6 respostas

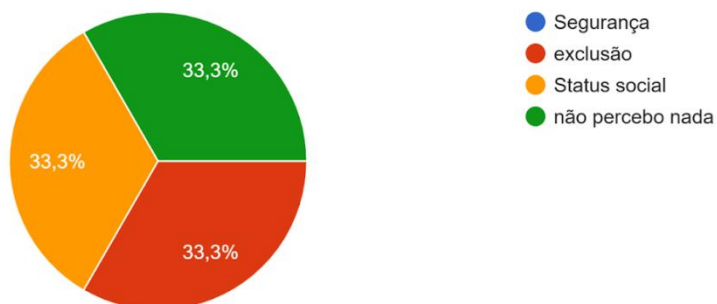


Fonte: Autora, 2025.

Gráfico 06: sobre a sensação que os muros do condomínio transmitem aos transeuntes.

4. Os muros/ estrutura do condomínio transmitem principalmente:

6 respostas



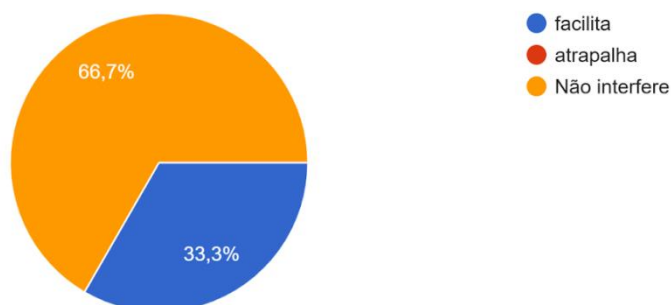
Fonte: Autora, 2025.

O acesso ao transporte público foi apontado como não prejudicado pela presença do condomínio por 66,7% dos entrevistados, enquanto 33,3% consideraram que a edificação facilita o acesso. A iluminação e acessibilidade da parada receberam avaliação predominantemente mediana (nota 3, com 66,7% das respostas), seguida de avaliações mínimas (nota 1) e boas (nota 4), ambas com 16,7%.

Gráfico 07: sobre a presença do condomínio facilitar o acesso ao transporte público.

5. O condomínio atrapalha ou facilita seu acesso ao transporte público?

6 respostas

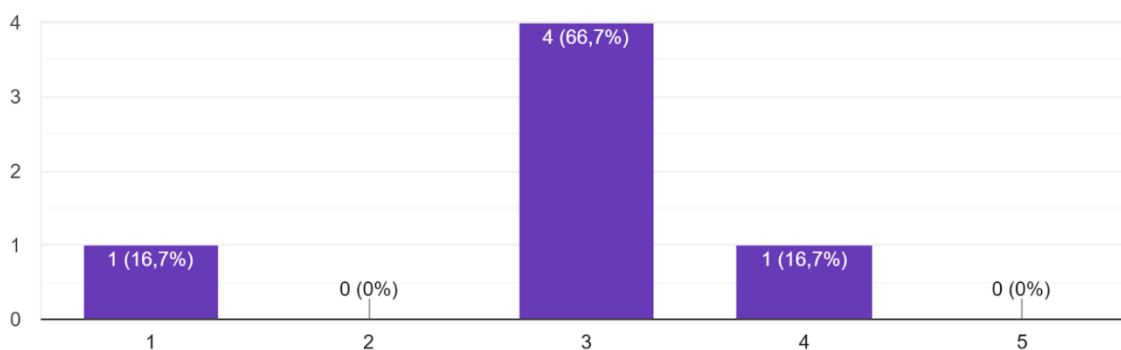


Fonte: Autora, 2025.

Gráfico 08: sobre iluminação e acessibilidade na parada.

6. Em uma escala de 1 a 5, como você avalia a ILUMINAÇÃO e acessibilidade desta parada?

6 respostas



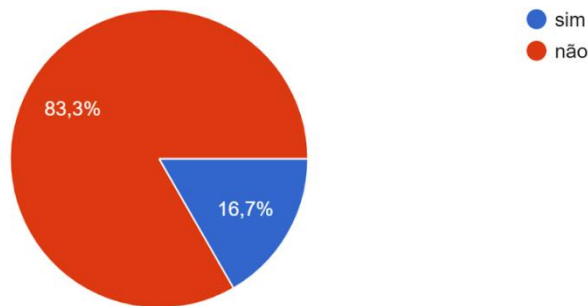
Fonte: Autora, 2025.

A percepção de segurança no entorno é um ponto crítico: 83,3% afirmaram já ter presenciado ou ouvido relatos de insegurança no local. Por fim, ao avaliar a influência do condomínio no bairro, 66,7% consideraram que não há impacto significativo, enquanto 33,3% acreditam que ele melhora a região.

Gráfico 09: sobre segurança na parada.

7. Você já presenciou ou ouviu relatos de situações de insegurança neste local?

6 respostas

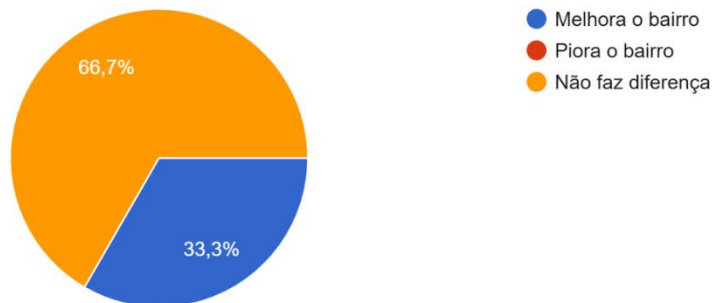


Fonte: Autora, 2025.

Gráfico 10: sobre presença do condomínio no bairro do Guamá.

8. Na sua opinião, a presença do condomínio no Guamá:

6 respostas



Fonte: Autora, 2025.

De modo geral, os dados indicam que, para a maioria dos entrevistados, o condomínio não é visto como um elemento de transformação relevante para o bairro, apresentando impacto limitado na sensação de segurança e na valorização do espaço público. A questão do acesso ao transporte público e a percepção de insegurança são pontos que merecem atenção e análise aprofundada.

3.3.2 Percepção dos moradores do entorno do condomínio

O questionário aplicado a três moradores do entorno do Condomínio Jardim Universitário mostrou que os entrevistados têm idades entre 24 e 65 anos e residem no bairro do Guamá há

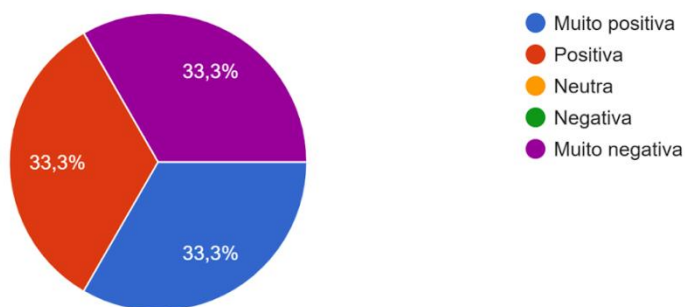
longos períodos, variando de 24 a 35 anos. Dois participantes se identificaram como homens (66,7%) e um como mulher (33,3%). Em relação à ocupação, as respostas indicaram diversidade: um participante declarou-se desempregado, outro é dono de mercadinho e o terceiro atua como atendente e estudante. No nível de escolaridade, há registros de ensino fundamental incompleto (66,7%) e ensino superior incompleto (33,3%).

Sobre a percepção ao passar pelo condomínio, as respostas se dividiram igualmente entre muito positiva (33,3%), positiva (33,3%) e neutra (33,3%). Entretanto, quando questionados sobre a relação do empreendimento com o bairro, todos (100%) responderam que consideram neutra, sinalizando ausência de integração ou separação marcante.

Gráfico 11: sobre a percepção predominante dos moradores acerca do condomínio.

1. Ao passar pelo Jardim Universitário, qual sua percepção predominante?

3 respostas

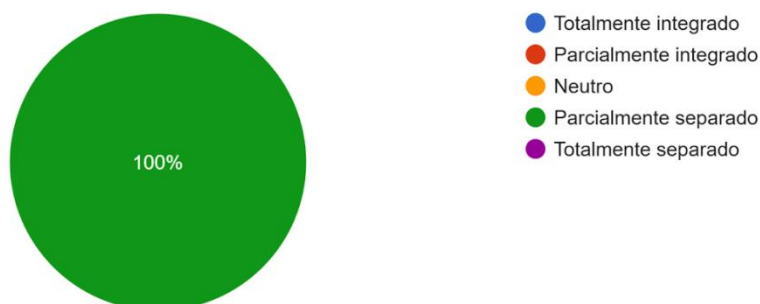


Fonte: Autora, 2025.

Gráfico 12: sobre a relação do condomínio com o bairro.

2. Como você avalia a RELAÇÃO do condomínio com o bairro?

3 respostas



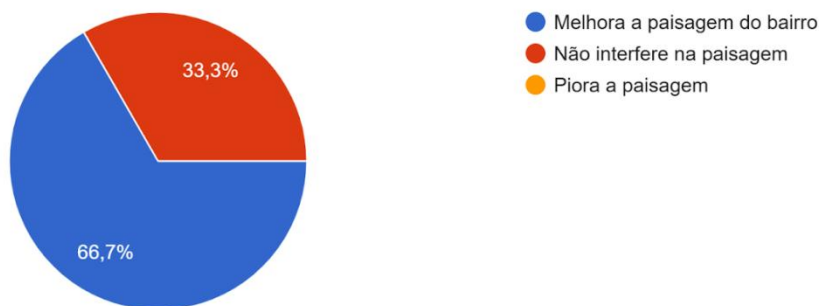
Fonte: Autora, 2025.

No aspecto visual, dois terços (66,7%) acreditam que o condomínio melhora a paisagem do bairro, enquanto um terço (33,3%) entende que não interfere. Quanto aos pontos positivos do Guamá, destacam-se o acesso ao transporte público (66,7%) e o comércio local (33,3%). Em contrapartida, os principais pontos negativos identificados foram a falta de segurança (66,7%) e a infraestrutura precária (33,3%).

Gráfico 13: sobre o impacto visual do condomínio no bairro.

3. SOBRE O IMPACTO VISUAL do condomínio no Guamá:

3 respostas

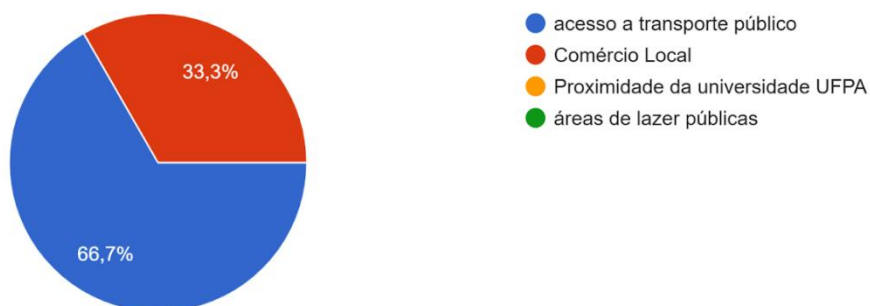


Fonte: Autora, 2025

Gráfico 14: sobre os pontos positivos do bairro.

4. Pontos POSITIVOS do Guamá:

3 respostas

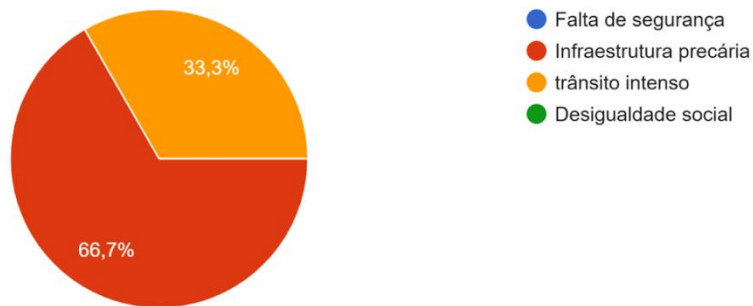


Fonte: Autora, 2025

Gráfico 15: sobre os pontos negativos do bairro.

5. Pontos NEGATIVOS do Guamá

3 respostas



Fonte: Autora, 2025

Quando questionados se o condomínio influencia sua rotina, todos (100%) responderam que não. A interpretação simbólica da estrutura e dos muros foi majoritariamente associada à segurança e privacidade (66,7%), seguida por exclusão (33,3%). Sobre a segurança no entorno, dois entrevistados (66,7%) atribuíram nota 3 em uma escala de 1 a 5, enquanto um (33,3%) avaliou com nota 1, revelando percepções medianas ou baixas de segurança.

Gráfico 16: sobre a influência do condomínio na rotina.

6. O condomínio influencia sua rotina?

3 respostas

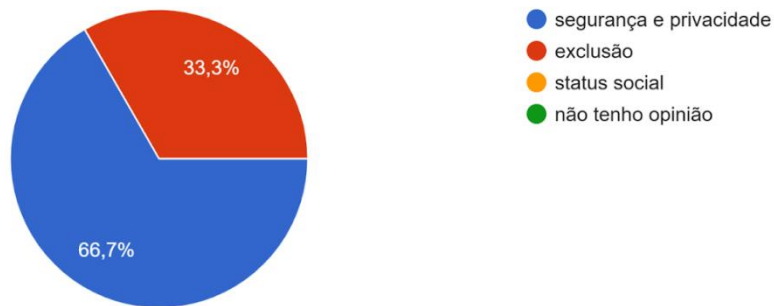


Fonte: Autora, 2025

Gráfico 17: sobre sensação que os muros do Jardim Universitário transmitem.

7. Os muros do condomínio transmitem principalmente:

3 respostas

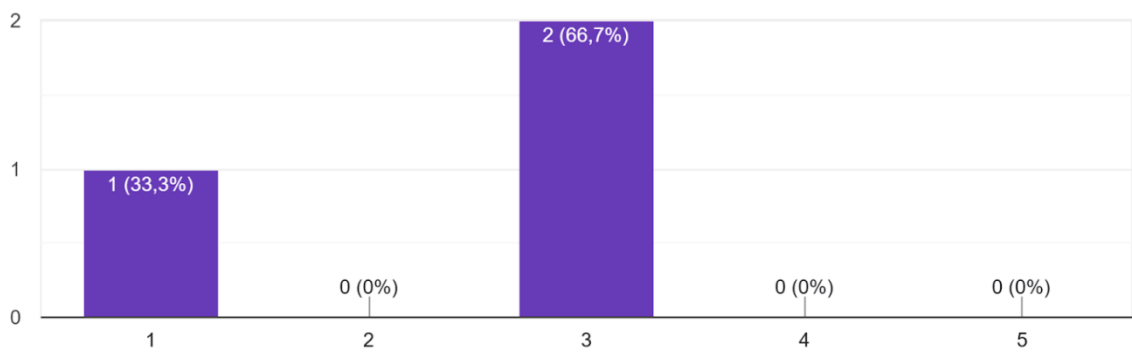


Fonte: Autora, 2025

Gráfico 18: sobre segurança no entorno do condomínio.

8. Em uma escala de 1 a 5, como você classifica a segurança no entorno do condomínio?

3 respostas



Fonte: Autora, 2025

No conjunto, esses dados demonstram que, embora haja certa valorização estética do condomínio, sua presença não é percebida como elemento que altera de forma significativa a dinâmica cotidiana ou os problemas estruturais do bairro.

4 TEMAS IDENTIFICADOS

4.1 PESSOAS E A PERCEPÇÃO DO CONDOMÍNIO NO BAIRRO

Os resultados das percepções de transeuntes e moradores sobre o Condomínio Jardim Universitário revelam um padrão predominante de neutralidade em relação ao impacto do residencial no bairro do Guamá. De modo geral, tanto quem circula pelo entorno quanto quem reside próximo não reconhece o condomínio como um elemento transformador da dinâmica urbana local, mas sim como uma estrutura isolada, desconectada do cotidiano do bairro.

Entre os transeuntes, observa-se que a percepção visual e funcional do condomínio é amplamente neutra, não despertando impressões marcantes positivas ou negativas. A sensação de segurança, por sua vez, apresenta resultados ambíguos: a maioria considera que a presença do condomínio não interfere, enquanto avaliações positivas e negativas se equilibram em menor escala. Essa ausência de consenso reforça a ideia de que a edificação não exerce papel ativo na construção de uma sensação de proteção no espaço público. Além disso, os muros e a estrutura do residencial despertam interpretações fragmentadas entre segurança, exclusão e status social, revelando significados contraditórios e uma função simbólica marcada pela segregação. O aspecto mais crítico, no entanto, é a percepção generalizada de insegurança no entorno, relatada por 83,3% dos entrevistados, o que evidencia que os problemas estruturais do bairro permanecem inalterados pela presença do condomínio.

Entre os moradores do entorno, a percepção segue linha semelhante. Embora dois terços considerem que o condomínio melhora a paisagem urbana, todos afirmam que sua presença não impacta a rotina, o que aponta para a falta de integração entre empreendimento e bairro. O aspecto simbólico é majoritariamente associado à segurança e privacidade, mas também há menção à exclusão, reforçando a leitura de que a edificação se apresenta como um enclave social, apartado do espaço compartilhado. Além disso, os problemas estruturais do Guamá, como a falta de segurança e a precariedade da infraestrutura, continuam sendo percebidos como as maiores fragilidades locais, o que relativiza qualquer potencial efeito positivo atribuído ao condomínio.

Dessa forma, conclui-se que o Condomínio Jardim Universitário cumpre um papel limitado no contexto urbano em que está inserido. Apesar de contribuir pontualmente para a paisagem, não se configura como agente de transformação social ou espacial. Sua presença é marcada mais pela criação de fronteiras físicas e simbólicas do que pela integração com o entorno, reforçando

a ideia de enclave urbano. Assim, o condomínio não prejudica diretamente o bairro, mas tampouco contribui para mitigar suas vulnerabilidades históricas, como a insegurança e a falta de infraestrutura, permanecendo um elemento de indiferença funcional e de neutralidade relacional.

4.2 AMBIÊNCIA URBANA DO CONDOMÍNIO JARDIM UNIVERSITÁRIO E ENTORNO

A experiência do lugar não pode ser, portanto, desprovida de valor. Não se trata de uma soma de sentidos ou percepções que acontecem em determinado lugar, mas uma dimensão portadora de significados. (Silva *et al.*, 2022, p. 97)

Como já abordado anteriormente, a ambiência é construída naturalmente, constituída pela coleção de significados atribuídos através da experiência individual e coletiva, e o processo perceptivo é a ferramenta para identificá-la, onde o “Lugar arquitetônico se apresenta como um potencial de experiência” (Silva; et al., 2022, p. 97). Nesse contexto, o Lugar arquitetônico, que nesse estudo é o condomínio Jardim Universitário, “não pode ser compreendido como um “volume sob a luz” sem que se inclua, nessa expressão, a ideia subjacente de que ele encerra a si a possibilidade de experiências que pulsam nele e que se oferecem ao seu observador” ou seja há um sistema de significações atreladas ao lugar que quando mapeados são identificadas similaridades e, dessa forma, as ambiências “operam como tradutoras de significados” (Silva; et al., 2022, p. 116). Nesse tópico se traduzirá de certa forma os significados atribuídos ao Condomínio Jardim Universitário e ao Bairro do Guamá.

A ambiência do condomínio Jardim Universitário, se revela como uma construção coletiva e sensível, enraizada na vivência cotidiana de seus moradores. O estudo, de base fenomenológica, parte da percepção do corpo no espaço como ponto de partida para a compreensão da ambiência urbana, entendida aqui como a atmosfera sensível e subjetiva que emerge das relações entre os indivíduos e o lugar. Segundo Thibaud (2000), a ambiência se constitui por um processo contínuo de interação mútua entre o ambiente sensível e as atitudes humanas, o que se comprova nos relatos dos moradores do Jardim Universitário, que apontam para uma ambiência marcadamente interiorana.

Entre os elementos mais ressaltados, destacam-se a sensação de frescor associada à arborização, as sombras que proporcionam conforto térmico, o silêncio que contrasta com o barulho intenso do entorno urbano e o uso ativo das áreas comuns por crianças e adultos. Esses fatores sensoriais não apenas estruturam a experiência física, mas também despertam memórias e referências que remetem a modos de vida mais tranquilos e familiares, aproximando o espaço de vivências típicas de cidades menores. Assim, a ambiência criada não é apenas percebida, mas sentida,

revelando sua capacidade de ativar recordações e reforçar identidades. Nesse momento, os “fenômenos se conjugam uns aos outros para dar uma fisionomia de conjunto ao espaço percorrido” (Thibaud, 2012, p.9).

Todos os entrevistados destacaram esses aspectos como decisivos para sua permanência no local, revelando o valor simbólico e afetivo do condomínio. A ambiência do Jardim Universitário não se limita a fatores físicos, mas envolve elementos subjetivos como a sensação de acolhimento e familiaridade. Nesse sentido, o condomínio pode ser compreendido como um espaço que resgata uma relação mais orgânica entre o ser humano e o ambiente, rompendo com a lógica fragmentada das grandes cidades. A memória ativada pelo encontro com o lugar, a presença de práticas sociais espontâneas, como os bancos em frente às casas, e o modo como os moradores se apropriam dos espaços coletivos revelam uma ambiência urbana que, paradoxalmente, remete ao interior.

Quanto ao entorno, tanto os moradores quanto os transeuntes associam o bairro do Guamá a um cenário de contrastes. De um lado, são reconhecidos aspectos positivos ligados à funcionalidade urbana, como o acesso ao transporte público e a presença do comércio local, que aparecem com frequência entre as respostas. De outro, a percepção mais marcante é a de fragilidade estrutural, destacando-se a falta de segurança e a infraestrutura precária, apontadas de forma recorrente por ambos os grupos. Além disso, mesmo diante da presença do Condomínio Jardim Universitário, o bairro continua sendo lido mais por suas carências do que por eventuais ganhos estéticos ou melhorias, já que a sensação de insegurança permanece predominante e o condomínio não é visto como agente de transformação.

4.2.1 Esfera Urbanística

Os fenômenos identificados que contribuem para a criação da ambiência de interior no condomínio estão diretamente ligados também à dimensão urbanística. Isso inclui um conjunto de elementos como a morfologia do espaço, a configuração das vias, a presença e qualidade das calçadas, arborização entre outros aspectos que compõem a forma urbana. Observa-se que as vias, desenhadas em linhas orgânicas em vez de retilíneas, associadas à liberdade construtiva dentro de cada lote, acabam revelando certa semelhança com a organização do bairro em que o condomínio se insere. Para aprofundar essa compreensão, serão apresentados alguns trechos do Estatuto da cooperativa, mas antes disso é importante destacar a forma como esse documento está estruturado:

- Cap. I – Constituição e área de atuação: Criada em 1987, sede em Belém, atuação restrita ao município.
- Cap. II – Objetivos: Construção de imóveis para os associados, aquisição de terrenos, contratação de empresas de construção, transparência administrativa e busca de financiamentos.
- Cap. III – Sócios: Define quem pode se associar, seus direitos (votar, ser votado, acessar informações) e deveres (pagar cotas, participar, respeitar decisões). Regras de desligamento, exclusão e restituição de cotas.
- Cap. IV – Recursos: Capital social, poupança dos associados, taxas, doações, empréstimos, etc.
- Cap. V – Livros: Obrigatoriedade de registros contábeis e de atas.
- Cap. VI – Órgãos sociais: Assembleia Geral (máximo poder), Diretoria (administração), Conselho Fiscal (fiscalização).
- Cap. VII – Eleições: Normas para escolha da diretoria e conselho fiscal.
- Cap. VIII – Dissolução: Pode ocorrer por decisão da assembleia, cumprimento de objetivos ou decisão judicial.
- Cap. IX – Disposições gerais: Regras complementares e casos omissos.

Entendendo a estrutura, percebe-se também a ausência no documento de normas ou restrições decisivas para construção. Não há normas sobre reformas posteriores feitas pelos moradores em suas unidades. O Estatuto regula apenas a construção inicial dos empreendimentos habitacionais da cooperativa, através de uma avaliação prévia do projeto, pelo menos é o que é previsto. O documento trata diretamente sobre o empreendimento habitacional (não menciona reformas internas feitas por associados em suas casas, apenas a gestão coletiva da construção). Os principais pontos são:

- Art. 5º e 6º – Objetivo da cooperativa é construir imóveis para os associados, adquirindo terrenos, contratando construtoras e buscando recursos.
- Art. 7º – Todos os contratos de obras devem ser analisados pela Diretoria e aprovados em Assembleia Geral.
- Art. 10º – As unidades habitacionais são atribuídas por sorteio em Assembleia Extraordinária.
- Art. 84º – A Equipe Técnica elabora os projetos, acompanha e fiscaliza as obras.

- Art. 96º – Qualquer contrato de construção ou aquisição de imóveis deve ser baseado em pesquisa de mercado, salvo exceção aprovada em Assembleia Extraordinária.

As diferenças urbanísticas entre o Condomínio Jardim Universitário e seu entorno são evidentes, mas também é possível identificar algumas similaridades. O bairro do Guamá, marcado por vias e calçadas estreitas (figura 28), contrasta diretamente com o interior do condomínio, onde as ruas são mais largas (figura 29), sinalizadas por placas, arborizadas e oferecem maior sensação de amplitude, bem como a dimensão dos lotes no bairro são bem menores que as do Jardim Universitário, a densidade do entorno é diferente de dentro do condomínio. A diferença também se encontra na existência de uma área comum dentro do condomínio, a praça, com brinquedos para as crianças e espaço verde (figura 30), enquanto o entorno carece desse tipo de espaço de convivência. Por outro lado, tanto o bairro quanto o condomínio compartilham características em comum, como a simetria e a morfologia do traçado viário em linhas mais orgânicas, a similaridade também está na heterogeneidade em relação às normas construtivas que não são respeitadas por parte dos moradores do bairro e a ausência dela no estatuto da cooperativa.

Figura 28: Foto com vista para Rua da Olaria, entorno do Jardim Universitário.



Fonte: Autora, 2025.

Figura 29: Foto com vista para via principal, R. Vitória Régia, do condomínio Jardim Universitário.



Fonte: Autora, 2025.

Figura 30: Foto com vista para praça, espaço de convivência do condomínio Jardim Universitário.



Fonte: Autora, 2025.

4.2.2 Arquitetura traduzindo dualidades e divergências

Uma casa tem muita vez as suas relíquias, lembranças de um dia ou de outro, da tristeza que passou, da felicidade que se perdeu. Supõe que o dono pense em as arejar e expor para teu e meu desenfado. Nem todas serão interessantes, não raras serão aborrecidas, mas, se o dono tiver cuidado, pode extrair uma dúzia delas que mereçam sair cá fora. Machado de Assis, Relíquias da Casa Velha.

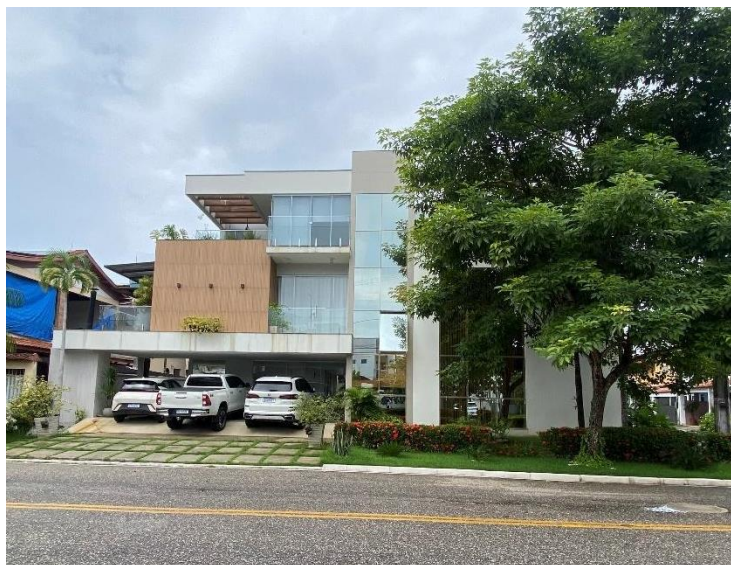
A arquitetura também é um tópico que constitui a costura que cria a ambiência. É interessante comentar sobre a arquitetura porque através das formas e dos materiais é possível atribuir significado, um exemplo citado por Alain de Botton (2007) que ilustra essa ideia é a comparação entre o encosto de duas cadeiras: uma de linhas retas e outra de linhas curvas. Enquanto a primeira transmite seriedade e lógica, a segunda sugere desenvoltura e brincadeira. Assim, também é com a arquitetura, conjunto de formas e materiais transmitem um sentido que individualmente e coletivamente as pessoas atribuem significado. Dentro do condomínio Jardim Universitário há dois tipos predominantes de arquiteturas: contemporânea e tradicional e algumas que remetem a sítio ou até fazenda. É possível observar nas imagens seguintes:

Figura 31: Casa número 1.



Fonte: Autora, 2025.

Figura 32: Casa número 2.



Fonte: Autora, 2025.

A primeira casa (figura 31) segue um estilo mais tradicional com uma estrutura regular simples com dois pavimentos, telhado de duas águas com telhas cerâmicas, com beiral saliente e suportes aparentes. Se destaca de sua fachada a pintura em duas cores, uma delas sendo viva (o laranja) criando um contraste, sem grandes elementos de sofisticação, além das janelas em madeira com vidros quadriculados de proporção vertical transmitindo um ar clássico e funcional, apresenta uma linguagem simples. Enquanto a residência da segunda imagem (figura 32) é o oposto, revela uma arquitetura de estilo contemporâneo/moderno, com foco na estética. Sua forma é constituída por linhas retas em composição em blocos, volumes destacados em diferentes materiais. Dessa vez o telhado não é aparente, está embutido (platibanda) característica marcante da arquitetura moderna; quanto sua fachada é utilizado grandes panos de vidro e pintura branca.

Seguem outros dois exemplos desse contraste:

Figura 33 e Figura 34: Casa número 3 e 4.



Fonte: Autora, 2025.

A dualidade aparece novamente de maneira bem evidente. A casa número 3 (figura 33) apresenta uma arquitetura contemporânea, marcada pelas formas geométricas limpas e estética minimalista; há predominância de linhas retas e ângulos marcados, criando uma composição moderna e arrojada; telhado embutido, o que reforça a estética minimalista; sobre cores o branco é destaque e tons em madeira nas esquadrias e forro contrastam; O vidro se destaca nas janelas. Já a segunda imagem (figura 34) é o oposto com uma linguagem tradicional e acolhedora, com dois pavimentos bem definidos, com volumetria simples; telhado com telhas cerâmicas aparentes e beirais salientes, reforçando a estética clássica. Sobre a fachada, ela possui detalhes em tijolinhos e pintada em tom claro; as esquadrias são em madeira e vidro; a cerca branca agrega a lembrança de casa campestre.

No entorno imediato do condomínio as arquiteturas são bem mais simples e vernaculares, - especificamente as percebidas na rua Olaria - feitas com materiais de fácil acesso (tijolo, madeira e telha metálica) e técnicas construtivas populares, com volumetrias básicas, em blocos retangulares, sem ornamentação. Algumas casas com parte superior feita de madeira, enquanto base é de alvenaria, demonstrando uma construção mista. Sobre as janelas, em grande maioria pequenas e funcionais, sem preocupação estética. Percebe-se características utilitárias, típico de áreas mais populares, com forte traço de improvisação e adaptação como se pode observar

na figura 35. No entanto, isso não se aplica ao bairro todo de modo geral, pois encontra-se arquiteturas que se diferenciam desse modelo.

Figura 35: Moradia típica do entorno imediato, na rua Olaria.



Fonte: Autora, 2025.

É importante também falar de outro elemento que gera impacto na percepção: a portaria do condomínio Jardim Universitário e o muro. A fachada é composta pelo Muro e a portaria, está de frente para Av. Perimetral, que apresenta uma composição arquitetônica que articula elementos funcionais e estéticos voltados à segurança e à recepção composta pela cobertura em telhas cerâmicas de duas águas, pilares de concreto pintados em branco, fechamento lateral em alvenaria, revestido com textura que remete à pedra em tons terrosos, e gradis metálicos e dispositivos de segurança, como cercas e portões, que reforçam o caráter de controle de acesso, ao mesmo tempo em que o paisagismo com pequenos canteiros floridos suaviza a rigidez do espaço, promovendo acolhimento visual. Entretanto, do ponto de vista da maioria dos transeuntes e moradores que cederam respostas ao questionário, o muro que a constitui promove sensação de exclusão, privacidade e hierarquia.

4.3 ANÁLISE DO DISCURSO: ENTENDENDO PONTOS DE VISTA.

As arquiteturas do interior do condomínio representam e traduzem um processo de transformação que está acontecendo há anos e que torna a Cooperativa em Condomínio. Esse processo foi percebido através dos relatos dos moradores mais antigos, majoritariamente

servidores que moram há mais de 30 anos no Jardim Universitário, em seus discursos ficam evidentes as divergências de opinião com os moradores mais recentes que são em sua maioria compostos por empresários e pastores. A diretoria atual é composta por moradores novos e suas decisões desagradam aos moradores antigos.

De maneira muito similar ao que acontece no Jardim Universitário, o estudo de Norbert Elias e Scotson (1994) descreve a relação interna de uma comunidade da periferia urbana marcada por uma clara divisão entre um grupo estabelecido há longa data e um grupo mais recente de residentes, cujos moradores eram tratados pelos primeiros como “outsiders”. Essa comunidade, classificada como de população de classe trabalhadora, apresentava famílias estabelecidas havia muito tempo, ao lado de uma nova população de trabalhadores em suas vizinhanças. Os moradores mais antigos eram identificados como “famílias antigas”, enquanto os recém-chegados eram tratados como pessoas que não se inseriam no grupo, sendo chamados de “os de fora”.

O autor denomina essa relação de “paradigma empírico”, pois a configuração dessa pequena comunidade pode servir como modelo para compreender estruturas semelhantes em contextos mais complexos. Assim, torna-se possível compreender tanto as características comuns a diferentes comunidades quanto os modos distintos de funcionamento e desenvolvimento em condições diversas. No caso do Jardim Universitário, por exemplo, os padrões habitacionais se mostram evidentes, em contraste com a experiência de Winston Parva.

A análise indica que a percepção acerca das famílias concluiu que o potencial de coesão era o que unia e conferia superioridade às famílias antigas, em contraste com as novas famílias, vistas como estranhas tanto para os moradores mais antigos quanto entre si. Esse processo está ligado ao chamado “índice de coesão”, pelo qual o grupo estabelecido tende a atribuir ao conjunto dos “outsiders” as características negativas de sua minoria mais problemática. Em contrapartida, sua própria autoimagem é modelada a partir de seus setores mais exemplares e notáveis.

Nesse contexto, evidencia-se o contraste entre estigmatização grupal e apreciação individual. A autora explica que é comum não se distinguir esses dois aspectos, de modo que, no caso de Winston Parva, os membros de um grupo estigmatizado não eram julgados por suas qualidades individuais, mas pelo pertencimento a um coletivo considerado diferente e inferior em relação ao grupo estabelecido.

O que ocorre no Jardim Universitário é a chegada de novos moradores, que se estabeleceram entre 2010 e 2025, principalmente por meio da compra de terrenos - alguns dos lotes ainda em obras (figura 36) - enquanto os moradores antigos garantiram seus terrenos através de sorteio da cooperativa. É possível notar ideais bastante distintos entre os moradores de longa data e os mais recentes, perceptível, inclusive, na arquitetura de suas casas. Os moradores antigos são proprietários das casas mais tradicionais, que reforçam a ambiência interiorana do lugar e a valorizam. Já os novos moradores possuem casas de arquitetura mais contemporânea e minimalista, alinhando seus desejos de modernização do condomínio, como a reforma da área de convivência e a inclusão de uma loja de conveniência.

Figura 36: Casa em construção, o que significa novo morador.



Fonte: Autora, 2025.

Os relatos evidenciam, em primeiro lugar, o contraste entre as experiências dos primeiros residentes e a chegada dos novos. Os antigos viveram momentos de precariedade, enfrentando ausência de infraestrutura básica, como saneamento, energia, vias pavimentadas e segurança. Essa vivência inicial fortaleceu uma identidade coletiva marcada por esforço, sacrifício e investimento próprio, criando um sentimento de pertencimento que, segundo eles, nem sempre é compartilhado pelos moradores mais recentes, que encontram um espaço já estruturado e valorizado.

Para o professor Jorge, morador entrevistado, os novos moradores pretendem “ostentar” e “luxar” no espaço que originalmente é coletivo, uma cooperativa; essa percepção é presente em todas entrevistas com os moradores antigos. Da mesma forma, bem como revelado pela dona Terezinha sobre a interação social no condomínio ser limitada, e que cada um tende a viver de forma reservada, diferentemente de comunidades mais tradicionais ou interioranas, onde predomina a proximidade entre vizinhos. Esse comportamento é atribuído, em parte, ao perfil de alguns novos moradores, que preferem se manter distantes, reforçando a ideia de que o condomínio se tornou um “mundo paralelo”, desconectado do entorno.

Outro ponto levantado é a valorização imobiliária. Antigos cooperados, como Diógenes Leal e Teresinha Andrade, lembram que os terrenos tinham um caráter social, acessível a trabalhadores, mas a entrada de novos moradores, atraídos pela especulação, alterou a dinâmica. Os recém-chegados são vistos muitas vezes como investidores ou pessoas de maior poder aquisitivo, o que distancia o condomínio de sua origem comunitária.

O tema da segurança também permeia as falas. Enquanto os primeiros moradores enfatizam o esforço coletivo para construir muros e garantir proteção, há a percepção de que os novos tendem a demandar mais conforto e reforço da infraestrutura sem o mesmo engajamento comunitário. Conceição, por exemplo, alerta para a falsa sensação de luxo e segurança, destacando os riscos do entorno.

Em síntese, os moradores antigos percebem os novos como menos conectados à história de luta e conquista do condomínio, mais preocupados com a valorização patrimonial e a busca por segurança e conforto. Essa percepção reforça um sentimento de distinção entre os “pioneiros”, que construíram a base do Jardim Universitário, e os “recém-chegados”, que se inserem em um espaço já consolidado, mas sem necessariamente compartilhar da mesma identidade coletiva. Aos poucos a cooperativa perde suas características de cooperativa e se consolida como Condomínio, para aprofundar essa ideia foi preparado um quadro baseado na legislação pertinente ao tema (BRASIL, 1964; BRASIL, 1971; BRASIL, 2002), bem como de contribuições doutrinárias sobre direito civil e cooperativismo (Venosa, 2019; Fiuza, 2020; Pinho, 2001). demonstrando a diferença entre essas duas classificações de conjuntos habitacionais:

Quadro 01: Aspectos diferentes entre Cooperativa e Condomínio.

Aspecto	Cooperativa Habitacional Horizontal	Condomínio Horizontal
Natureza Jurídica	Associação sem fins lucrativos, formada por pessoas que se unem para viabilizar a construção de suas moradias.	Pessoa jurídica (condomínio) regida pelo Código Civil, em que há propriedade individual das unidades e comunhão das áreas comuns.
Objetivo Principal	Viabilizar o acesso à moradia a custos menores, de forma coletiva e solidária.	Gestão da propriedade privada em conjunto, garantindo organização e manutenção do espaço.
Propriedade do Terreno	Inicialmente coletiva: o terreno pertence à cooperativa até a individualização das unidades.	Cada morador tem matrícula individual da sua unidade, além de fração ideal das áreas comuns.
Gestão	Democrática: cada cooperado tem direito a voto, independentemente da sua cota de participação.	Assembleia condominial: votos proporcionais à fração ideal da unidade (geralmente vinculados ao tamanho/lote).
Responsabilidade Financeira	Custos rateados entre os cooperados; inadimplência pode afetar o grupo inteiro.	Cada condômino responde pelas suas despesas, e o condomínio cobra taxas para manutenção das áreas comuns.
Tomada de Decisão	Coletiva e baseada nos princípios da economia solidária.	Baseada no que está previsto na convenção condominial e no Código Civil.
Áreas Comuns	Planejadas coletivamente, com foco na cooperação entre moradores (ex.: hortas, espaços comunitários).	Áreas comuns geralmente de lazer e circulação (ruas internas, praças, quadras), regidas pela convenção.
Distribuição das Unidades	A escolha/loteamento pode ser feito por sorteio ou critérios definidos pela cooperativa.	Já estabelecido no projeto aprovado e registrado no cartório, cada unidade tem matrícula própria.
Finalidade Econômica	Busca reduzir custos da construção e da moradia, sem visar lucro.	Pode ter valorização imobiliária como foco, com impacto no mercado de compra e venda.

Fonte: Autora, 2025.

A tabela evidencia o momento de transição em que o Jardim Universitário se encontra. Embora tenha sido constituído como uma cooperativa, hoje apresenta características cada vez mais próximas de um condomínio. A fala do morador Otávio, ao mencionar o processo de fração dos terrenos entre os moradores, reforça esse cenário: caso seja efetivado, boa parte da essência cooperativista será perdida. Além disso, já se observa a valorização imobiliária dentro do Jardim Universitário, outro traço típico dos condomínios que começa a se consolidar com o surgimento de compradores de lotes que são investidores especulando.

O que ainda distingue o Jardim Universitário dos demais condomínios horizontais de Belém, para além das marcas da cooperativa, é sua história e o sentido de coletividade que deram origem ao espaço — elementos que, contudo, vêm sendo gradualmente esvaziados e permanecem vivos sobretudo na memória de quem os vivenciou. A ambiência percebida no local resulta desse conjunto de fatores: história, afetos, arquitetura, organização das vias e outros aspectos que criam uma atmosfera tranquila e interiorana. Essa ambiência, no entanto, encontra-se em processo dinâmico de transformação.

4.4 MUDANÇAS NA DINÂMICA DO JARDIM UNIVERSITÁRIO

Os moradores relataram que estão em andamento reformas nos espaços de convivência coletiva, como a praça, além da inserção de novos equipamentos, como uma piscina e uma conveniência. Essas mudanças, no entanto, despertam preocupação entre os moradores mais antigos, que vêm nelas um afastamento progressivo do sentido comunitário original do Jardim Universitário. Para o professor Jorge, por exemplo, a criação de espaços de consumo e lazer internos tem como objetivo reduzir o contato com o entorno, incentivando os moradores a permanecerem dentro do condomínio e a reforçar uma “bolha” de isolamento social. Além disso, tais inserções são interpretadas por muitos como estratégias de valorização imobiliária, pensadas para beneficiar, sobretudo aqueles que especulam com os lotes, em detrimento da coletividade que marcou a fundação do espaço. Durante a pesquisa, essas obras avançaram rapidamente.

Figura 37: Praça em janeiro de 2025.



Fonte: Autora, 2025.

Figura 38: Praça em maio de 2025.



Fonte: Autora, 2025.

É possível observar em janeiro (figura 37) a praça ainda mantida como estava e em maio (figura 38) já com obra em andamento e avançando, essas mudanças também fazem parte do processo de mudança de dinâmica que o Jardim Universitário atravessa. Para essa reforma foi necessário adicionar uma taxa extra na contribuição mensal de cada morador.

Na dissertação de Cybelle Salvador Miranda (2000), alguns condomínios foram selecionados para análise, entre eles o Greenville. Foram identificados temas gerais que refletem o cenário de Belém acerca da relação entre espaços privados e públicos. Com base nesse levantamento, elaborou-se uma tabela comparando os aspectos destacados pela autora com aqueles que marcam a origem do Jardim Universitário.

Quadro 02: Aspectos sobre os Condomínios Greenville e o Jardim Universitário.

Aspecto	Jardim Universitário (anos 1990, Belém/PA)	Greenville (anos 1990, Belém/PA)
Origem / Inspiração	Empreendimento cooperativo, organizado por servidores públicos federais; único modelo desse tipo na 1ª légua patrimonial de Belém.	Inspirado diretamente em Alphaville (SP); lançado com marketing sofisticado e seletivo; voltado à elite econômica.
Casa	Cada proprietário responsável pela construção da própria residência; padrão variável, sem homogeneidade estética marcada.	Casas personalizadas; símbolo de status, individualidade e ascensão social; valorização estética e paisagística.
Segurança	Segurança limitada por muro, portaria e cercas elétricas; preocupação pela vizinhança.	Pilar central do projeto; normas rígidas, controle de entrada, vigilância profissional.
Lazer	Infraestrutura de lazer pouco consolidada; ausência de equipamentos sofisticados como nos condomínios de elite.	Áreas sofisticadas de lazer (clubes, praças, piscinas, coretos, paisagismo de Burle Marx).
Status / Diferenciação	Baixa diferenciação social; não atrai classes altas; visto como opção alternativa mais acessível em relação aos modelos elitistas.	Símbolo máximo de status em Belém; busca recriar ambiente de "perfeição" e homogeneidade social.
Homogeneidade	Servidores públicos federais, renda média estável; relativa homogeneidade ocupacional, mas menos marcada socialmente que nos demais condomínios.	Classe média-alta/alta, homogênea, mais elitista e seletiva.
Gestão / Participação	Estrutura em forma de cooperativa; ocupação lenta; dificuldades de gestão coletiva e resistência dos moradores em habitar devido ao entorno.	Participação alienada; normas e gestão centralizadas; moradores delegam responsabilidades ao administrador.

Fonte: Autora, 2025.

Embora o Greenville e o Jardim Universitário tenham nascido de lógicas bastante distintas – o primeiro inspirado em Alphaville, voltado à elite econômica e marcado por normas rígidas de seletividade, enquanto o segundo surgiu como iniciativa cooperativa de servidores públicos federais, com ocupação lenta de e infraestrutura inicial precária – hoje as diferenças entre ambos vêm sendo atenuadas. A transformação da dinâmica urbana em torno do Jardim Universitário, especialmente após as melhorias da Avenida Perimetral e a implantação do terminal em frente à Universidade Federal do Pará, tem atraído novos moradores e investimentos, o que se reflete em maior **diferenciação social** no perfil dos condôminos. Esse processo altera também a **homogeneidade** originalmente marcada pelo corpo de servidores, diversificando a composição dos residentes. Além disso, **melhorias em infraestrutura de lazer** estão em andamento, e a própria **ocupação** do espaço tem avançado de forma mais consistente, aproximando-o, em certa medida, do modelo de valorização, status e funcionalidade que caracteriza o Greenville.

Essa leitura dialoga diretamente com a análise de Miranda (2000), que identificou a expansão dos condomínios fechados como expressão da modernidade urbana. Para a autora, “a ocupação das áreas suburbanas por condomínios fechados é um padrão da nossa Modernidade que configura uma estética da violência e gera um novo padrão de segregação urbana”. Ainda que o Jardim Universitário tenha surgido em condições diferenciadas, seu processo recente de valorização e fechamento acaba por inseri-lo, de modo cada vez mais nítido, nessa lógica mais ampla de enclaves residenciais que marcam a cidade contemporânea.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O percurso desta pesquisa permitiu compreender o Condomínio Jardim Universitário não apenas como um produto arquitetônico e urbanístico, mas como um fenômeno social que dialoga com a história do bairro do Guamá e com as transformações recentes de Belém. O estudo partiu de um olhar fenomenológico, fundamentado nas contribuições de Norberg-Schulz, Merleau-Ponty e Lefebvre, para investigar a experiência do espaço enquanto vivência subjetiva e coletiva. Esse referencial possibilitou enxergar o condomínio para além de sua materialidade, destacando-o como lugar de memória, ambiência e sociabilidade.

A revisão sobre os muros como dispositivos sociais evidenciou que, embora historicamente associados à proteção e à delimitação, eles assumem hoje um papel de fragmentação e exclusão, marcando fronteiras físicas e simbólicas que influenciam diretamente as formas de viver a cidade. No caso do Jardim Universitário, os muros reforçam uma condição paradoxal: ao mesmo tempo em que protegem e organizam a vida interna, projetam no espaço urbano uma barreira que diferencia, mas não separa completamente, seus moradores dos habitantes do entorno.

O resgate do contexto histórico do Guamá mostrou que se trata de um território marcado por estigmas de marginalidade e precariedade, mas também por práticas de resistência e sociabilidade próprias. É nesse cenário que o condomínio foi implantado, inicialmente como uma cooperativa habitacional de servidores da UFPA. Essa origem comunitária e solidária ainda reverbera na memória dos moradores pioneiros, diferenciando o Jardim Universitário de outros enclaves planejados puramente pelo mercado imobiliário.

As análises perceptivas realizadas revelaram a força das ambiências na construção do significado do lugar. Dentro do condomínio, elementos como o sombreamento arbóreo, o canto dos pássaros e a tranquilidade das ruas são associados à ideia de um ambiente acolhedor, quase rural, em meio à cidade. Essa sensação de refúgio foi sintetizada pelo termo “útero urbano”, usado por um dos entrevistados para definir a experiência de proteção que o condomínio oferece frente às tensões externas. Contudo, essa mesma condição também gera sentimentos de isolamento e solidão, como apontado por outros moradores, que percebem no condomínio uma ausência de vínculos coletivos mais fortes.

Ao responder ao objetivo central desta pesquisa — analisar as dinâmicas do Condomínio Jardim Universitário considerando o local em que está inserido, o bairro do Guamá — observou-se que

essas dinâmicas se expressam em múltiplas escalas: social, espacial e simbólica. No campo social, a convivência entre antigos e novos moradores evidencia uma transição entre um modelo de moradia cooperativa, de base solidária, e um modo de vida mais individualizado e privado, típico de condomínios contemporâneos. No plano espacial, a disposição das vias internas, das praças e das áreas livres demonstra um equilíbrio entre o traçado urbano de bairro e o fechamento característico de um enclave residencial, o que reforça o sentimento de segurança, mas limita a permeabilidade urbana.

No que se refere à relação com o entorno, os dados obtidos junto aos transeuntes indicam que o condomínio é percebido tanto como um símbolo de ordem e tranquilidade quanto como uma estrutura de exclusão. Para os moradores do Guamá, a presença do Jardim Universitário não é vista como uma ruptura total, mas como uma melhoria de condições dentro do mesmo território — uma espécie de “ilha de estabilidade” cercada por desigualdades. Essa percepção revela que, embora o condomínio tenha introduzido novas dinâmicas de uso e valor do solo, ele ainda mantém laços simbólicos e práticos com o bairro, especialmente no compartilhamento de serviços e nas interações cotidianas entre residentes e trabalhadores do entorno.

A análise metodológica mista, ao combinar a fenomenologia e o levantamento quantitativo, mostrou que o espaço é compreendido pelos sujeitos como uma construção de significados, e não apenas uma forma física. As entrevistas e questionários evidenciaram como o sentimento de pertencimento, a memória afetiva e as relações de vizinhança moldam as experiências no Jardim Universitário. Essa abordagem permitiu compreender que a ambiência do lugar é resultado de um equilíbrio delicado entre proximidade e afastamento, entre abertura e fechamento, entre o desejo de integração e o medo da exposição.

Os relatos coletados junto aos moradores e transeuntes, no diálogo entre dentro e fora, apontam para uma ambiência marcada por contrastes. Dentro do condomínio, a tranquilidade das ruas arborizadas, o canto dos pássaros e a escala do traçado urbano configuram uma atmosfera que muitos associam a um refúgio, distanciado das pressões da cidade. A expressão “útero urbano” sintetiza essa percepção de acolhimento e proteção, reforçando o papel simbólico dos muros como fronteira entre “dentro” e “fora”. Ao mesmo tempo, a fala de outros entrevistados traz à tona um contraponto importante: o reconhecimento de que esse espaço, apesar de diferenciado, não se afasta completamente das condições do entorno, aproximando-se mais de uma versão “melhorada” da vida no bairro do que de um enclave autossuficiente.

Essa leitura se confirma no termo “posseiros de luxo”, usado para descrever os moradores pioneiros. Diferente da imagem idealizada dos novos residentes, que projetam no condomínio uma ruptura com o bairro, os primeiros ocupantes relatam experiências de adaptação e imprevisto semelhantes às do Guamá, desde a ausência de infraestrutura inicial até a construção de vínculos comunitários. Nesse sentido, a pesquisa evidencia que os antigos moradores não se reconhecem como radicalmente distintos de seus vizinhos externos, revelando que as fronteiras simbólicas nem sempre correspondem à vivência cotidiana.

Dessa forma, o impacto do Jardim Universitário ultrapassa a dimensão urbanística. Ele se inscreve em narrativas de pertencimento, identidade e diferença, revelando como um mesmo espaço pode ser vivido simultaneamente como barreira e continuidade, como refúgio e como extensão do bairro. O condomínio, nesse sentido, não representa apenas um fragmento isolado, mas um território híbrido, atravessado por contradições que refletem os desafios da cidade contemporânea: a busca por segurança e conforto frente à necessidade de integração e convivência.

No caso do Jardim Universitário, percebe-se que a Cooperativa foi afetada pelas demandas da modernidade configuradas por um novo padrão de segregação, não em sua concepção inicial, mas ao longo do tempo, incorporando cada vez mais características de um condomínio. O espaço não foi originado com o sentido de venda ou oriundo de marketing, os lotes foram distribuídos por sorteio entre servidores federais. Atualmente, porém, esses lotes são vendidos a investidores, que atuam de forma especulativa, e a novos moradores, cujas dinâmicas e ideias carregam uma perspectiva modernizadora.

Essa dinâmica interna também impacta o entorno, ainda que minimamente, uma vez que o afastamento, o isolamento e a segregação se ampliam, modificando as percepções locais. Por fim, destaca-se a ausência de normas, legislações e pautas específicas sobre condomínios em Belém, o que seria fundamental para que esses espaços integrem, em vez de segregar. É necessário, portanto, que não sejam negligenciados pelo Plano Diretor, já que existem e fazem parte da paisagem urbana da cidade.

6 REFERÊNCIAS

BAUDRILLARD, Jean. **Modernité. Enciclopedia Universalis**. Paris, [s.d.], 1968.

BELÉM. Lei Complementar nº 02, de 19 de julho de 1999. Lei Complementar de Controle Urbanístico. Belém, PA, 1999.

BELÉM. Lei nº 7.400, de 25 de janeiro de 1988. Lei das Edificações. Belém, PA, 1988.

BELÉM. Lei nº 8.655, de 30 de julho de 2008. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Belém, e dá outras providências. Belém, PA, 2008.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 21 dez. 1964.

BRASIL. Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971. Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 16 dez. 1971.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo**. Berkeley: University of California Press, 2000.

COSTA FILHO, Felipe Antonio Melo da; PONTES, Alten Nascimento; LIMA, Aline Maria Meiguins de. **Análise da qualidade ambiental em condomínios residenciais horizontais: um caso na Região Metropolitana de Belém**. Espaço & Geografia, Brasília, v. 21, n. 1, p. 195-210, 2018. ISSN 1516-9375.

D'INCAO, Maria Ângela. **Modos de ser e de viver: a sociabilidade urbana**. Tempo Social; Revista de Sociologia da USP, São Paulo, v. 4, n. 1-2, p. 95-109, 1992.

DUARTE, Cristiane Rose; MIRANDA, Cybelle; PINHEIRO, Cybelle; SILVA, Luiz de Jesus. **Experiência do lugar arquitetônico: dimensões subjetivas e sensoriais das ambiências**. Rio de Janeiro: Rio Books, 2022. 194 p. ISBN 978-65-87913-97-1.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 20. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2020.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2014. (Trabalho original publicado em 1968).

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000).

LIRA, Anneliese Heyden Cabral de. **O fenômeno dos condomínios horizontais em João Pessoa-PB**. 2012. 206 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

MELGAÇO, Lucas. **A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas**. Boletim Campineiro de Geografia, Campinas, v. 2, n. 1, p. 81-106, 2012. DOI: 10.54446/bcg.v2i1.20. Disponível em: <https://www.publicacoes.agb.org.br/boletim-campineiro/article/view/2404>. Acesso em: 10 fev. 2025.

MENDES, Luiz Augusto Soares; OLIVEIRA, Janete Marília Gentil C. de. **Espaços elitizados de moradia e consumo: novas centralidades urbanas na Região Metropolitana de Belém-PA**. Ensaios de Geografia, Niterói, Brasil, v. 4, n. 7, p. 26–49, 2016. Disponível em: https://www.periodicos.uff.br/ensaios_posgeo/article/view/36282.

MIRANDA, Cybelle Salvador. **As fortalezas: arquitetura da fantasia – Imagens dos condomínios exclusivos em Belém**. 2000. Dissertação (Mestrado em Planejamento do Desenvolvimento) – Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Universidade Federal do Pará, Belém, 2000.

MIRANDA, Cybelle Salvador. **Cidade Velha e Feliz Lusitânia: cenários do Patrimônio Cultural em Belém**. 2006. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Pará, Belém, 2006.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Itter Book Comercio Ltda, [s.d.].

NESBITT, Kate (Org.). **Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995)**. São Paulo: Cosac Naify, 2006. (Coleção Face Norte, v. 10).

PINHO, Diva Benevides. **Cooperativismo e economia social**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

RIOS, Marylu Fernandes Guedes; LIMA, José Júlio Ferreira. **Produção e configuração de condomínios fechados horizontais na cidade de Belém-Pará-BR, décadas de 1990 e 2000**. Projetar - Projeto e Percepção do Ambiente, [S. l.], v. 5, n. 3, p. 79-95, 2020. DOI: 10.21680/2448-296X.2020v5n3ID20510. Disponível em: <https://periodicos.ufrn.br/revprojetar/article/view/20510>. Acesso em: 20 jan. 2025.

SANTANA, L. L.; SILVA, M. M.; CHAGAS, C. A. **O uso da produção cartográfica na análise do território e da violência no bairro do Guamá, Belém-PA.** Revista Geonorte. [S. l.], v. 4, n. 12, p. 1600–1613, 2013. Disponível em: [//periodicos.ufam.edu.br/index.php/revista-geonorte/article/view/1255](http://periodicos.ufam.edu.br/index.php/revista-geonorte/article/view/1255). Acesso em: 30 maio. 2025.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** 5. ed. São Paulo: EdUSP, 2008.

SCHMID, Christian. **A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre: em direção a uma dialética tridimensional.** Tradução de Marta Inez Medeiros Marques e Marcelo Barreto. GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, n. 32, p. 89-109, 2012.

SILVA, Ana de Nazaré Matrita da et al. **Aceitabilidade do uso de água da chuva por moradores de conjuntos habitacionais da Região Metropolitana de Belém.** Agroecossistemas, Belém, v. 11, n. 2, p. 1-17, 2019. ISSN 2318-0188. DOI: 10.18542/ragros.v1i12.8011. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.18542/ragros.v1i12.8011>. Acesso em: 20 jan. 2025.

SILVA, Izabella; CHAVES, Celma. **Narrativas e transformações: representações cartobiográficas do bairro do Guamá, Belém (1950-1970).** Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo, São Carlos, v. 20, p. 1-19, 2022. DOI: 10.11606/1984-4506.risco.2022.193409. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/193409>. Acesso em: 20 jan. 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais.** 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

VIEIRA, Bruno Soeiro; BACELAR, Jeferson Fernandes; TEIXEIRA, Carla Noura. **A segregação socioespacial e a insustentabilidade em uma metrópole da Amazônia brasileira: um estudo de caso sobre a "Nova Belém" e seus enclaves fortificados.** Verba Iuris, Belo Horizonte, v. 16, n. 84, p. 311-342, jan./mar. 2019.

VIEIRA, Denise Carla de Melo; RODRIGUES, Jondison Cardoso; RODRIGUES, Jovenildo Cardoso. **Mapeamento e análise de desigualdades socioespaciais: abordagem interpretativa a partir da cidade de Belém, Pará.** Geosaberes, Fortaleza. ISSN 2178-0463. Disponível em: www.geosaberes.ufc.br. Acesso em: 20 jan. 2025.