

3.3-CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Sumário

3.3.1-Comunidades sênior

3.3.2-No Brasil condomínios para idosos estão na mira das construtoras

3.3.3-Residenciais para terceira idade vão de vila a hotel de luxo em SP

3.3.3.1-Empresas que atuam na implantação de Condomínio Sênior

3.3.4-Em Porto Alegre/RS

3.3.5-No Rio de Janeiro/RJ

3.3.6-Em João Pessoa/PB

3.3.7-Em Santa Catarina

3.3.8-Reflexões sobre novas formas de habitação para idosos

3.3.9-Referências

3.3.1-Comunidades sênior

Embora a maioria das pessoas idosas residam em moradias individuais a mudança para condomínios residenciais formados por grupos de pessoas que desejam envelhecer em conjuntos habitacionais planejados para a fase de envelhecimento vem sendo considerada crescentemente como uma nova forma de moradia por oferecer uma maior perspectiva de apoio e de desenvolvimento pessoal. Além de estar estruturada urbanisticamente para reduzir barreiras que afetam as condições de envelhecimento e oferecer espaços livres e de circulação otimizados, buscam a adaptação das residências as exigências de pessoas que sofrem declínio de suas aptidões físicas, estimulam o convívio com pessoas residentes, preveem a oferta de serviços de apoio e de saúde.

O sucesso da forma de vida e de moradia em um condomínio residencial deve estar baseado em aspectos conceituais, financeiros, formação de grupos associados, considerações jurídicas, idealização de projetos, regras de gestão e manutenção dos espaços coletivos e de serviços, o que envolve trabalho em grupo compartilhado (Oswald, 2012).

Uma comunidade residencial sênior é um tipo de agrupamento residencial intencional composto por casas privadas (ou apartamentos em um edifício) suplementada por instalações comuns compartilhadas. A área onde a comunidade é implantada, é planejada, adquirida e administrada pelos residentes, os quais compartilham atividades comuns, que podem incluir a preparação e realização de refeições comuns, cuidado de pessoas inabilitadas e enfermas, jardinagem e governança da comunidade entre outras. Instalações comuns podem incluir cozinha coletiva, sala de refeições, lavanderia, escritório, biblioteca, acesso à internet, sala de lazer e visitas, áreas recreacionais e desportivas, áreas verdes, jardins, caminhos e instalações para serviços de saúde.

Os condomínios residenciais de pessoas que se encontram e fase de envelhecimento facilitam a interação entre vizinhos com benefícios práticos, psíquicos, sociais, econômicos e ambientais.

A teoria moderna de condomínios residenciais originou-se na Dinamarca nos anos sessenta entre grupos de famílias que estavam insatisfeitas com seu sistema de

moradia que acreditavam não satisfazer suas necessidades e o seu conceito expandiu-se para outros países. A maioria dos grupos que se interessam por condomínios buscou desenvolver comunidades intergeracionais e algumas dirigiram seu foco para a criação de comunidades sêniores, grupos de pessoas com 50 anos ou mais que estavam ingressando na fase de envelhecimento. Atualmente existem centenas de comunidades na Dinamarca, EUA, Canadá, Holanda, Austrália e Reino Unido. No reino Unido os condomínios residenciais compõem-se de grupos de casas que variam entre 8 a quinze casas (Figura 1). A maioria são comunidades multigeracionais mas diversas são construídas para pessoas com mais de 50 anos. As residências são em geral estabelecidas por construções novas em padrões modernos e ambientalmente amigáveis. Em alguns casos podem também resultar de adaptação de casarões antigos e transformados em apartamentos individuais e áreas de uso coletivo. Os condomínios podem ser localizados em áreas urbanas, suburbanas ou mesmo em áreas rurais próximas à cidade. Um sistema não hierárquico é empregado para a estruturação da tomada de decisão sobre a administração do espaço coletivo e alguns residentes assumem por consenso responsabilidades como a manutenção da contabilidade, cuidado dos jardins, promoção de eventos sociais, entre outros. A forma legal é típica de condomínios residenciais empregados em edifícios e está apoiada sobre a propriedade individual das moradias e as áreas comuns são compartilhadas pela associação do condomínio. Por sua flexibilidade, no entanto, ocorrem também tipos de condomínios nos quais os residentes não compartilham de uma economia comum, mas mesmo assim investem na criação de uma comunidade rica em interação social.

Quando o condomínio é estabelecido para pessoas do grupo sênior é assumido o conceito de um condomínio adaptado às necessidades específicas de pessoas que se encontram na fase de envelhecimento. O resultado é uma pequena vila confortável que convida ao envolvimento, cooperação, amizade, recria a condição em que a participação da comunidade era considerada como parte essencial da saúde psíquica, social e física. No sentido geral, uma comunidade residencial sênior é similar a um modelo de condomínio residencial multigeracional, incorporando características como: um acordo prévio entre os participantes sobre obrigações coletivas partilhadas; considerações sobre o desenho das unidades residenciais e sua adequação às necessidades de pessoas idosas com limitações no tamanho do condomínio, usualmente entre 12 e 30 unidades residenciais; considerações administrativas sobre aquisição da área/prédio e contratos de construção civil. (Durrett , 2009).

As formas de moradia podem ser analisadas dentro do conceito de “Capital Social”. O Capital Social é o valor de investimentos (de recursos) em redes sociais. Investimento na interdependência entre pessoas que se incorporam a uma rede de contatos. Redes que são um Sistema de Reciprocidades e ao mesmo tempo uma “Vivência de Ajuda Mútua”. Os Condomínios Residenciais Sênior enquadram-se dentro desta perspectiva (Schulz-Nieswand et al, 2012).

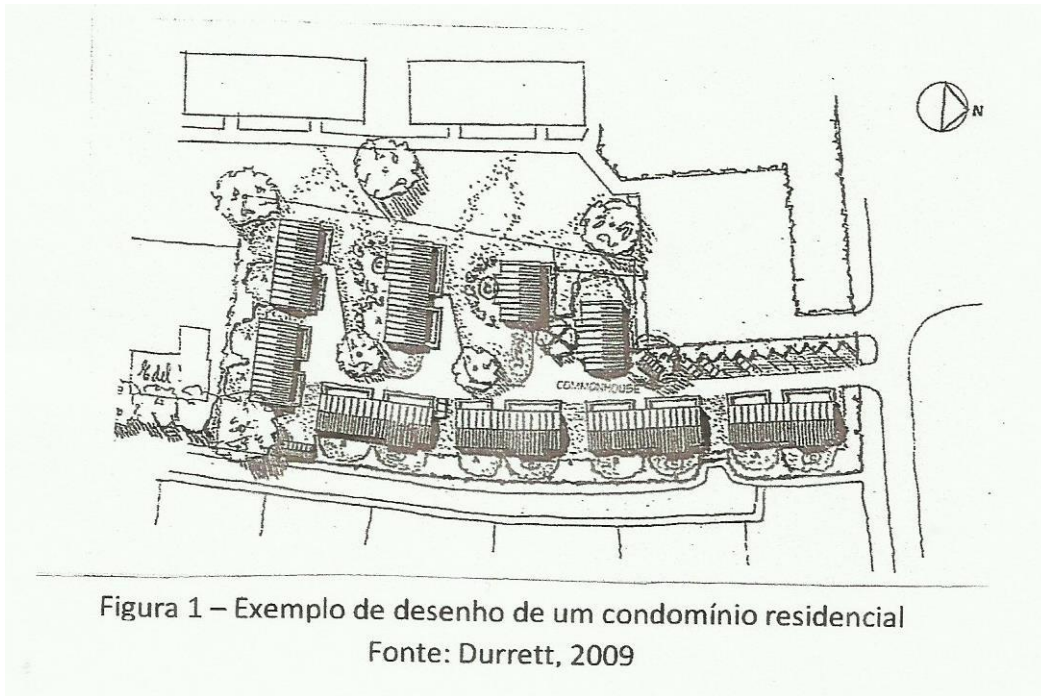


Figura 1 – Exemplo de desenho de um condomínio residencial
Fonte: Durrett, 2009

3.3.2-No Brasil condomínios para idosos estão na mira das construtoras

De olho no crescimento da população acima de 65 anos, empresas do setor focam em residenciais voltados especificamente para a terceira idade. O crescimento da população acima de 65 anos no Brasil, que passou de 5,9% no ano 2000 para 7,4% em 2010, segundo o IBGE, parece estar abrindo os olhos das construtoras para as necessidades dos idosos em termos de moradia. Já é possível perceber uma movimentação maior na elaboração de projetos e no lançamento de empreendimentos voltados para o público da terceira idade no País.

<http://delas.ig.com.br/casa/arquitetura/2013-04-01/condominios-para-idosos-estao-na->

3.3.3-Residenciais para terceira idade vão de vila a hotel de luxo em SP

Você acorda cedo e o café da manhã está ao lado de sua cama. Desce as escadas e pode escolher entre participar de alguma atividade, jogar cartas ou ler um livro na biblioteca. Depois pode dar uma passada pela academia, fazer hidroginástica, sair para um passeio, participar de aulas de canto. Depois do almoço, que lhe espera pronto em seu quarto, talvez uma sessão de cinema, que fica no andar térreo. Ou simplesmente caminhar pelos jardins e dar comida aos pássaros, se o bucólico lhe atrai.

Parece a descrição de férias em um hotel caro, mas é a rotina de idosos que pagam até R\$ 10.000,00 por mês para morar em residenciais construídos especialmente para pessoas acima de 60 anos.

Na opinião da psicanalista Angela Mucida, autora do livro “O sujeito não envelhece – Psicanálise e velhice” (Editora Autêntica), o modelo atual de residências

faz sentido no caso de pessoas que têm problemas, deficiências e locomoção reduzida, já que a família não é capaz de tomar conta destas pessoas adequadamente. Ela critica, porém, que pessoas em plenas condições vivam em comunidades só para idosos. O ideal para o idoso é conviver com várias gerações e não ficar acomodado. Mas muitas vezes a família pressiona e o idoso mesmo considera estar dando trabalho e acaba pedindo para ir morar nos condomínios.

A maioria dos moradores destes locais, porém, está disposta a limitar sua convivência em troca dos benefícios oferecidos.

Lá no Hotel

Localizado em Alphaville, bairro nobre de Barueri, cidade da Grande São Paulo, o Hotel Solar Ville Garaude tem todos os seus 54 quartos ocupados. Há uma lista de espera para os dispostos a pagar uma mensalidade de R\$ 5.900,00. Com atividades diárias e espaços de convivência, o hotel tem uma proposta de integração dos moradores. Há no entanto quem prefira uma vida mais reservada. Outros fazem questão de participar das atividades, porque consideram que no hotel é possível contornar o isolamento. No Solar, como em outros residenciais, são as mulheres que dominam. Elas representam mais de 80% dos moradores.

Vida na Vila

No Lar Recanto Feliz, no Butantã (zona oeste de São Paulo) os moradores podem escolher entre morar em casas ou apartamentos, em um espaço que lembra um condomínio fechado. Com 28.000 m², o residencial oferece serviços que incluem limpeza das residências, acompanhamento médico 24 horas e atividades diárias.

De Volta Ao Lar

Mais próximo do padrão clássico de residencial, o Lar Sant'Ana, localizado no bairro de Pinheiros (zona oeste de SP), tem 115 hóspedes que pagam entre R\$ 6.000,00 e R\$ 10.000,00 ao mês para contar com uma equipe que inclui nutricionista, fisioterapeuta e psicólogo.

<http://www1.folha.uol.com.br/treinamento/mais50/ult10384u1017434.shtml>

3.3.3.1-Empresas que atuam na implantação de Condomínio Sênior

O Plano de Negócios para a implantação de um condomínio residencial para a terceira idade no município de Jundiaí/SP baseia-se numa oportunidade de negócio, favorecido pelo aumento da expectativa de vida da população, pelas projeções do aumento da população sênior e pelo crescimento econômico do país. A Razão Social do Empreendimento (GE49 Soluções em Moradias Especiais LTDA) e seu negócio está voltado para a exploração de locação de imóveis voltados para a terceira idade.

Os produtos ofertados são a locação de casas adaptadas à utilização do público da terceira idade, tendo a prestação de serviços adicionais como um diferencial para este público. O público alvo são pessoas com mais de 60 anos de idade, pertencentes a classe A, B, que perfazem um total aproximado de 10% da população sênior na área abrangida pelo projeto.

<http://www.trabalhosgratuitos.com/Humanas/Marketing/Condominio-Senior-587851>

3.3.4-Em Porto Alegre/RS

O Menino Deus Residencial Sênior é uma residência para idosos independentes e idosos parcialmente dependentes, com serviços adequados às necessidades do envelhecimento. Sua estrutura de 3.000 m² é composta de dois edifícios, com apartamentos individuais. As unidades de 1 e 2 dormitórios, mobiliados pelo próprio idoso, garantem privacidade e espaço numa localização privilegiada, com acesso fácil e sem restrição de horários para moradores e familiares.

O Residencial recebe 66 moradores e dispõe de uma equipe multidisciplinar de atendimento com 45 colaboradores. A Diretora possui formação em Gerontologia e Engenharia Civil. No Menino Deus Residencial Sênior é preservada a individualidade e a privacidade de cada morador, proporcionando alternativas de atividades que incentivem a convivência e um usufruto desta fase da vida da melhor forma.

<http://www.residenciassenior.co.br>

3.3.5-No Rio de Janeiro/RJ

O Condomínio Residencial Parque Coqueiros II é composto por 36 unidades residenciais, com 68 m² de área privativa individual. Empreendimento realizado em área de 6.000 m², com salão de festas, churrasqueira, campo de futebol society e brinquedoteca. Área construída 2.750 m².

<http://www.construsenior.com.br/portfolio-da-construtora/condomínio-residencial-par>

3.3.6-Em João Pessoa/PB

Construído em João Pessoa/PB, o Residencial Cidade Madura vai abrigar inicialmente 40 moradores. São casas de 54 m² com todas as adaptações para atender as necessidades dos idosos. No condomínio, inaugurado recentemente, há uma área com pista de caminhada, academia ao ar livre, praça e campo de futebol. Os idosos também terão a sua disposição uma unidade de saúde, centro de convivência, horta e redário.

Somente idosos poderão morar no novo condomínio. De acordo com as regras, não vão poder modificar, emprestar, locar ou ceder o imóvel. Eles podem morar sozinhos ou com seus cônjuges e pagarão apenas as despesas referentes à utilização do imóvel, que é de propriedade do Estado. A “concessão”, segundo o governo do estado, só será reincidida, caso o idoso manifeste interesse ou quando houver perda de autonomia ou falecimento, sendo então o imóvel cedido para outro idoso.

<http://www.50emails.com.br/projetosdevida/surge-primeiro-condominio-construido-par>

3.3.7-Em Santa Catarina

Em Florianópolis:

No centro de Florianópolis alguns condomínios destacam-se pela quantidade de moradores da terceira idade. No Condomínio Solar das Acácias, 80% dos moradores são idosos. O Condomínio Mirante das Ilhas, situado na Beira Mar Norte, também reserva um atendimento diferenciado aos moradores idosos.

<http://condominiosc.com.br/2012/12/condominios-adaptados-a-terceira-idade/>

Em Joinville:

O Ventura Residence – Residencial para Idosos em Joinville, é um residencial preparado para receber hóspedes e moradores da terceira idade. Mais do que um asilo, abrigo ou ancionato para idosos, oferece recursos físicos e humanos com diferenciais de serviços hoteleiros, assistência ambulatorial 24 h, acompanhamento nutricional, assistência social e demais serviços, sempre humanizados e com muito profissionalismo.

<http://www.venturaresidence.com.br>

Em Joinville são oferecidos Condomínios Residenciais Para Idosos através da Associação Ecos da Esperança (http://hagah.com.br/associacao_ecos-de-esperanca-luiz-brockmann-89), e também pelo site Mana Do Céu (<http://hagah.com.br/mana-do-ceu-guanabara-3060>).

3.3.8-Reflexões sobre novas formas de habitação para idosos

Instituições na Alemanha, que focam o uso do espaço físico, a ecologia e a habitação, buscam pesquisar sobre a forma de como lidar com a disponibilidade de espaço físico para uso profícuo social. Ao mesmo tempo, procuram refletir sobre a dissociação geracional e o crescente isolamento da população que envelhece. Buscam promover modelos futuros de residências que respondam às demandas sociais por espaço de moradia, convívio social e de sustentabilidade ambiental.

Estas instituições apoiam iniciativas de aproveitamento do espaço físico, direitos de uso do solo, construção civil, bem como na promoção e acompanhamento de modelos de projetos habitacionais.

Na avaliação da mudança social e demanda por inclusão social, reconhecem que o País encontra-se a beira de uma situação de déficit orçamentário, que a maioria dos seus Estados não exibe um equilíbrio orçamentário e muitas cidades encontram-se sob pressão administrativa. Pobreza, isolamento, solidão e mesmo abandono estão em curso na clandestinidade. É previsto, como consequência da mudança demográfica geral, que na Alemanha, no ano 2050, 2 milhões de pessoas estarão acometidos de doenças ligadas a demência e, o prolongamento do curso de vida trará uma acentuada evolução de pessoas com perdas funcionais corporais, esclerose múltipla e disfunções mentais. O setor que trata da política social calcula que até 2030 ocorrerá a duplicação do número de pessoas com incapacitações funcionais.

A inclusão social como ponto de partida para projetos de moradia.

O princípio da inclusão social pressupõe envolver solidariedade com pessoas, aquelas que necessitam ajuda, mas ao mesmo tempo, aquelas que não estejam em situação de necessidade. Neste ponto se coloca o pensamento de Projetos de Moradia. Pessoas que vivem juntas, seja numa moradia coletiva, em uma residência privada, ou na vizinhança, influenciam-se mutuamente em sua qualidade de vida. Isto também significa, que projetos de moradia no campo da Política Social precisam adaptar-se à disponibilidade de espaço físico e exigências ambientais.

No grupo de pessoas com restrições de saúde, tem relevância também dentro da política social, a avaliação da capacidade financeira individual, o que inclui pessoas que tem a oportunidade de se manter em sua própria residência, supridas por serviços de apoio e saúde, bem como aquelas que vivem em comunidades e asilos.

A prestação de serviços itinerantes (que não estão fixos em um local) para a população envelhecida, sejam residenciais, para associações e grupos comunitários, tem sido previsto por legisladores, mas ocorre a necessidade da previsão de recursos para custeio (público ou privado) destas atividades.

A alocação de recursos pela Política Social para serviços itinerantes de cuidados a comunidades habitacionais, somente se justifica, se o serviço de cuidados e o acompanhamento em unidades privadas, não forem mais suficientes, ou se os custos estejam excessivamente elevados. Os custos devem ser menores que aqueles praticados em unidades de cuidados existentes localmente, e não maiores que os praticados em asilos locais.

Os resultados de levantamentos e pesquisas tem conduzido ao convencimento de que moradias para pessoas com restrições de saúde possam ser propostas através de modelos padrão. Modelos padrão de moradia para idosos podem ser estimulados por serem propostos para que haja um ganho de escala (muitas unidades a custos aceitáveis). Tais modelos precisam oferecer um produto, cujo investimento e custeio possa ser compartilhado pelo Serviço Social, Fundos de Previdência, Bancos, Construção Civil, Atores Sociais e privados que atuam no campo da oferta de moradia para comunidades residenciais para idosos (Schulz-Nieswandt et al, 2012).

3.3.9-Referências

DURRETT,C. The Senior Cohousing Handbook, Gabriola Island, Canada, New Society Publishers, 2009

OSWALD,F, Umzug im Alter, In: Wahl,H,W, Römer, T,C, & Ziegelmann, J,P, Angewandte Gerontologie, Stuttgart, Kohlhammer, 2012

SCHULZ-NIESWANDT,F, KÖSTLER,U, LANGENHORST,F & MARKS,H. Neue Wohnformen Im Alter – Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhäuser, Suttgart, Kohlhammer, 2012