

Condomínios históricos preservam a memória do veraneio

De um lado, Tramandaí recebe a cada dia novos empreendimentos, com amplas construções e novos bairros planejados. De outro, condomínios que resistem, com grandes áreas, na região central. Com 119 unidades, distribuídos em uma área de cerca de 13 mil metros quadrados, o Edifício Tramandaí Turist é um dos condomínios mais antigos da cidade. De acordo com o síndico, Luiz Antônio Pavim, a construção do edifício começou na década de 1950. “No início foi um condomínio que praticamente foi criado por cotas. As pessoas compravam para o veraneio e depois, com o passar do tempo, essas cotas foram sendo extinguidas. Os próprios proprietários foram adquirindo outras cotas”. Atualmente, poucos apartamentos ainda pertencem ao sistema de cotas.

Durante o inverno, Pavim destaca que apenas 10 famílias moram no condomínio. Na alta temporada, de dezembro meados de abril, ele conta que o fluxo de pessoas aumenta. “O Tramandaí Turist é um ambiente mais familiar. As pessoas vêm e aproveitam. Passam aqui o Natal, o Ano Novo e o veraneio”. O condomínio na cidade conta com áreas de lazer, salão de jogos, salão de festas, cancha de futebol, estacionamento e área externa arborizada. Além disso, há dois quiosques com churrasqueiras, onde as famílias se reúnem para fazer aquele churrasquinho. Pavim destaca que, um dos diferenciais do condomínio é a proximidade do centro e da praia. “O pessoal vem e estaciona aqui, dá para ir a pé até o centro e a praia fica a cerca de 50 metros”.

Entre as pessoas que acompanharam praticamente toda a trajetória do Tramandaí Turist está a enfermeira aposentada Vânia Mara Bier, de 71 anos. Ela frequenta o condomínio desde a infância, quando os prédios ainda estavam em construção e a estrutura era bastante diferente da atual. Na memória, permanecem as imagens de uma época em que não havia o Edifício Quebra-Mar, as crianças brincavam nas dunas e o gelo era entregue de caminhão para conservar os alimentos. “Não tinha nada, nada, nada”, recorda, ao descrever os primeiros anos do empreendimento, que viu crescer junto com a própria cidade.

Mais do que acompanhar as mudanças físicas do condomínio, Vânia construiu ali a própria história de vida. Foi no Turist que viveu os verões da infância, fez amizades, participou dos tradicionais bailes e reuniões dançantes organizados pelos



Com 119 unidades, Tramandaí Turist foi criado a partir da venda de cotas, sobretudo, para o período mais quente do ano

moradores e, mais tarde, conheceu o marido. “Eu namorei aqui dentro. Eu noivei aqui dentro. Casei aqui dentro. Fiquei viúva aqui dentro”, resume, em uma sequência de lembranças que resume a ligação afetiva com o condomínio. Hoje, mesmo precisando vender um dos apartamentos por causa das escadas, ela admite que a decisão é difícil porque cada espaço guarda uma parte da sua trajetória.

Ao longo de quase sete décadas, Vânia viu o condomínio ganhar árvores, áreas de lazer, estacionamentos e novos espaços de convivência, mas acredita que o principal patrimônio permaneceu intacto: o espírito de comunidade. Ela lembra da sensação de segurança e que as crianças continuam brincando nas áreas comuns sob o olhar dos pais, repetindo uma dinâmica que atravessa gerações. “É uma família isso aqui”.

Inaugurado em 1966, quando Tramandaí ainda integrava o município de Osório, o Condomínio Edifício Quebra-Mar é um dos empreendimentos residenciais mais tradicionais do Litoral Norte gaúcho. Ocupando uma área de aproximadamente 13 mil metros quadrados e um quarteirão inteiro à beira-mar, o complexo reúne 268 apartamentos e preserva características que marcaram sua concepção original. Segundo a síndica Cláudia Gomes, a cultura de organização e respeito às regras acompanha o condomínio desde sua fundação. “Os moradores mais antigos atribuem essa disciplina ao período em que o empreendimento foi constituído, quando havia normas

Principais indicadores de Tramandaí em 2025

Indicador	
População Estimada	56.430 hab.
PIB (2023)	R\$ 1,58 bi
PIB per capita (2023)	R\$ 29.046
Receita Bruta (2024)	R\$ 374 mi
Empregos Formais (2024)	18.762
Arrecadação de ITBI (2024)	R\$ 46 mi

rígidas de convivência, tradição que, com adaptações, permanece até hoje”.

Cláudia conheceu o Quebra-Mar como veranista, em 2021, antes de adquirir duas unidades no condomínio. O que mais chamou sua atenção foi a organização dos espaços comuns e o cuidado cotidiano com a manutenção. “Tu ias ao banheiro, estava tudo muito

limpo. Na saboneteira tinha sabonete, não faltava papel higiênico. Tu vês que existe um cuidado”. Para ela, o diferencial do condomínio não está em estruturas sofisticadas, mas na conservação permanente, na limpeza e na forma como moradores, visitantes e funcionários compartilham o espaço. “A proximidade da praia, a ventilação natural proporcionada pelo pro-

jeto arquitetônico e a ampla área central de convivência também são ótimos atrativos”.

Há 25 anos responsável pela zeladoria do Quebra-Mar, Leutério Molinari atribui esse ambiente à atuação integrada das equipes de portaria, limpeza e manutenção. Segundo ele, a rotina é baseada em acompanhamento constante e diálogo com moradores, o que ajuda a evitar conflitos. “Em 25 anos que eu estou aqui, nunca vi uma briga de vizinho”. Mesmo com 268 apartamentos e centenas de vagas de estacionamento, ele conta que as situações do dia a dia são resolvidas de forma colaborativa, reforçando o clima de convivência que caracteriza o condomínio. “Durante o inverno, quando o movimento diminui, nossa equipe concentra esforços em manutenções preventivas para que, na alta temporada, toda a estrutura esteja preservada”.

Mais do que um conjunto de apartamentos, o Quebra-Mar é uma pequena comunidade. As áreas abertas, os quiosques, salões de festas, restaurante, minimercado e espaços destinados às crianças favorecem o convívio entre diferentes gerações, algo que Cláudia considera cada vez mais raro nos empreendimentos atuais. Ela relata que a própria filha, após passar as férias no condomínio, definiu aquele como ‘o melhor verão da vida’, justamente pela liberdade para brincar e fazer amizades. “É essa combinação entre localização privilegiada, preservação da estrutura original, organização e convivência comunitária que mantém o Quebra-Mar como uma referência no veraneio de Tramandaí, mesmo diante da expansão dos novos edifícios na orla”.



Condomínio Quebra-Mar foi inaugurado em 1966 e ocupa uma área equivalente a 13 mil metros quadrados na beira-mar