

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO / UFPE
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL

DA QUALIDADE À DEGRADAÇÃO
DO AMBIENTE CONSTRUÍDO – AS DUAS FACES NO
DESAFIO DA GESTÃO CONDOMINIAL EM CONJUNTO
HABITACIONAL

O Estudo de Caso do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza

Recife/PE

MARCIO DE OLIVEIRA BUANAFINA

RECIFE, 2004

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO / UFPE
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL



DISSERTAÇÃO

DA QUALIDADE À DEGRADAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO – AS DUAS FACES NO DESAFIO DA GESTÃO CONDOMINIAL EM CONJUNTOS HABITACIONAIS

O Estudo de Caso do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza

Recife/PE

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco / UFPE, como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Urbanismo.

MARCIO DE OLIVEIRA BUANAFINA

Orientadora: Prof^ª. Dr.^a Circe Monteiro

Recife, julho / 2004

Buanafina, Marcio de Oliveira

Da qualidade à degradação do ambiente construído
– as duas faces no desafio da gestão condominial em
conjuntos habitacionais : o estudo de caso do Conjunto
Residencial Ignêz Andrezza / Marcio de Oliveira
Buanafina. – Recife : O Autor, 2004.

**260 folhas : il., fig., tab., gráf., quadros, mapas,
fotos.**

**Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de
Pernambuco. CAC. Desenvolvimento Urbano, 2004.**

Inclui bibliografia, apêndice e anexos.

**1. Arquitetura e Urbanismo – Ambiente
construído. 2. Condomínio privado – Degradação
física. 3. Transformação estética das fachadas –
Ocupação das áreas coletivas – Avaliação qualitativa
e quantitativa. I.Título.**

**728.2
728.31**

**CDU(2ed.)
CDD (21.ed.)**

**UFPE
BC2004-536**



Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano
Universidade Federal de Pernambuco

Ata de Defesa de Dissertação em Desenvolvimento Urbano do Mestrando MÂRCIO DE OLIVEIRA BUANAFINA.

Às 10.00 horas do dia 26 do mês de julho de 2004 reuniu-se na Sala dos Professores do Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco a Comissão Examinadora de Dissertação, aprovada pelo Colegiado do Curso em 21.6.04, composta pelos seguintes professores: Circe Maria Gama Monteiro (orientadora), Ney de Brito Dantas (examinador interno), Maria do Carmo Martins Sobral (examinador externo), para julgar, em exame final, o trabalho intitulado "Da Qualidade à Degradação do Ambiente Construído – As Duas Faces no Desafio da Gestão Condominial em Conjuntos Habitacionais. Estudo de Caso do Conjunto Residencial Ignêz Andrezza", requisito final para a obtenção do Grau de Mestre em Desenvolvimento Urbano. Abrindo a sessão, a presidente da Comissão, Profa. Circe Maria Gama Monteiro, após dar conhecer aos presentes o teor das Normas Regulamentares do Trabalho Final, passou a palavra ao candidato, para apresentação de seu trabalho. Seguiu-se a arguição pelos examinadores, com a respectiva defesa do candidato. Logo após, a comissão se reuniu, sem a presença do candidato e do público, para julgamento e expedição do resultado final. Pelas indicações, o candidato foi considerado aprovado. O resultado final foi comunicado publicamente ao candidato pela Presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar eu Rebeca Júlia Melo Tavares lavrei a presente Ata, que assino com a Comissão. Recife, 26 de julho de 2004.

Profa. Circe Maria Gama Monteiro
Orientador/UFPE/MDU

Prof. Ney de Brito Dantas
(Examinador Interno/UFPE/MDU)

Profa. Maria do Carmo Martins Sobral
(Examinador Externo/UFPE/Deptº
Engª Civil)

*“Que Deus me conceda falar
com inteligência e um pensar semelhante
a este dom, pois ele não só mostra o
caminho da sabedoria, mas também dirige
os sábios”*

(Livro da Sabedoria: 7,15)

*Ao meu pai, Mircio Buanafina (In Memoriam),
grande responsável pela educação
e que sempre se preocupou com minha formação,
dedico este trabalho*

Agradecimentos

A Deus, por mais uma etapa vencida da minha vida;

À Ení, minha mãe, pelo amor, apoio, preocupação e por toda a atenção que sempre me dedicou;

Ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano – MDU – da Universidade Federal de Pernambuco que me deu a oportunidade para o desenvolvimento desta pesquisa;

Aos moradores e ao síndico geral do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, Sr. Nelson Eduardo, sem os quais não seria possível a realização desta pesquisa.

À Prof^ª. Dr^ª. Circe Monteiro, na orientação e disponibilidade;

Aos Professores do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE;

À Prof^ª. Dr^ª. Maria do Carmo Sobral, em especial, pela contribuição e valiosos conselhos;

Pela ajuda e prestabilidade de meus irmãos Márcia, Mércio e Múcio;

À minha noiva, Romualda Sandra, pela preocupação e todo o carinho;

À Maristela Araújo, pela força e compreensão;

À contribuição dos amigos da 5^a Coordenadoria Regional – SEPLAM / PCR.

Aos colegas de turma do Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU) da Universidade Federal de Pernambuco;

À Prof^ª Lourdes Nicácio pela colaboração;

E a todos aqueles que direta ou indiretamente colaboraram para a produção dessa pesquisa.

Resumo

Esta pesquisa tem como objetivo principal, identificar e compreender, a partir do desempenho e postura da gestão condominial, os aspectos relativos ao processo de degradação do ambiente construído, considerando os espaços edificados e os não-edificados de uso coletivos de um conjunto habitacional privado. O estudo de caso é representado pelo Conjunto Residencial Ignêz Andrezza que está inserido na malha urbana e localizado na Avenida Recife, bairro da Estância, zona leste da Cidade do Recife, no Estado de Pernambuco. Este condomínio privado - conhecido como o maior do gênero na América Latina - é o centro desse estudo e que apresenta um ambiente construído com problemas - de características próprias - como a maioria dos grandes conjuntos habitacionais da Região Metropolitana do Recife.

Os dados e informações foram coletados por meio de levantamento técnico do ambiente construído, da opinião dos moradores e síndico e da revisão do regimento interno do condomínio. Foram identificadas alterações estético-estruturais, por conta de ocupações irregulares nas áreas coletivas, com instalações de cobertas metálicas, construções em alvenaria e modificações dos elementos que compõem as fachadas, somadas à falta de um serviço de manutenção eficiente nas edificações e de infra-estrutura, que promovem no condomínio a degradação de seu ambiente construído.

Este processo, de forma progressiva, vem reduzindo o nível de qualidade do ambiente construído, o que fatalmente compromete o bem-estar, a segurança, a habitabilidade e qualidade de vida dos moradores.

No capítulo inicial é abordada a degradação nos conjuntos habitacionais e, no seguinte, é feita a apresentação do objeto de estudo. O terceiro capítulo representa a abordagem teórica onde são conceituados os elementos ligados ao tema da pesquisa, tais como: ambiente construído, qualidade, degradação e gestão. A descrição dos procedimentos de coleta, aplicação e tabulação de dados estão contidas no quarto capítulo. Respectivamente, os capítulos cinco, seis e sete trazem a análise e comentários sobre o regimento interno, o levantamento técnico e a opinião dos moradores sobre o processo de gestão condominial do ambiente construído. Na conclusão são feitas reflexões quanto à importância do estudo e apresentadas propostas para discussão.

Abstract

The main objective of the present research consists of identifying and understanding the relative aspects involved in the process of degradation of the built environment taking into account the built and non-built areas of a private residential estate. This study was based on the Residential Group Ignêz Andreazza located in the urban area of Recife, Recife Avenue, in the east zone of Recife, state of Pernambuco. This private residential estate, well-known as the largest in Latin America and which is the centre of this study, presents an environment filled with its own characteristic problems as is the case of the majority of the huge residential states of the metropolitan region of Recife.

All the data and information have been collected based on visits to the residential state, the residents' opinions, and through the analysis of the state's internal regulations. A series of structural alterations have been identified as the result of irregular occupations, such as the building of metallic roofs, masonry buildings as well as modifications of the front of the buildings. All these changes together with the deficient maintenance service of the buildings would lead to an appalling degradation of the residential state.

This gradual process of degradation has reduced the level of quality of the state and will eventually compromise the well-being, security and living conditions of the residents as well as their quality of life.

The first chapter of this study involves a discussion concerning the degradation process of the residential states followed the second one which gives an introduction of the case of study. The third chapter covers the theory behind the elements involved with the present research such as: a built environment, quality and process of degradation. The process of data collection and scoring is described in chapter four. Chapters five, six and seven show the interpretation and comments on the data concerning the internal regulations, the technical survey and the opinion of the residents of the estate. The concluding chapter involves the analysis of the relevance of the present study and the importance of further research.

Listas de Ilustrações

1. LISTA DE DESENHOS

Desenho 01	Modelo Esquemático da Fachada Principal de Módulo com 4 Pavimentos	114
Desenho 02	Modelo Esquemático da Fachada Principal de Módulo que Apresenta pilotis e 3 pavimentos superiores	115

2. LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 01	Vista área do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, com a face do terreno limitada pela Avenida Recife.	41
Fotografia 02	Vista parcial interna de edifício no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	49
Fotografia 03	Vista parcial de área livre entre edifícios no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza.	57
Fotografia 04	Aspecto da cobertura vegetal no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	61
Fotografia 05	Acesso pela Rua Ernesto Nazareth: guarita desativada e portões abertos	63
Fotografia 06	Detalhe de fachada de módulo no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	65
Fotografia 07	Utilização de elementos variados e alternados sobre a fachada de um módulo no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	157
Fotografia 08	Exemplo de uma fachada de módulo no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza com os elementos preservados	161

3. LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Organograma Funcional da Administração Condominial no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	56
-----------	--	----

4. LISTA DE PLANTAS

Planta 1	Localização - Conjunto Residencial Ignêz Andreazza e Cicunvizinhança	43
Planta 2	Locação do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	46
Planta 3	Projeção de Edifícios do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza. Prédios de 06 Módulos e de 08 Módulos.	47
Planta 4	Planta-Baixa do Pavimento Térreo de Módulo do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza. Pilotis seguido de Pavimento com dois apartamentos, nível acima.	53
Planta 5	Projeção do Edf. Garanhuns e Edf. Triunfo, no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza.	167
Planta 6	Projeção do Edf. Belém de Maria e Edf. Pesqueira, no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza.	169
Planta 7	Projeção do Edf. Palmares e Edf. Arcoverde, no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza.	170

5. LISTA DE QUADROS

Quadro 01	Investimento no Setor Habitacional no Brasil (De 1995 a março de 2001)	23
Quadro 02	Principais Conjuntos Habitacionais na Região do Grande Recife	28
Quadro 03	Principais Áreas do Condomínio	45
Quadro 04	Distribuição Quantitativa dos Apartamentos no Conjunto	48
Quadro 05	Informações Gerais sobre os Blocos	50
Quadro 06	Relação dos Edifícios do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	52
Quadro 07	Estrutura do Questionário e Distribuição das Questões	104
Quadro 08	Distribuição das Entrevistas no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza	108
Quadro 09	Tabela Modelo para a Avaliação Quantitativa das Fachadas	121
Quadro 10	Tabela Modelo para Avaliação dos Índices de Ocupações das Vagas de Veículos no Canteiro Central do Estacionamento	126
Quadro 11	Relação dos Edifícios com Avaliação de Fachadas	149

6. LISTA DE TABELAS

Tabela 01	Edifício Arcoverde	150
Tabela 02	Edifício Belém de Maria	152
Tabela 03	Edifício Palmares	154
Tabela 04	Edifício Pesqueira	156
Tabela 05	Edifício Petrolina	158
Tabela 06	Edifício Salgueiro	160
Tabela 07	Edifício Gravatá	162
Tabela 08	Edifício Triunfo	164
Tabela 09	Edifício Sertânia	164
Tabela 10	Ocupação das Vagas de Veículos no Canteiro Central do estacionamento	168
Tabela 11	Avaliação da Participação dos Moradores na Gestão Condominial I	175
Tabela 12	Avaliação da Participação dos Moradores na Gestão Condominial II	177
Tabela 13	Avaliação da Participação dos Moradores na Gestão Condominial III	178
Tabela 14	Avaliação da Participação dos Moradores na Gestão Condominial IV	179
Tabela 15	Serviços de Conservação e Manutenção	181
Tabela 16	Monitoração e Fiscalização dos Pequenos Serviços	184
Tabela 17	Nível de Conhecimento das Normas do Regimento	186
Tabela 18	Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Módulo	189
Tabela 19	Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Conjunto I	192
Tabela 20	Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Conjunto II	195
Tabela 21	Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Conjunto III	196

Listas de Abreviaturas e Siglas

ABCP	Associação Brasileira de Cimento <i>Portland</i>
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnica
ADEMI-PE	Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
BNH	Banco Nacional da Habitação
CB-2	Comitê Brasileiro de Construção Civil
CEF	Caixa Econômica Federal
CELPE	Companhia de Energia de Pernambuco
COHAB	Companhia de Habitação
COMPESA	Companhia Pernambucana de Saneamento
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CPRH	Agência Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
DIRCON	Diretoria Geral de Coordenação e Controle Urbano e Ambiental
DP	Diário de Pernambuco
DRT	Delegacia Regional do Trabalho
EMHAPE	Empresa de Melhoramentos Habitacionais de Pernambuco
EMLURB	Empresa de Municipal de Limpeza Pública
ETE	Estação de Tratamento de Esgotos
FAU-USP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IAP's	Institutos de Aposentadoria e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômicas Aplicadas
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
JC	Jornal do Comércio
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
NUTAU	Núcleo de Tecnologia em Arquitetura e Urbanismo
INOCOOP	Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas Habitacionais
ONG's	Organizações Não Governamentais
PAR	Programa de Arrendamento Residencial

PCR	Prefeitura da Cidade do Recife
RMR	Região Metropolitana do Recife
SDS	Secretária de Defesa Social
SEPLAM	Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente
SINDUSCON-PE	Sindicato da Indústria da Construção Civil de Pernambuco
UFPE	Universidade Federal de Pernambuco
UPE	Universidade de Pernambuco
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Sociais

Anexos

Anexo 01	Condomínio do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza / 1984	224
Anexo 02	Condomínio do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza / 1997	227
Anexo 03	Tragédias mudam regras do <i>habite-se</i>	232
Anexo 04	Morador deixa conjunto ameaçado	233
Anexo 05	Mutuário sofre com o descaso da Caixa	234
Anexo 06	Vilas populares: o sonho que virou pesadelo	235
Anexo 07	As cidades inacabadas criadas pela Cohab	236
Anexo 08	O Conjunto Ignez Andreazza foi o maior projeto do SFH no Estado	237
Anexo 09	Maior conjunto da América Latina: A justiça é feita	238
Anexo 10	Urbanização é feita de improviso	239
Anexo 11	Escola instalada dentro do conjunto	240
Anexo 12	Poço clandestino coloca saúde em risco	141
Anexo 13	Integrações com a natureza	242
Anexo 14	Moradores fazem críticas à falta de organização do condomínio	243
Anexo 15	Garagens se tornam pontos comerciais	243
Anexo 16	Degradação ameaça a BR-101	244
Anexo 17	Casa de Joaquim Nabuco é relega ao abandono	245
Anexo 18	Metrô perto do colapso	246
Anexo 19	Parque de Esculturas é esquecido	247
Anexo 20	Manutenção pode evitar problemas com as chuvas	248
Anexo 21	Modelo de Boletim (Ordem de Serviço)	249
Anexo 22	Hidrômetro individual reduz o condomínio	250
Anexo 23	Empresas investem em tecnologia	251
Anexo 24	Gerenciar condomínio é tarefa para profissional	252
Anexo 25	Empresa de Reciclagem compra lixo de edifícios	253
Anexo 26	Edifícios ecologicamente corretos	254
Anexo 27	Repensando a segurança do condomínio	255
Anexo 28	Construtora ensina a cuidar dos imóveis	256
Anexo 29	A importância da área verde	257
Anexo 30	Manutenção de condomínio	258
Anexo 31	Instalação de playground valoriza edifícios	259
Anexo 32	Comunidades buscam qualidade de vida	260

Sumário

<i>Pensamento</i>	iii
<i>Dedicatória</i>	iv
<i>Agradecimentos</i>	v
<i>Resumo</i>	vi
<i>Abstract</i>	vii
<i>Listas de Ilustrações</i>	viii
<i>Abreviaturas e Siglas</i>	xi
<i>Anexos</i>	xiii
Introdução.....	16
Capítulo I	A Deterioração do Ambiente Construído em Conjuntos Habitacionais
	Uma diagnose da situação habitacional no Brasil e Nordeste..... 21
	O Crescimento urbano no Grande Recife..... 24
	A implantação dos conjuntos habitacionais no Grande Recife..... 26
	Problemas causados pela infra-estrutura precária..... 30
	Uma nova perspectiva..... 36
Capítulo II	O Conjunto Residencial Ignêz Andreazza..... 39
	Localização..... 42
	Viabilidade do Empreendimento Imobiliário
	Projeto Arquitetônico..... 44
	A Execução da Obra..... 54
	Análise da Infra-Estrutura e Serviços no Conjunto..... 55
Capítulo III	Ambiente, Qualidade, Degradação e Gestão
	Ambiente Natural e Ambiente Construído..... 67
	Manutenção e Controle da Qualidade no Ambiente Construído..... 73
	A Degradação do Ambiente Construído..... 85
	Aspectos Intrínsecos à Gestão: Qualidade e Participação..... 92
Capítulo IV	Procedimentos para a Seleção de Informações
	Comentários sobre a Avaliação do Ambiente Construído..... 99
	Procedimentos para a Aplicação do Questionário..... 100
	Processo para a Avaliação do Ambiente Construído..... 109
	Procedimentos para Revisão do Regimento Interno..... 127
Capítulo V	Avaliação das Posturas do Regimento Interno
	Confrontando o Antigo e o Novo Regimento Interno do Condomínio..... 129
	Análise do Regimento Vigente..... 132
	Apresentando um Novo Modelo como Proposta para Discussão..... 134
Capítulo VI	Avaliação das Transformações Físicas do Ambiente construído..... 147
	Levantamento do Nível de Conservação das Fachadas dos Edifícios..... 149
	Avaliação da Ocupação Física dos Espaços de Uso Comum..... 166
Capítulo VII	Descrição e Comentários sobre as Amostras de Opinião
	Considerações Preliminares sobre a Análise..... 173
	Avaliação dos Comentários..... 174
Considerações Finais.....	200
	Propostas e Sugestões Estabelecidas para Discussão..... 205
Apêndice.....	220

Introdução

INTRODUÇÃO

A construção de grandes conjuntos habitacionais representou uma modalidade de intervenção praticada pelo Governo Federal, ao longo de dezenas de anos no Brasil, buscando com essa ação, atender as necessidades de uma época, respondendo à grande demanda por novas moradias. Para se ter uma idéia dessa produção, de 1937, com a implantação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP's) juntamente com outras organizações e associações por categorias de trabalhadores, quando o Estado brasileiro começou um programa direcionado de combate ao *déficit* da habitação, até 1964, que marca seu fim e a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), foram erguidos 279 conjuntos residenciais no Brasil, que totalizaram 47.789 unidades habitacionais.

Todavia, a grave crise da década de 80 que afetou o Brasil, não permitiu a continuidade dessas execuções. O retrocesso econômico impediu o desenvolvimento das indústrias e, por conseguinte, a geração de novos empregos.

A edificação em larga escala de conjuntos residenciais trouxe, em si, grandes problemas sociais. Os construídos longe dos grandes centros não eram urbanizados e a maioria dos governos municipais não apresentavam condições financeiras para levar os serviços básicos para os novos empreendimentos, ou quando o faziam, eram deficientes e comprometiam a já precária rede de serviços nas cidades. Os municípios, na verdade, não tinham como administrar tantas moradias, sendo, muitas delas dispensadas de pagamento do IPTU (imposto predial e territorial urbano). Sem infra-estrutura e deficientes pela falta dos serviços básicos, em muitos conjuntos habitacionais, hoje, são graves, por exemplo, os problemas de esgotamento sanitário, transporte coletivo e limpeza pública.

Os problemas observados nos conjuntos habitacionais, de uma maneira geral, são vários, crescentes e de difícil solução. Porém, outros graves problemas afloram nos dias atuais, que não necessariamente, representam deficiências estruturais causadas pela estrutura urbana, mas provêm de falhas administrativas e em muito se assemelham às problemáticas do espaço urbano das grandes cidades brasileiras, guardando as devidas proporções: falta de conservação das áreas verdes e das edificações; infra-estrutura interna precária que causa, entre outros problemas, acúmulo de lixo, falta de limpeza das áreas comuns, ausência de manutenção nos equipamentos

de uso coletivo, falta de calçamento e pavimentação, insegurança, degradação geral do ambiente construído. Administrações deficientes provocam a insatisfação entre os moradores, que representa uma causa para o efeito do crescimento do índice de inadimplência com as taxas condominiais e a ausência de participação dos condôminos e o descaso destes com o patrimônio coletivo.

Nas áreas onde os conjuntos encontram-se edificados, surgiram acréscimos e invasões irregulares que, desordenadas e feitas de maneira improvisada, alteram as feições originais do projeto produzindo problemas de ordem estética, estrutural e funcional do ambiente construído. Somam-se, ainda, a ação dos próprios moradores com inúmeras reformas executadas clandestinamente no interior dos apartamentos, que procurando adaptá-las as suas necessidades, na busca por soluções para as moradias deficientes, põem em risco o desempenho estrutural das edificações e por consequência à segurança coletiva.

Nos conjuntos habitacionais, principalmente nos de maiores dimensões, seus ambientes construídos – espaços edificados e não-edificados (áreas de solo natural, lazer e estacionamento) -, particularmente, aqueles que são de uso comum dos condôminos, se constata o agravamento, cada vez mais acentuado do processo de degradação, com o surgimento de problemas ocupacionais incorporados ao longo do uso do ambiente.

As transformações estruturais e as ocupações informais nos conjuntos habitacionais, particularmente, do ponto de vista técnico, representam fatores de riscos à estabilidade das edificações - quando executadas próximas ou anexas a elas - e à segurança dos moradores, que, além de degradarem o ambiente construído, alteram a qualidade de vida dos seus moradores.

O estudo sistemático dos problemas da degradação, a partir das suas manifestações que causam impactos negativos ao meio e que são manifestados através de aspectos construtivos, estéticos e funcionais, pode permitir conhecimentos mais aprofundados, subsidiando o conhecimento e contribuindo, no futuro, para o entendimento do processo de planejamento, execução e uso desses modelos, de ambiente construído, coletivos.

Percebe-se que é grande o número de profissionais e estudiosos, nos dias de hoje, atraídos e que se mostram preocupados com o quadro observado nesse ambiente e se dedicam às

pesquisas, buscando investigar as origens dos inúmeros problemas e encontrar alternativas ou propor soluções para os conjuntos habitacionais existentes e idéias novas e mais eficientes para os futuros projetos.

Especificamente, pesquisadores da área de arquitetura e urbanismo investigam o fenômeno da degradação dos espaços edificados e não-edificados, a partir da avaliação do ambiente construído, levantando os principais agentes causadores e efeitos decorrentes desse processo, medindo suas interferências ao funcionamento geral. Esses problemas podem comprometer o desempenho de todo o espaço do conjunto residencial, reduzindo, assim, o desempenho do ambiente construído.

O Conjunto Residencial Ignez Andreazza, edificado nos anos 80 - mais precisamente, concluído há vinte e um anos - é fruto de um período onde ainda se fazia necessário a produção em larga escala de unidades habitacionais para se vencer o déficit do setor. Agora, tomado como estudo de caso dessa pesquisa, se enquadra nesse contexto, representando um exemplo derivado da política habitacional e do programa de habitação social, muito embora inserido em uma área urbanizada – o que o faz beneficiado com uma rede de infra-estrutura, serviços e equipamentos urbanos já instalados no local -, não deixou de apresentar graves problemas estruturais, muitos dos quais de características próprias.

Os grandes conjuntos habitacionais implantados nas regiões metropolitanas e aqueles, a exemplo do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, que se encontra incorporado, verdadeiramente à malha urbana do município do Recife, por sua localização privilegiada, representam verdadeiros núcleos urbanos, que crescem sem maiores regulamentações dentro do município. Além, das deficiências e uso de ações falhas e em decorrência de “omissões” dos poderes públicos, sobressaem, de forma bastante determinante, a deficiência e imparcialidade dos procedimentos administrativos dos próprios condomínios.

É importante destacar que o trabalho desempenhado na Diretoria Geral de Coordenação e Controle Urbano e Ambiental (Dircon) da Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente da Prefeitura da Cidade do Recife, motivou esta pesquisa e que foi reforçado, mais recentemente, pela produção de uma monografia como conclusão do Curso de Pós-graduação e

Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho, Escola Politécnica de Pernambuco, da Universidade de Pernambuco (UPE), em outubro de 2001.

Naquele trabalho, foram discutidos os riscos que representavam as inúmeras reformas que polvilham os espaços privados - representados pelas unidades habitacionais - dos prédios do Conjunto Residencial Ignez Andreazza que, através da execução de reformas, promoviam a remoção ou a construção de novas paredes, redefinindo, assim com este procedimento, os ambientes internos, alterando as estruturais originais dos imóveis, sem o devido acompanhamento técnico e sem atender as exigências técnicas e legais.

Agora, nesta nova pesquisa, a atenção foi direcionada às áreas de uso coletivo, tendo, como objetivo principal, identificar e compreender os aspectos determinantes para a degradação do ambiente construído. A avaliação foi estabelecida, a partir da análise do desempenho da gestão condominial, quanto à conservação e manutenção das edificações e dos serviços de infraestrutura aplicados ao conjunto habitacional, na abertura e incentivo à participação dos moradores nos processos decisórios e na discussão dos problemas comuns, na orientação e cobrança quanto ao atendimento às normas do regimento interno e na fiscalização e combate às ações que causem problemas estético-estruturais e funcionais ao ambiente construído.

A pesquisa teve como hipóteses levantadas que as deficiências da gestão condominial na administração do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza e cujo impacto deflagraram os inúmeros problemas existentes, podem ter sido determinados ou surgidos em decorrência de questões de natureza administrativa, física, legal e social.

Capítulo I

A DETERIORAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO EM CONJUNTOS HABITACIONAIS

1.1. Uma diagnose da situação habitacional no Brasil e Nordeste

1.2. O crescimento urbano no Grande Recife

1.3. A implantação dos conjuntos habitacionais no Grande Recife

1.3.1. O Caso do município de Paulista

1.4. Problemas causados pela infra-estrutura precária

1.5. Uma nova perspectiva

A DETERIORAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO EM CONJUNTOS HABITACIONAIS

1.1. Uma Diagnose da Situação Habitacional no Brasil e Nordeste

Conforme estimativas apresentadas pelas Nações Unidas¹, a população dos grandes centros urbanos passará, entre 2000 e 2005, de 2,4 bilhões (1995) para 5 bilhões, e os moradores das cidades, que representam hoje 47,7% dos habitantes do planeta atingirão 61%. Este crescimento é, ainda mais significativo, dentro da realidade atual do Brasil. O relatório do Censo 2000 apresentado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – mostra que os centros urbanos brasileiros já são responsáveis, atualmente, por cerca de 81,2% da população brasileira². Principalmente, a migração do campo ajudou a alavancar este índice tão elevado. Decisões políticas motivaram o crescimento populacional, por meio da aprovação de leis de ampliação do perímetro urbano, anexando zonas, até então, rurais. Sem planejamento, essas áreas representam atualmente, por um lado, focos de miséria, retratados pela degradação ambiental e pela falta de qualidade de vida da população.

O crescimento e expansão territorial da malha urbana somada ao aumento da população produzem problemas terríveis e cujo efeito final é a perda drástica da qualidade ambiental nas zonas densamente habitadas.

Apesar da grave crise econômica e dos problemas sociais retratados pela pobreza e a miséria nos centros urbanos estes ainda se apresentam como melhor lugar, ou talvez, o mais razoável para se viver, pois oferecem possibilidades de trabalho ao longo de todo o ano, quando comparadas à situação vivida no campo. E, por outro lado, a exigência de qualidade e qualificação do trabalhador tende a ser menor na grande cidade.

Diante dessa constatação, a grande quantidade de migrantes que chegam às cidades, na falta de condições econômicas para adquirir moradia, constrói abrigos precários em aterros, na

¹ Diário de Pernambuco (DP): 6/agosto/2000

² Revista Época: 1º/maio/2001

declividade de morros ou em perigosos cortes de barreiras, enfim, resolvendo o problema da falta de abrigo à sua maneira. Surgem então “moradias” sem as mínimas condições e abaixo dos padrões exigidos de segurança e de habitabilidade. São famílias vivendo na linha da miséria, com renda de salário mínimo, ao mês.

Com o agravamento do quadro habitacional, o déficit se transformou num dos maiores problemas urbanos observados nas grandes cidades brasileiras. Por meio do Banco Nacional da Habitação (BNH), o Governo incentivou, a partir dos anos 60, a expansão das regiões metropolitanas, com o financiamento de grandes conjuntos habitacionais, embora insuficiente para anular o déficit de moradias, além do que, fez gerar verdadeiros complexos habitacionais cheios de problemas, proporcionais à sua dimensão. A maior parte desses conjuntos foi edificada nas décadas de 70 e 80, considerados maravilhas da urbanização moderna. Erguidos nos bairros periféricos e distritos industriais das grandes cidades, serviriam de moradias para a classe operária.

Todavia, a grave crise da década de 80 que afetou o Brasil, não permitiu a concretização desse projeto. O retrocesso econômico impediu o desenvolvimento das indústrias e, por conseguinte, a geração de novos empregos. Por outro lado, os conjuntos residenciais foram construídos longe dos grandes centros, sem infra-estrutura e deficientes pela falta dos serviços básicos. Ainda hoje, são graves os problemas de esgotamento sanitário, com a disseminação de insetos nocivos e roedores, evidenciando a necessidade do tratamento de esgoto, nas cidades, o mais rápido possível.

No início dos anos 90, o déficit habitacional brasileiro, segundo dados de profissionais especialistas do setor, atingia a cifra superior a 10 milhões de moradias. Porém, em 1995, números apresentados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística relatavam uma falta de apenas, 5,6 milhões de moradias (Sousa,1997).

Contudo, dados mais recentes, apresentados em conjunto pela Caixa Econômica Federal (CEF) e pelo Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas (IPEA), demonstram que, embora o déficit habitacional atual nos estados nordestinos é da ordem de 2,621 milhões de unidades. A

Região Nordeste apresenta a menor soma percentual de investimento financeiro destinado à construção de moradias (quadro 01).

Os recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS - não são utilizados, conforme o previsto na legislação do próprio fundo, que determina maior investimento nas regiões com maiores déficits de moradia. No ano de 2000, a região Sudeste foi a maior contemplada com esses recursos, recebendo R\$2,3 bilhões contra apenas R\$320.441 milhões destinados a Região Nordeste.

QUADRO 01 – Investimento no Setor Habitacional no Brasil (De 1995 a março/2001)

REGIÃO	INVESTIMENTOS (bilhões de reais)	DÉFICIT HAB. (unid)	PERCENTUAL DO RECURSO (%)
Centro-Oeste	1,76	338.147	8,11
Norte	0,41	345.285	1,89
Sul	3,58	543.265	16,51
Sudeste	12,97	1.745.807	59,82
Nordeste	2,96	2.619.145	13,65
TOTAL	21,68	5.591.649	100,00

Fonte: Caixa Econômica Federal (CEF) e Instituto de Pesquisas Econômicas (IPEA) – Diário de Pernambuco (DP) – 22/04/2001

Também é previsto na referida legislação o destino de maiores verbas para a população de menor renda, onde trabalhadores com ganhos de até dois salários mínimos recebam subsídio de 52% para a compra de materiais de construção. Para aqueles com rendimentos de até seis salários esse valor cai para 23%.

Tem ocorrido, porém, acordos diferenciados com referência às verbas próprias da Caixa Econômica Federal (CEF), que viabiliza estes acordos em decorrência do número de demandas e

solicitações de recursos pelos estados e municípios, bem como, é observado o índice de inadimplência. Um maior poder aquisitivo de uma população é, portanto, determinante para a quitação de seus débitos.

O fato dos encargos tributários serem iguais para todas as unidades da Federação, cria, também, sérios obstáculos para os habitantes das regiões mais carentes. A população do Nordeste com baixo poder econômico, dificulta no cumprimento dos seus débitos e prazos estabelecidos. Dessa forma, surgem os riscos e a falta de garantia de retorno aos investidores bancários, acarretando em divisões desproporcionais entre as regiões.

O quadro de déficit habitacional no Nordeste é agravado, segundo a Associação Nacional dos Executivos de Finanças (ANEFAC), conforme matéria publicada no Diário de Pernambuco, em 22/04/2001, pela não observância a determinação do Governo Federal - Resolução n.º 2706 de 1983 -, que orienta as entidades bancárias públicas e particulares, investimentos de 65% oriundos das cadernetas de poupança, para os financiamentos habitacionais.

1.2. O Crescimento Urbano no Grande Recife

A Região Metropolitana do Recife (RMR), com uma área de 2.201 km², se caracteriza por apresentar uma economia precária, devido à dominância, em sua área de influência, da agrícola de exportação. Os graves problemas sociais, particularmente, aqueles relacionados ao crescimento urbano, há muito vem solicitando maior atenção de administradores, estudiosos e técnicos na busca de soluções e um planejamento mais atuante (Andrade, 1979).

No Século XVIII, o Recife teve o seu primeiro plano diretor urbano. Também afirma Andrade (1979), que após a década de 30, do século passado, com aumento das dificuldades no crescimento que causaram o agravamento dos problemas, as preocupações com o melhoramento da qualidade de vida urbana e a funcionalidade da cidade, fizeram surgir projetos nessa linha: Nestor Figueiredo (1931), Atílio Correia Lima (1934) e Uchoa Cintra (1942).

A população da Região Metropolitana do Recife (RMR) recebeu, como legado, um passivo ambiental em crescimento, impulsionado pela especulação imobiliária. A ocupação

descontrolada do espaço urbano é refletida na poluição dos cursos d'água por esgotos despejados continuamente, o crescimento da produção de lixo, pela alta densidade demográfica e pela redução dos espaços verdes que acarretam na redução da qualidade de vida de seus moradores.

E mais, o aumento considerável do número de veículos, que contribuem para a poluição do ar que respiramos, que circulam causando grandes e freqüentes congestionamentos, não apenas nos horários de pico, nas principais vias urbanas - em estado precário - e dificultam o deslocamento da massa humana, diariamente, já bastante penalizada pelo sistema de transporte público deficiente e oneroso - para o bolso do cidadão. A própria especulação imobiliária que patrocina "oficialmente", em áreas ainda, naturais, a destruição de reservas vegetais, tornando o solo impermeável e que vem causando a transformação gradativa e radical dos ambientes construídos históricos nos centros antigos das cidades, comprometendo a infra-estrutura, já há bastante tempo precária dos centros urbanos, nos bairros tradicionais e, principalmente, das zonas periféricas. Nestes, os sistemas de água e esgoto, por outro lado, são os mais comprometidos, uma vez que recebem menos serviços de infra-estruturas e obras de ampliação, levando-se a crer, que a estrutura existente, sem mudanças, não suportem as novas cargas.

E o pior acontece, quando as margens dos cursos d'água, também, nas áreas urbanas, se tornam locais de ocupações irregulares, que degradam, ainda mais, o ambiente e são prejudiciais à qualidade de vida daqueles que se servem dessas "subhabitações": as palafitas. Este é um problema urbano grave que transcende ao domínio dos parâmetros legais das legislações urbanas e ambientais.

Conclusão, o planejamento aplicado na RMR, até então, agravou o quadro de ocupação das malha urbana, fazendo uma distribuição prejudicial das diversas atividades urbanas, sem que atendesse a população em crescimento. Especificamente, com referência ao setor habitacional ficaram comprometidas a condição e qualidade de vida de seus habitantes, não apenas, por falta de ações, mas também pela forma como foram aplicadas. Os conjuntos habitacionais eram erguidos como obras representativas da urbanização moderna e se caracterizavam como complexos estruturais que iriam responder e solucionar o crescente déficit habitacional do Brasil, além de concentrar a população trabalhadora de baixa renda, integrando moradia e trabalho, distantes do centro urbano do Recife. Todo este planejamento se consumava com os distritos

industriais absorvendo a mão-de-obra dessa população que residiriam nos conjuntos habitacionais e trabalhariam nas indústrias localizadas nas zonas periféricas.

1.3. A Implantação dos Conjuntos Habitacionais no Grande Recife

O modelo de implantação dos conjuntos habitacionais, feito pela Companhia de Habitação de Pernambuco - Cohab-PE, órgão coordenador e executor da política habitacional da Federação, utilizava parâmetros semelhantes àqueles implantados em todo o país. Eram programas de habitação popular – patrocinados pelos governos militares, a partir de 1964 -, que começaram a utilizar uma proposta funcionalista, de linha padronizada, com ocupação de áreas periféricas das cidades e a monótona repetição na disposição de prédios paralelos entre si.

Em Pernambuco, portanto, estes grandes conjuntos – também apelidados de “vilas da Cohab” - deveriam representar pequenas cidades, longe do centro do Recife, integrando trabalho e moradia para as famílias de pequena renda. Esta política habitacional continuou a cometer erros e equívocos por décadas, principalmente durante a criação dos conjuntos, não permitindo a participação dos futuros moradores na concepção do projeto e no controle da gestão dos recursos.

O planejamento dos conjuntos habitacionais tinha seus objetivos discutidos, basicamente, na capital Federal. A partir da década de 60, a política habitacional do país teve suas decisões centralizadas em Brasília, onde se desconheciam na prática, muitas das vezes, os problemas, características e particularidades do local, onde seriam erguidos. Geralmente, a escolha recaía sobre áreas cujo preço do metro quadrado do terreno, tinham baixos valores no mercado. Nestes locais escolhidos, as obras eram executadas em um curto espaço de tempo, onde centenas de casas ou números blocos de apartamentos eram erguidos rapidamente, como uma linha de produção em série, o que, principalmente, reduzia bastante os custos finais.

A partir da década de 70, com a criação da Região Metropolitana do Recife (RMR), acentuou-se a multiplicação das vilas da Cohab, que veio a interferir no crescimento natural das cidades. O surgimento dos conjuntos residenciais, em si, representou grandes problemas, pois não eram urbanizados e a maioria dos governos municipais não apresentavam condições financeiras

para levar os serviços básicos para os novos conjuntos, ou quando o faziam, eram deficientes, e comprometiam a já precária rede de serviços nas cidades.

Os conjuntos habitacionais eram erguidos, portanto, para atender uma crescente demanda por novas habitações, não por necessidade natural ou específica e por uma solicitação do município onde era construído. Não havia uma maior preocupação – do Governo Federal – em conhecer as dificuldades estruturais ou com o fato do município apresentar ou não condições e infra-estrutura de serviços básicos para receber e manter aquele empreendimento e poder absorver o impacto com o crescimento da população.

Dessa forma, planejadas e executadas sem participação ativa dos governos municipais, as vilas iam surgindo e provocando o crescimento vertiginoso da população causando mudanças na estrutura urbana e afetando diretamente, o crescimento natural e comprometendo ainda mais o já *precário controle de qualidade* dos serviços urbanos da cidade.

Foram assim, edificados grandes conjuntos habitacionais na Região Metropolitana do Recife, constituídos por casas e blocos de apartamentos populares, isolados ou localizados em conjuntos populares. Existindo, também, aqueles caracterizados como imóveis subnormais, que se apresentavam como edificações situadas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou construídas em áreas de riscos, como nos morros. De uma maneira geral estavam sempre de acordo com o objetivo da política nacional, que era a erradicação do déficit de moradias. Dentre estes se destacam, como exemplos, ainda hoje, pelas dimensões apresentadas: Rio Doce (Olinda) com 8 mil unidades, Curado I, II, III e IV (Jaboatão dos Guararapes), com aproximadamente, 7,8 mil unidades habitacionais e Maranguape (Paulista) com quase 12 mil unidades habitacionais.

A construção de grande número vilas habitacionais, em curto espaço de tempo, como objetivo de atender mais rapidamente a política habitacional, provocando, conseqüentemente, o atropelamento e a eliminação de algumas etapas regulamentares das obras, comprometendo, dessa forma, a futura legalização da propriedade individual por parte do mutuário quando da quitação do imóvel.

QUADRO 2 – Principais Conjuntos Habitacionais na Região do Grande Recife

CONJUNTO HABITACIONAL	Nº DE UNIDADES RESIDENCIAIS	LOCALIZAÇÃO
URs	7.704	Recife
Rio Doce	8.018	Olinda
Ouro Preto	701	Olinda
Peixinhos I	1.721	Olinda
Jardim Brasil II	4.744	Olinda
Jardim Paulista	4.223	Paulista
Maranguape I	8.630	Paulista
Maranguape II	3.332	Paulista
Arthur Lundgren II	4.638	Paulista
Muribeca	2.254	Jaboatão
Marcos Freire	4.672	Jaboatão
Curado	7.821	Jaboatão

Fonte: Empresa de Melhoramentos Habitacionais de Pernambuco (Emhape) / DP: 22/abril/2001

Etapas indispensáveis, como a averbação dos lotes nos cartórios de imóveis, como também a regularização dos edifícios deixaram de ser realizadas, o que os tornam inexistentes do ponto de vista legal. Este é um caso concreto verificado hoje nos conjuntos habitacionais no bairro do Curado, cujos moradores (e ex-mutuários), não conseguem registrar a escritura do imóvel fornecida pela Cohab, após quitação da unidade habitacional, tenta em vão, regularizar a posse do seu apartamento ou casa, registrando o documento no cartório de imóveis.

Os conjuntos habitacionais representam por si só uma grande estrutura causadora de um enorme impacto ao ambiente urbano das cidades onde foram edificadas. Construíram uma nova cidade de menores proporções estivesse e formação.

Apesar do aumento do número de habitações, as prefeituras não foram eficientes na mesma proporção quanto ao recolhimento do Imposto Municipal e Territorial Urbano - IPTU – cuja arrecadação é necessária ao investimento nos serviços urbanos.

1.3.1. O Caso do Município de Paulista

Paulista é um exemplo claro dessa situação de erros cometidos pelo Governo Federal e da política habitacional da época. Sua proximidade com a capital do estado – cidade que se localiza ao norte do Recife – apresentava melhores condições para a construção de estradas e que ao mesmo tempo já possuía um setor industrial.

Hoje, a cidade paga um preço alto pela implantação dos conjuntos habitacionais. Na forma de decisão, escolha e planejamento, não se levou em consideração o fato de o local não dispor de nenhuma infra-estrutura para receber novas moradias. A cidade foi “contemplada” com a construção de seis grandes conjuntos residenciais, a partir da década de 70.

Quanto ao sistema estrutural de construção adotado a escolha também recaiu no município, sobretudo, por apresentar um solo propício para a execução de edificações, nas características mais utilizadas, isto é, unidades habitacionais multifamiliar, de três ou quatro pavimentos, denominadas de tipo caixão, com o uso de alvenaria estrutural, economicamente as mais viáveis. Este sistema estrutural reduzia substancialmente a despesa final com a obra, pois não utilizava materiais de custos mais elevados, como o concreto e o ferro.

Na década de setenta, com o crescimento do mercado imobiliário e após o surgimento do Sistema Financeiro de Habitação, incentivou-se a indústria da construção civil com a exploração ao máximo do lote urbano, para a produção em larga escala de unidades residenciais populares, principalmente com a construção de edificações de quatro pavimentos – andar térreo mais três superiores. O prédio do tipo caixão era economicamente mais viável e sendo este o número máximo de andares permitido, pela legislação, sem o uso de elevadores³.

Este tipo de obra se caracteriza pelo uso de blocos em concreto vazado ou tijolos cerâmicos, onde as paredes funcionam simultaneamente como elemento estrutural, absorvendo esforços contínuos e acidentais e também como vedação. Seu sucesso se deve, principalmente, aos baixos custos iniciais, que são freqüentemente inferiores aos demais sistemas construtivos, trazendo ainda, vantagens técnicas de conforto térmico, acústico e resistência ao fogo.

³ Paredes com efeito dominó / DP: 09/jan/2000

A alvenaria estrutural, apesar de se tratar de um sistema de construção simplificado, na elaboração e definição do projeto, nas questões técnicas e conceituais, deve ser mais cuidadosamente analisados para a obtenção de um produto final eficiente, econômico e tecnicamente resolvido. Por exemplo, para Duarte (1999) e Rodrigues (1985)⁴, um aspecto arquitetônico importante, na hora do planejamento, é o cuidado no tocante à modulação. Em função das medidas padronizadas dos blocos e nas construções de andares é necessário manter as paredes dos pavimentos superiores alinhadas com as inferiores, isto é, utilizar o sistema de paredes sobre paredes.

Tem-se como resultado desse crescimento irregular da cidade de Paulista, uma malha urbana dilatada, colocando o município na quarta colocação com maior densidade populacional do Estado de Pernambuco, com um quadro de graves problemas de infra-estrutura, o que significa deficiência nos serviços básicos da população.

1.4. Problemas Causados pela Infra-Estrutura Precária

Esses conjuntos habitacionais, afastados dos centros das cidades e sem uma infra-estrutura adequada não tardaram a apresentar sérios problemas estruturais e funcionais, levando-os a demonstrar sinais de degradação muito precocemente. A situação foi se agravando gradativamente, principalmente, por falta, do controle gerencial, tanto do município, quanto da própria Cohab. Pela ausência de posturas e um controle administrativo central eficiente, os próprios moradores vão estabelecendo soluções e medidas individualizadas para os problemas que surgem. O cenário, hoje, está bastante transformado e diferente daquele observado no início da ocupação.

⁴ Públio Penna Firme Rodrigues. **Alvenaria Armada de Blocos de Concreto; Prática Recomendada**. São Paulo. Ronaldo B. Duarte. **Recomendações para o Projeto e Execução de Edifícios de Alvenaria Estrutural**. Porto Alegre; 1999.

Os moradores dos conjuntos residenciais, longe dos centros urbanos, sofrem com a deficiência e pela própria falta de uma interação do assentamento habitacional com as diversas atividades ligadas à rede de infra-estrutura urbana (água, esgoto, drenagem, vias pavimentadas, arborização, iluminação pública) e com os serviços públicos (escolas, postos de saúde, hospitais, lazer, coleta de lixo e limpeza pública, transportes coletivos) e, até mesmo, ausência de uma rede de comércio e serviços privados, para atender a população residente.

Outros problemas verificados, ainda hoje, se referem a um contínuo processo de ocupação de áreas livres dentro do conjunto habitacional, o que se caracteriza como um crescimento desordenado. Nestes ambientes construídos são observadas inúmeras construções clandestinas que se proliferam, invadem e ocupam áreas comuns do conjunto, favorecidas pela ociosidade de espaços não construídos e áreas livres existentes dentro dos lotes, modificando, com essas ações, a planificação original do conjunto habitacional. Novas construções vão gradativamente surgindo, se incorporando e modificando as estruturas originais. Inúmeras ampliações que aparecem rapidamente, “do dia para a noite”, vão se aglomerando pouco-a-pouco, anexas, aos edifícios ou soltas no terreno.

Representam, em alguns casos, edículas⁵ que servem de espaço para estabelecimentos comerciais ou abrigam algum tipo de serviço, aberto por um morador do próprio conjunto. É bastante comum, estas construções irregulares se transformarem em abrigo de veículos (garagens) ou até de depósitos de entulhos ou objetos supérfluos que antes ocupavam alguma área do minguado espaço interno das unidades residenciais, pois os cômodos apresentam dimensões muito pequenas.

Em outras situações, as construções se transformam em extensões dos apartamentos, que têm suas plantas originais adaptadas e alteradas ao gosto da cultura popular. As áreas internas são ampliadas por necessidades naturais de promover modificações e melhorias nas residências. As auto-reformas satisfazem desejos e necessidade individuais, aumentando, por um lado, os espaços internos, e por outro, provocam a redução dos espaços de uso coletivo e que nem sempre

⁵ Edificação complementar afastada da edificação principal, existente no mesmo terreno sem elementos de ligação com a mesma. Lei de Edificações e Instalações - Legislação Municipal do Recife nº16.292/97.

representam uma melhoria concreta da qualidade da moradia, que além, de comprometerem a estética da arquitetura externa, criam, em muitas vezes, situações de conflito social.

As obras clandestinas – não são autorizadas ou regularizadas pelo órgão competente, das respectivas prefeituras municipais, e violam, inclusive, parâmetros das próprias legislações urbanísticas – modificam, perigosamente, as estruturas originais dos edifícios e se transformam em obras de riscos à segurança coletiva:

(...) na construção em alvenaria estrutural, os chamados prédios de estilo caixão, as paredes assumem a função dos elementos estruturais, responsáveis, desta forma, pela sustentação das cargas, desempenhando função essencial para a segurança da edificação (Buanafina: 2001; p.45).

Estes tipos de estruturas representam riscos ou podem trazer grandes problemas, quando não erguidas de forma correta, com uso de técnicas e materiais apropriados:

“O estilo de construção em alvenaria estrutural é um modelo que apresenta um sistema estrutural simples, cuja resistência dos blocos cerâmicos e de concreto é compatível para edificações de pequeno porte, quando assentados, principalmente, com os blocos vazados e os furos na vertical” (Buanafina: 2001; p.45).

“Porém, este sistema de construção, por outro lado, está exposto a diversos fatores de risco e tem apresentado um índice alto de acidentes na região do Grande Recife⁶ e mais recentemente tem motivado debates e discussões sobre a sua forma de construção. Também tem determinado o aumento dos pedidos e solicitações de vistorias, por parte da população residente em edifícios do tipo caixão, principalmente, naqueles localizados em bairros localizados nos municípios de Jaboatão dos Guararapes, Olinda e Recife” (Buanafina: 2001; p.45).

⁶ Anexo 03 – Tragédias mudam regras do habite-se. DP: 10/junho/2001

Os ambientes construídos não monitoradas periodicamente ou se recebendo a atenção quando em operação e uso, têm apresentado problemas estruturais adquiridos com o passar do tempo:

“O surgimento de infiltrações, fissuras, rachaduras e pedaços de reboco caindo representam alguns dos problemas observados pelos moradores e comprovados pelas equipes técnicas vistoriantes e que atestam a precária situação e a falta de manutenção das edificações, obrigando a população a desocupar o local com urgência. São observados, também, nas inspeções técnicas, reformas com a retirada de paredes, que, portanto, representam riscos à estabilidade das edificações”⁷.

Também, quanto à manutenção do ambiente construído, declara Cláudio Mota⁸ que evitar reformas desnecessárias não é a única forma de prevenção de acidentes. A **manutenção*** dos edifícios também é um ponto importante que deve ser levado em consideração não apenas pelos proprietários individualmente, mas pelos condôminos em geral. *“Parecem detalhes estéticos, mas, uma pintura impermeabilizante nas paredes internas e externas dos prédios evita a infiltração de água nas ferragens e tijolos”.*

A simples construção de unidades habitacionais, como uma atitude de vencer o déficit, já demonstrou representar ser uma ação sem efeito. As moradias foram entregues aos moradores sem uma infra-estrutura de serviços e de equipamentos completos. Os mutuários recorriam a Cohab - para fazerem suas queixas até quando o órgão existia (1998), porém as reclamações eram em vão. Os governos municipais, por sua vez, alegando falta de recursos financeiros não se responsabilizaram calçar, pavimentar, iluminar, sanear e limpar os conjuntos habitacionais. Muitos desses governos admitem ter outras prioridades e que os problemas do déficit habitacional

⁷ Anexo 04 – Morador deixa conjunto ameaçado – Jornal do Comércio (JC): 28/março/2003

⁸ Riscos da reforma indiscriminada – DP: 09/janeiro/2000

* grifo do autor

ainda é mais importante que melhorar a qualidade dos serviços e investir na manutenção das moradias existentes. Atualmente, as solicitações são dirigidas a Caixa Econômica Federal⁹.

Hoje, ainda muitos problemas estruturais e funcionais são vivenciados dentro desses ambientes construídos. O trânsito de veículos e a circulação de moradores são sempre prejudicados pela falta de vias pavimentadas e calçamento. Os moradores se ressentem de áreas verdes e equipamentos para diversão, pois os conjuntos foram concebidos sem estes. A arborização não pode ser esquecida, dentro dessa análise contextual, pois é fundamental para a melhoria dos aspectos da qualidade ambiental. Funciona, por um lado, como um filtro natural para a redução da concentração de monóxido de carbono em suspensão no ar e do outro, reduz os efeitos da radiação solar e, conseqüentemente, traz benefícios através da manutenção da qualidade de vida da população. Infelizmente, também sua aplicação nestes ambientes foi negligenciada.

A fragilidade da infra-estrutura é verificada ainda mais, pela falta de limpeza das áreas de uso coletivo do ambiente construído. O acúmulo de resíduos é observado a céu aberto e em locais impróprios, favorecendo o aparecimento e proliferação de insetos e animais nocivos à saúde pública. A coleta é deficiente, fazendo com que a população lance diariamente o lixo em locais próximos as moradias.

A falta de drenagem causa o acúmulo de água de chuva e, os alagamentos são inevitáveis nos dias de precipitações mais intensas, o que impossibilitam o deslocamento a pé dos moradores e dificulta a circulação de veículos.

A localização desses conjuntos, geralmente, representa um outro aspecto negativo para a qualidade dos que ali residem, pois dificulta o seu acesso e deslocamento aos lugares que lhes são importantes na cidade. Esta situação fica ainda mais grave para aqueles que dependem do serviço público de transporte coletivo, que, já bastante oneroso, é ainda muito deficiente. A população usuária desse serviço reclama do pouco caso, que os gestores públicos fazem para a resolução do problema. O número de coletivos disponibilizados pelas empresas é insuficiente para atender a grande demanda e causam a perda de tempo daqueles que os aguardam.

⁹ Anexo 5 – Mutuário sofre com o descaso da Caixa / JC: 05/julho/2004

A moradia dentro do espaço urbano deve representar algo mais do que um simples abrigo. Para que tenha um desempenho funcional satisfatório, deve estar integrada aos serviços de infraestrutura exigidos para atender as necessidades básicas do morador. É necessário, para o pleno funcionamento da edificação serviços de água, esgoto e drenagem, vias pavimentadas que facilitem o deslocamento dos moradores, serviço de transporte público e uma localização funcional onde o cidadão tenha à disposição os serviços urbanos básicos do dia-a-dia, como educação, saúde, lazer, coleta de lixo.

“Não devemos falar em condições mínimas para a moradia digna, mas estabelecer parâmetros que devam compor um programa mínimo para uma moradia digna. Entendemos que a casa deve ser pensada a partir do bairro e das relações necessárias para o pleno exercício da cidadania” (Krahenbuhl, 1997)¹⁰.

Dentro dessa abordagem e tendo o cenário de conflitos estruturais apresentados, se descortina a situação do Conjunto Habitacional Ignez Andrezza, no bairro da Estância, que, também se coloca com uma trama de problemas. Estes, se não semelhantes àqueles apresentados anteriormente, pelas características, que o seja equivalentes em quantidades, o que o deixa dentro do contexto avaliado próprios dos conjuntos habitacionais. Apesar de representar um condomínio privado, enfrenta sérias dificuldades à semelhança dos grandes conjuntos populares da periferia dos municípios da Região Metropolitana do Recife¹¹.

A localização privilegiada garante aos seus condôminos, em parte, uma boa rede de infraestrutura de equipamentos e de serviços, principalmente, se confrontada ao quadro atual da maioria dos conjuntos populares. É admissível qualificar positivamente a localização do condomínio, dentro da malha urbana onde está inserida. Tanto nos aspectos físicos – sistema de tratamento de esgoto exclusivo, rede de iluminação pública, transporte, vias pavimentadas -, quanto nos aspectos sociais – educação (rede de escolas e universidade), hospitais, (lazer e comércio diversificados) esta moradia desfruta dos benefícios urbanos.

¹⁰ Krahenbuhl: Revista Arquitetura & Urbanismo: 1997; p. 36

¹¹ Anexo 06 – Vilas populares: o sonho que virou pesadelo / JC: 22/abril/2001.

Contudo, com o passar do tempo foi incorporando uma série de problemas específicos: elevado índice de inadimplência; ocupação acentuada - com estruturas metálicas - das vagas de estacionamento; falta de manutenção estrutural das edificações, agravamento da insegurança. Esse condomínio de dimensões excepcionais também sofre com erros que, inerentes ou não às gestões ou mesmo decorrentes da falta de participação da comunidade local, precisam ser melhores avaliados e discutidos profundamente para que se apresentem propostas e caminhos alternativos para solucioná-los.

1.5. Uma Nova Perspectiva

Com o fim da Cohab, na década de 90, a Empresa de Melhoramentos Habitacionais de Pernambuco (Emhape) tornou-se o órgão oficial detentor do empólio, por parte do Governo do Estado, para implantar e coordenar uma nova política de habitações para a população de baixa renda. A Caixa Econômica Federal (CEF), por sua vez, respondia pela carteira imobiliária, responsabilizando-se pelo financiamento dos programas habitacionais. Além da construção de novas habitações, a meta do órgão estadual é a urbanização e melhorias de áreas de assentamentos subnormais – que representam aqueles situados nas Zonas Especiais de Interesse Sociais (ZEIS) ou áreas de riscos, como os morros urbanos.

Agora a luta da Emhape consiste na execução do plano de regularização fundiária de quarenta mil moradias, processo reconhecidamente lento, face às dificuldades e burocracia do sistema. É fácil observar hoje, que o cumprimento às exigências legais, anteriormente foi relegado aos últimos planos. O problema não pode ser solucionado a curto espaço de tempo, a não ser que eliminadas algumas formalidades, pois se tratam de assentamentos consolidados com até três décadas. As dificuldades burocráticas próprias da ação podem ser eliminadas juridicamente. As falhas cometidas pelo órgão antecessor não podem ser esquecidas, mas tirados proveitos para que novos erros sejam repetidos.

Hoje, uma outra proposta de atuação da Emhape é de integrar a habitação ao tecido urbano, assegurando ao conjunto os serviços básicos, sem os quais estaria comprometida a qualidade de vida dos moradores. O objetivo do órgão estadual, nesse sentido, é atingir o número de 30 (trinta) mil habitações com a construção de novas casas e a urbanização de favelas.

A Prefeitura do Recife, por sua vez, procura atender aos funcionários municipais, com renda mais baixa, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Nesse projeto, os novos mutuários – arrendatários – adquirem imóveis recém construídos, por um sistema de arrendamento, no período de 15 anos. Os arrendatários adquirem mediante empréstimo da Caixa Econômica Federal.

Ao contrário dos assentamentos anteriores, onde a diferenciação entre os mutuários era considerada como um dos fatores responsáveis pela baixa qualidade de vida dos conjuntos. Porém, atualmente, a política da Caixa Econômica Federal, patrocinadora e responsável pela avaliação financeira dos pretendentes, é criar ambientes com um mínimo de homogeneidade entre os moradores do conjunto habitacional. Um exemplo concreto desse novo programa residencial, no Município do Recife, é o Conjunto Aderbal Galvão, localizado no Bairro do Vasco da Gama, que possui 64 apartamentos de dois quartos. Conforme dados da CEF, os moradores na sua maioria são funcionários da Prefeitura, onde 65% dos titulares têm rendimentos variando entre R\$ 350,00 e R\$ 700,00 e que anteriormente, residiam com parentes, em imóveis cedidos ou alugados¹².

Outros dois conjuntos podem ser citados como modelos dessa nova fase de construções habitacionais, na Região Metropolitana do Recife: o Conjunto Residencial Izabel Urquiza situado no bairro de Areias, que é um conjunto com 80 apartamentos de dois quartos e o segundo, construído no bairro de Beberibe, no Município de Olinda, que possui 160 unidades unifamiliares. Estas construções representam as incorporações em áreas dentro do tecido urbano com infra-estrutura e serviços que contava com o apoio do Poder Público, por meio de responsáveis pela política habitacional.

É indiscutível que a localização em área dotada de infra-estrutura, equipamentos e serviços citadinos é relevante à unidade habitacional, além do que a facilidade de acesso ao trabalho e demais lugares importantes da cidade. Assim, uma política habitacional deve estar obrigatoriamente atrelada a um planejamento de desenvolvimento urbano, sobrepondo o interesse da população de menor recursos ao interesse particular e o da propriedade imobiliária.

¹² Anexo 07 - As cidades inacabadas criadas pela Cohab / JC: 22/abril/2001

Por outro lado, com relação ao espaço edificado propriamente dito, aquele que abrigará o cidadão, devem ser pensados todos os itens inerentes e estritamente indispensáveis na hora de ser projetado e executado, nas dimensões apropriadas do espaço a ser habitado, pois é fundamental, para a qualidade de vida e conforto e antes de tudo, um direito do cidadão. É no justo dimensionamento que será alcançado as condições de conforto ambiental, bem-estar e segurança.

Com efeito, ao se criar os diferentes espaços de uma habitação, bem dimensionados e integrados entre si e com o todo que representa a moradia, com uma boa harmonia entre suas principais partes e atendidas os aspectos de circulação, comunicação e permanência, terão sido atendidas, desta maneira, as exigências naturais do morador. Do contrário, sem as quais, serão gerados conflitos, insatisfações e, portanto, fatores determinantes para a degradação e o surgimento das costumeiras modificações impostas pelos próprios proprietários.

Não apenas evitar as reformas ilegais ou sem acompanhamento técnico são apontadas como fatores que previnem o risco de acidentes. A permanente manutenção dos edifícios representa um aspecto relevante e indispensável, que deve ser levado em consideração pelos proprietários, individualmente, e pelos condomínios. É, portanto, essencial uma política constante e o monitoramento de serviços que visem salvaguardar o bom estado de uso dos prédios residenciais.

Alertados da situação, profissionais da área, entidades públicas e particulares tem aberto discussões e coordenado reuniões com o objetivo de criar propostas de mudanças, na forma de construir em alvenaria estrutural e de definir responsabilidades, desde a elaboração de projetos, passando pelo processo de construção, técnicas e materiais aplicados. Também, já é bastante discutida, a revisão dos códigos de obras para regulamentação das construções imobiliárias das cidades da RMR, pelo fato de serem ultrapassadas e omissas em vários fatores. E finalmente, faz necessárias vistorias e manutenções permanentes e das responsabilidades de administradores e de seus ocupantes.

Capítulo II

O CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊZ ANDREAZZA

2.1. Localização

2.2. Viabilidade do Empreendimento Imobiliário

2.3. Projeto Arquitetônico

2.4. A Execução da Obra

2.5. Análise da Infra-Estrutura e Serviços no Conjunto

2.5.1. A Gestão Condominial

2.5.2. O Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário

2.5.3. Áreas Verdes

2.5.4. Aspectos de Segurança

2.5.5. Sistema de Iluminação das Áreas Coletivas

2.5.6. Ocupações Clandestinas das Áreas Coletivas

2.5.7. Conservação e Manutenção das Edificações

O CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊZ ANDREAZZA

Enquanto a grande maioria dos conjuntos habitacionais populares era destinada aos trabalhadores assalariados, aqueles de poder aquisitivo mais baixo, o Conjunto Residencial Ignêz Andreazza (vide fotografia 1) representou uma obra de iniciativa privada, financiada pela Caixa Econômica Federal e incluída no programa de edificação de habitações para aqueles pretendentes de melhores rendimentos.

O Conjunto apresenta inúmeros problemas, que retratam, numa escala menor, os efeitos causados por alguns problemas verificados em muitos bairros da capital ou mesmo em cidades do interior e, possivelmente, é a realidade de muitos outros conjuntos habitacionais no Brasil.

Administrá-lo, hoje, significa gerenciar a vida de uma comunidade com aproximadamente, 12 mil moradores - população equivalente de algumas de cidades do interior do Estado de Pernambuco, como Tracunhaém (11.926 hab.) e Alagoinha (11.016 hab.) – e cuidar de um sistema de infra-estrutura bastante complexo com serviço de iluminação, limpeza e coleta de lixo, segurança, abastecimento de água e saneamento (com uma estação própria de tratamento de esgoto), além da manutenção de áreas verdes, áreas de estacionamento e conservação das edificações - considerando a revisão periódica da estrutura e pinturas das fachadas das edificações. Soma-se a estes o monitoramento de todos os equipamentos de uso comum nos edifícios e demais áreas condominiais, visando dessa forma atingir o ideal de satisfação, bem-estar e qualidade de vida dos moradores.

FOTO: PAULO WILTON - 12/04/2002



FOTOGRAFIA 1 - Vista aérea do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, com a face do terreno limitada pela Avenida Recife.

2.1. Localização

O Conjunto Residencial Ignez Andreazza, localizado no Bairro da Estância, Zona Leste do Recife (Planta 1), está edificado em terreno que tem como limite a oeste, a Avenida Recife – uma das mais importantes e movimentadas vias da capital pernambucana e onde se encontra o acesso principal ao condomínio -; ao norte, faz divisa com a Avenida Tapajós; a leste com a Rua Ernesto Nazareth e ao sul o terreno tem limite confinante com o Hospital Geral de Areias – também conhecido como o Hospital Pan de Areias.

Para efeito de zoneamento e conforme divisão territorial do Município do Recife, especificada na Legislação de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) da Cidade do Recife - Lei Municipal N° 16.176/96 (p.34) - o terreno, onde se encontra construído o condomínio, pertence a uma Zona de Urbanização Preferencial 1 (ZUP 1).

2.2. Viabilidade do Empreendimento Imobiliário

O Conjunto Habitacional Ignêz Andreazza representa um caso de originalidade e de pioneirismo, que se enquadrou dentro do programa de habitação social da época. Iniciado em 1981 e concluído em 1983, hoje com 21 anos de existência, o condomínio representou uma resposta a um período de demanda crescente por novas unidades. Eram, portanto, exigidos sistemas de construções rápidas, econômicas e adaptáveis às necessidades dos grandes centros urbanos do país, objetivando reduzir ao elevado déficit habitacional (Anexo 08).

Com a instalação de uma cooperativa e recursos provenientes da Caixa Econômica Federal (CEF), liberados pelo Governo Federal, a obra foi realizada com os serviços de edificações das construtoras DAMPE Engenharia, Loyo, Construmarte e Estrela, gerenciadas e fiscalizadas pelo Inocoop Capibaribe. O terreno foi comprado pela incorporadora que, criando uma carteira de vendas em sistema de autofinanciamento, comercializou as unidades residenciais.

2.3. Projeto Arquitetônico

Com projeto arquitetônico desenvolvido pela equipe do escritório do arquiteto Acácio Gil Bórsoi, o maior condomínio privado da América Latina, assim como é, até hoje, conhecido (ver anexo 09), face as grandes dimensões que possui, o Conjunto Residencial Ignêz Andreazza foi erguido num terreno de 297.544,80 m² de área – aproximadamente 30 (trinta) hectares (observar dimensões das principais áreas do condomínio no quadro 03). Com base nos dados obtidos no projeto aprovado - n.º 350268/84 – pela Prefeitura do Recife, a área de construção projetada sobre o terreno corresponde a 47.447,05 m² e há grandes áreas de solo natural (áreas livres) distribuídas pelo condomínio, que somadas equivalem a 130.483,02 m².

Conforme parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor que regula as atividades de edificações e instalações - Lei Municipal do Recife N.º 16.292/97, na Seção II – que trata “das edificações de uso habitacional”, no seu Artigo 50, parágrafo 3º - o condomínio é classificado como “um conjunto de edificações habitacionais”, que é composto pelo agrupamento de habitações acopladas multifamiliares.

Ao todo, o conjunto habitacional apresenta 23 (vinte e três) edifícios posicionados no sentido transversal entre a Avenida Recife e a Rua Ernesto Nazareth (planta 2). Para cada dupla de edifícios, que se encontram dispostos paralelamente entre si, foi também projetada área de estacionamento em comum, localizada entre eles. Esta área de estacionamento apresenta uma grande área (faixa dupla) central e outras duas faixas que possibilitam o estacionamento dos veículos ao longo de toda a fachada principal de ambos os prédios. Os estacionamentos foram dimensionados para receberem o número de veículos equivalentes ao número total de unidades habitacionais (somadas) para cada dois edifícios, o que equivale a uma vaga por apartamento.

Os edifícios, por sua vez, - também, conhecidos como blocos - são escalonados em módulos. Estes prédios estão classificados em dois grupos distintos: os de 06 (seis) módulos e aqueles, em sua grande maioria, de 08 (oitos) módulos (vide planta 3). O conjunto residencial Ignêz Andreazza, desta forma, é composto por 23 edifícios de uso habitacional, dentre os quais 04 foram construídos com seis módulos e 19 edifícios (ou blocos) são compostos de oito módulos, conforme especificações no quadro 4.

QUADRO 03

Principais Áreas do Condomínio

ÁREA DO TERRENO	297.544,80 m ²
ÁREA DO TERRENO DESTINADO A UNIDADE ESCOLAR	10.012,05 m ²
ÁREA TERRENO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO	19.851,68 m ²
ÁREA CENTRO COMERCIAL	2.982,94 m ²
ÁREA REMANESCENTE DO CONJUNTO HABITACIONAL IGNÊZ ANDREAZZA	264.698,13 m ²
ÁREA DE PROJETO BLOCOS	46.368,17 m ²
ÁREA DE PROJETO LOJAS	962,88 m ²
ÁREA DE PROJETO ZELADORIAS	116,00 m ²
ÁREA TOTAL DE PROJEÇÃO DE CONSTRUÇÃO	47.447,05 m ²
ÁREA RUAS INTERNAS / ESTACIONAMENTO	86.768,06 m ²
ÁREA JARDIM	130.483,02 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DOS BLOCOS	191.460,32 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DAS LOJAS	832,68 m ²
ÁREA DE ZELADORIA	116,00 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	192.409,32 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	17,92 %
TAXA DE UTILIZAÇÃO	64,66 %
UNIDADES COM 02 QUARTOS	1.040 U
UNIDADES COM 03 QUARTOS	1.424 U
TOTAL UNIDADES	2.464 U
POPULAÇÃO PROVÁVEL	12.320 hab.
DENSIDADE	414,05 hab/ha

Fonte: Dados obtidos no Projeto Arquitetônico Aprovado (N.º 350268/84) / PCR

PLANTA 02 Localização do Conjunto Residencial Ignêz Andrezza

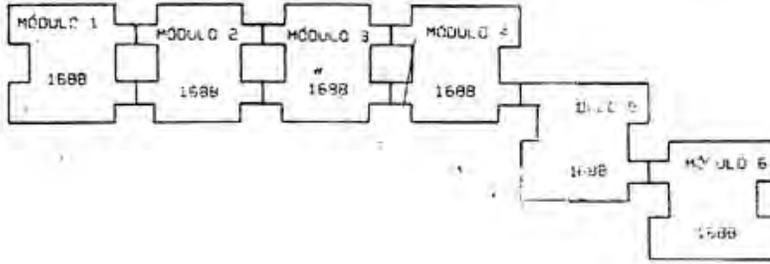
Planta: Unibase: 80/75:00 – 80/74:05 – 80/74:00

Escala: 1/4000

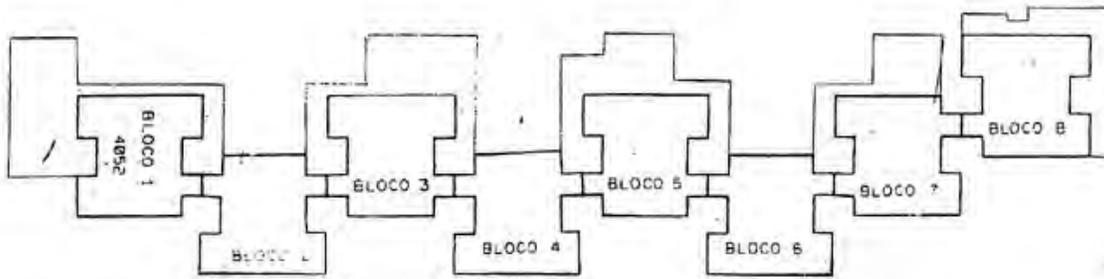
Fonte: Geoprocessamento / SEPLAM / PCR



PLANTA 3 - Planta com exemplos dos 02 (dois) modelos de edificios no Conjunto Residencial Ignêz Andrezza



MODELO DE EDIFÍCIO COM 06 BLOCOS



MODELO DE EDIFÍCIO COM 08 BLOCOS

QUADRO 04 _____ Distribuição Quantitativa dos Apartamentos no Conjunto

Tipo de Módulo	Edifícios	Módulos	Nº de Apartamentos
06	04	24	336
08	19	152	2.128
Total	23	176	2.464

Fonte: Dados obtidos no Projeto Arquitetônico Aprovado N.º 350268/84

Cada módulo conta com quatorze apartamentos, que se distribuem dois a dois, em níveis diferentes. O acesso é feito por meio de escadas no hall social (observar planta-baixa de pilotis). Os módulos representam estruturas anexas, contudo, apenas no pavimento térreo, possuem interligação e abertura, onde há uma grande circulação única – que funciona como galeria – possibilitada pelo uso do sistema de pilotis.

Os edifícios se caracterizam pelo tipo misto pilotis-caixão, com exceção apenas no pavimento térreo, onde foram utilizadas, parcialmente, estruturas de concreto armado nos pilares e vigas, todas demais áreas – considerando a parte posterior do piso térreo e todos andares superiores – foram erguidas com o uso de alvenaria estrutural. Sendo as paredes construídas com blocos estruturais cerâmicos ou de concreto, levadas sobre um sistema de fundação corrida, na área posterior. Foram utilizadas sapatas isoladas para a execução dos pilares de sustentação na área frontal dos pilotis. Portanto, a construção foi desenvolvida de forma simplificada e com o uso de procedimentos mais econômicos e a racionalidade dos sistemas construtivos, presente em todas as fases da execução do projeto, o que trouxe rapidez no tempo de execução e redução de custos durante a obra.

As duas primeiras unidades de apartamento confinantes têm sua cota de piso superior daquele apresentada nos pilotis, isto é, equivalente a uma altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). Esta diferença de altura é reproduzida entre o par de apartamentos ou repetida à medida que se sobe um lance de escada. A dupla de apartamentos fica internamente,

posicionados de frente, porém com diferença de altura (equivalente àquela apresentada no início). Projetam suas fachadas, respectivamente, para ambos os lados do módulo, que apresentam, portanto, vistas em ambos os lados.

Quanto à circulação interna no módulo, o deslocamento entre os pavimentos (circulação vertical) é feito por meio de escadas em estrutura pré-moldada. A disposição apresentada pela planta-baixa, com as escadas dispostas na parte central da edificação, elimina, praticamente, o tradicional hall. Neste tipo de planta proposto, a escada dá acesso direto à porta das unidades habitacionais.

Apesar do posicionamento central das escadas, sua iluminação não é prejudicada. Um sistema de iluminação natural, possibilitado por um vão aberto na laje da cobertura, permite a penetração da luz natural, tornando, assim, iluminadas as escadas. Esta abertura é coberta com telhas - de material em vibra-cimento – translúcidas, que funciona à semelhança de um sistema de clarabóia – sistema este, que dá claridade ao ambiente interior a uma edificação.



Elemento translúcido que permite a iluminação natural para a escadaria.

FOTOGRAFIA 2 – Vista parcial interna de edifício no Conjunto Residencial Ignêz Andrezza, com dois módulos anexos e pilotis.

Os prédios de oito blocos apresentam 112 unidades, enquanto, os prédios de seis módulos totalizam 84 unidades residenciais. Ao todo, o Conjunto Ignêz Andreazza possui 2.464 unidades habitacionais unifamiliar (ver maiores detalhes e especificações de áreas no quadro 05).

Além da numeração individual, os edifícios são identificados pelo nome de algumas cidades do Estado de Pernambuco, implantada esta realizada há, aproximadamente, seis anos, conforme informação da administração do condomínio e distribuída conforme apresentado no quadro 06.

Quanto às unidades habitacionais, o projeto arquitetônico estabeleceu dois modelos padrão de plantas-baixas, que são distinguidos pelo número de quartos apresentados. Existem apartamentos de dois ou de três quartos. Complementam o programa arquitetônico: uma sala de estar, varanda, banheiro social, cozinha, com área e banheiro de serviço anexo. As residências de dois e três quartos totalizam, respectivamente, áreas aproximadas de 62,31m² e 71,31 m². Ocorre a presença de módulos constituídos, exclusivamente, por 04 apartamentos de 02 quartos.

QUADRO 05 _____ Informações Gerais sobre os Blocos

ESPECIFICAÇÕES	BLOCOS 1 e 2	BLOCOS 3 e 4	TOTAIS
N.º DE PAVIMENTOS	4	4	
N.º DE BLOCOS	19	4	23
N.º DE UNIDADES	112	84	2.484
VAGAS DE AUTOMÓVEIS	2131	348	2.479
ÁREA PROJ. DO BLOCO	2.080,67 m ²	1.708,86 m ²	46.368,17
ÁREA CONSTRUÇÃO PARA O BLOCO	8.740,00 m ²	6.350,08m ²	191.460,32 m ²
TOTAL ÁREA PROJ. DOS BLOCOS	39.532,73 m ²	6.835,44 m ²	46.368,17 m ²
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA BLOCOS	166.060,00 m ²	25.400,32 m ²	191.460,32 m ²

Fonte: Dados obtidos no Projeto Arquitetônico Aprovado N.º 350268/84

O projeto arquitetônico também definiu pontos estratégicos para o depósito do lixo produzido dentro do conjunto. Desta forma, foram estabelecidas e centralizadas áreas específicas para locação de coletores dos resíduos, localizados ao longo do centro do terreno. Foram definidos ao todo dez pontos de recolhimento, sendo dimensionado assim, aproximadamente, um para cada bloco de dois edifícios, que foram localizados, no projeto, ao final das áreas destinadas aos estacionamentos e em um único sentido, facilitando, dessa forma, a circulação do veículo de limpeza pública que faz a coleta final do lixo.

O conjunto foi dotado de áreas específicas, para a cobertura vegetal, distribuídas, principalmente, nos espaços situados nas partes posteriores dos edifícios ou entre blocos.

O sistema de pilotis, adotado para a área frontal, no pavimento térreo - conforme é observado na planta 04 - não permite o estacionamento de motos e veículos, além da área de acesso ao hall de escadas do módulo, esta postura possibilitou a criação de um espaço livre (tipo área de lazer coberta), servindo como ambiente de convivência, ponto de encontro e de lazer dos moradores do módulo. Este programa adotado foge à cultura de pilotis disponíveis ao estacionamento de veículos.

Podem ser identificados, portanto, no projeto arquitetônico, a transição de espaços que vão do individual ao coletivo. Assim sendo, as unidades residenciais (individuais) representam os espaços de uso privado, os espaços semiprivados são aquelas disponibilizadas no pavimento térreo dos módulos - as áreas dos pilotis - e os espaços coletivos (externos ao módulo) definidos pelas áreas de uso coletivo do próprio conjunto.

Quanto às unidades habitacionais, o projeto arquitetônico estabeleceu dois modelos padrão de plantas-baixas, sendo distinguidos pelo número de quartos. Existem apartamentos de dois ou de três quartos. Complementam o programa arquitetônico: uma sala de estar, varanda, banheiro social, cozinha, com área e banheiro de serviço anexo. As residências de dois e três quartos totalizam, respectivamente, áreas aproximadas de 62,31m² e 71,31 m². Existem, também, módulos constituídos, exclusivamente, por 04 apartamentos de 02 quartos.

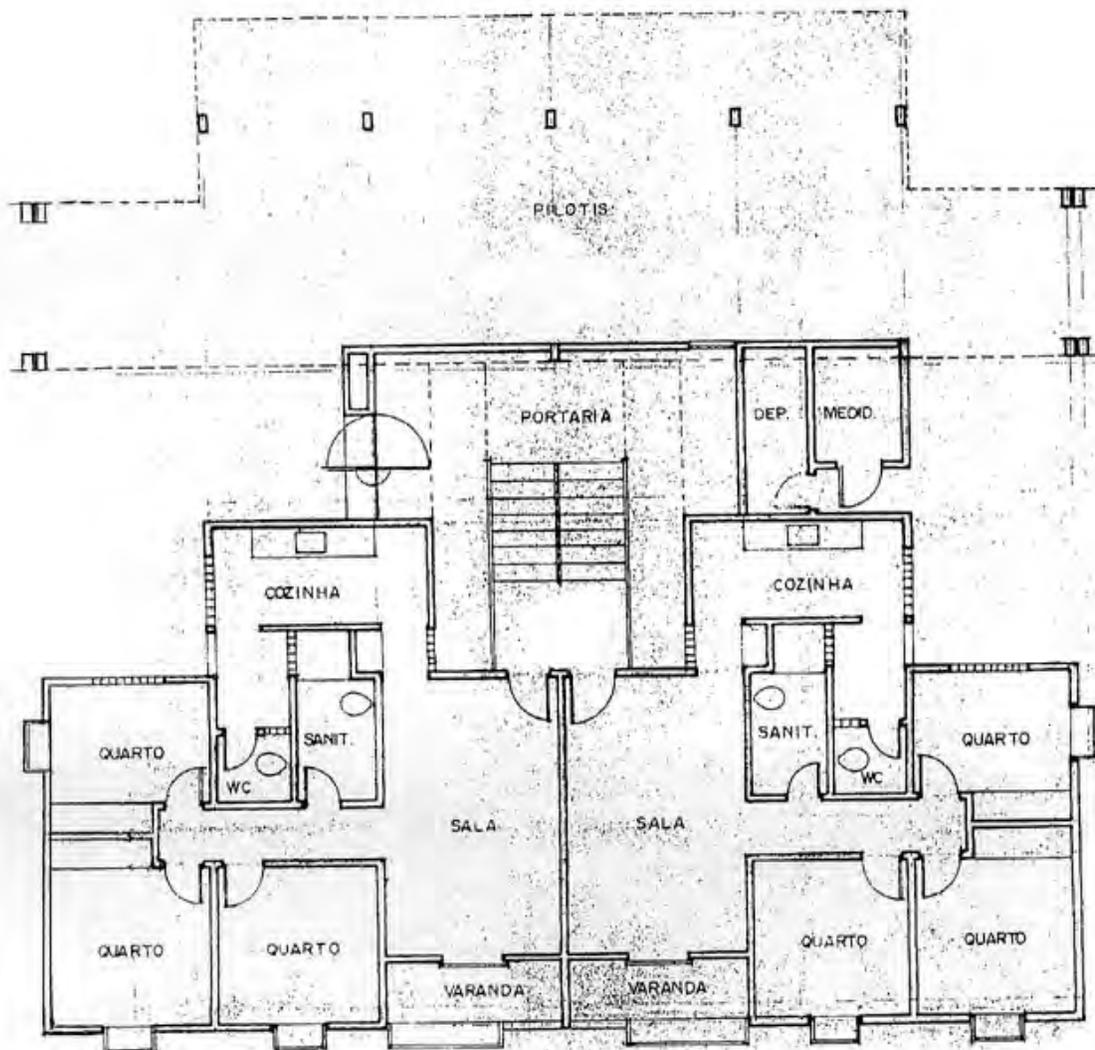
QUADRO 06 _____ Relação dos Edifícios do Conjunto Residencial. Ignez Andreazza

NOME	NÚMERO	QUANT. DE MÓDULOS
01 ARCOVERDE	3856	08
02 BELÉM DE MARIA	190	08
03 BELO JARDIM	306	08
04 CARPINA	340	08
05 CARUARU	4160	08
06 CATENDE	342	06
07 FLORES	578	08
08 FLORESTA	570	08
09 GARANHUNS	168-A	06
10 GRAVATÁ	160	06
11 IGARASSÚ	4052	08
12 ITAMARACÁ	456	08
13 LIMOEIRO	422	08
14 OLINDA	4282	08
15 PALMARES	3938	08
16 PAUDALHO	74	08
17 PETROLINA	4316	08
18 PESQUEIRA	108	08
19 SALGUEIRO	224	08
20 SÃO JOSÉ DO EGITO	4084	08
21 SERRA TALHADA	3968	08
22 SERTÂNIA	4260	08
23 TRIUNFO	168-B	06

PLANTA 04 Modelo de planta-baixa do pavimento térreo de módulo do Conjunto Residencial Ignez Andreazza: com pilotis seguido de pavimento com dois apartamentos, acessado por lance de escada.

Obs. Desenho sem escala definida

Fonte: Projeto Arquitetônico Aprovado n° 350268/84



Fonte: Dados obtidos no Projeto Arquitetônico Aprovado N.º 350268/84

Cada módulo de apartamentos possui seu reservatório d'água própria, posicionada sobre a laje de coberta, com capacidade para 9.000 litros. O módulo apresenta, também, um reservatório inferior que abastece a caixa superior.

2.4. A Execução da Obra

A construção foi executada obedecendo ao relevo do terreno, que apresenta dois níveis distintos. Dessa forma, o projeto arquitetônico – Projeto Aprovado nº 350268/84 – estabeleceu dois grupos de edifícios, em níveis diferentes. O conjunto de blocos erguidos no setor leste, portanto, mais próximos e com acesso principal pela Rua Ernesto Nazareth, apresenta a cota do terreno superior daquele localizado na Avenida Recife.

A obra foi iniciada com execução das etapas de aterro e nivelamento, necessários face à topografia irregular do terreno. De uma forma geral, o solo era do tipo arenoso e irregular. O aterro foi realizado, na área posterior do terreno que apresentava em parte solo alagado, com características de mangue.

O conjunto de edifícios com acesso pela Rua Ernesto Nazareth, que localizado na cota de terreno superior ao conjunto de prédios com entrada pela Avenida Recife. Para a passagem de veículos, entre os dois níveis, foram construídas duas rampas – para a subida e descida -, com pavimentação em concreto, no interior do terreno, o que permite a circulação mais segura dos veículos entre os dois níveis dentro do conjunto. Essas construções representam obras mais recentes. Foram também erguidas escadarias para facilitar a passagem dos moradores, nos trechos que apresentam diferença de níveis mais acentuada.

Quanto à construção, o processo começou com a elevação das paredes em sistema estrutural - de blocos de alvenaria ou cimento - sobre as quais eram lançadas as lajes compostas por placas de concreto (com armação em cruz). Estas últimas foram produzidas no próprio canteiro de obra, em diversas dimensões, que, depois de prontas, eram içadas e devidamente posicionadas sobre as paredes de alvenaria estrutural. A construção que se desenvolveu de uma forma simplificada, com o uso de um procedimento mais barato e com racionalidade dos sistemas construtivos presente em todas as etapas da execução do projeto, trouxe a obra, de uma forma geral, rapidez no tempo de execução e economia de custo ao orçamento final.

2.5. Análise da Infra-Estrutura e Serviços no Conjunto

2.5.1. A Gestão Condominial

A habitação, para que funcione plenamente, deve proporcionar aos seus ocupantes, as condições mínimas de utilização, que se traduz no atendimento das necessidades básicas exigidas para o bem-estar, obtidas através do pleno e satisfatório desempenho dos equipamentos do próprio ambiente construído do conjunto como um todo e da oferta dos serviços básicos de infraestrutura, pois estes são indispensáveis ao bom funcionamento da moradia.

São partes integrantes da infra-estrutura básica: serviço de iluminação, limpeza, coleta de lixo, segurança, abastecimento de água e saneamento básico, além da manutenção de áreas verdes, estacionamento, manutenção das edificações e o monitoramento de todos os equipamentos de uso comum nos edifícios e demais áreas condominiais, visando dessa forma atingir o ideal de satisfação, bem-estar e qualidade de vida dos residentes.

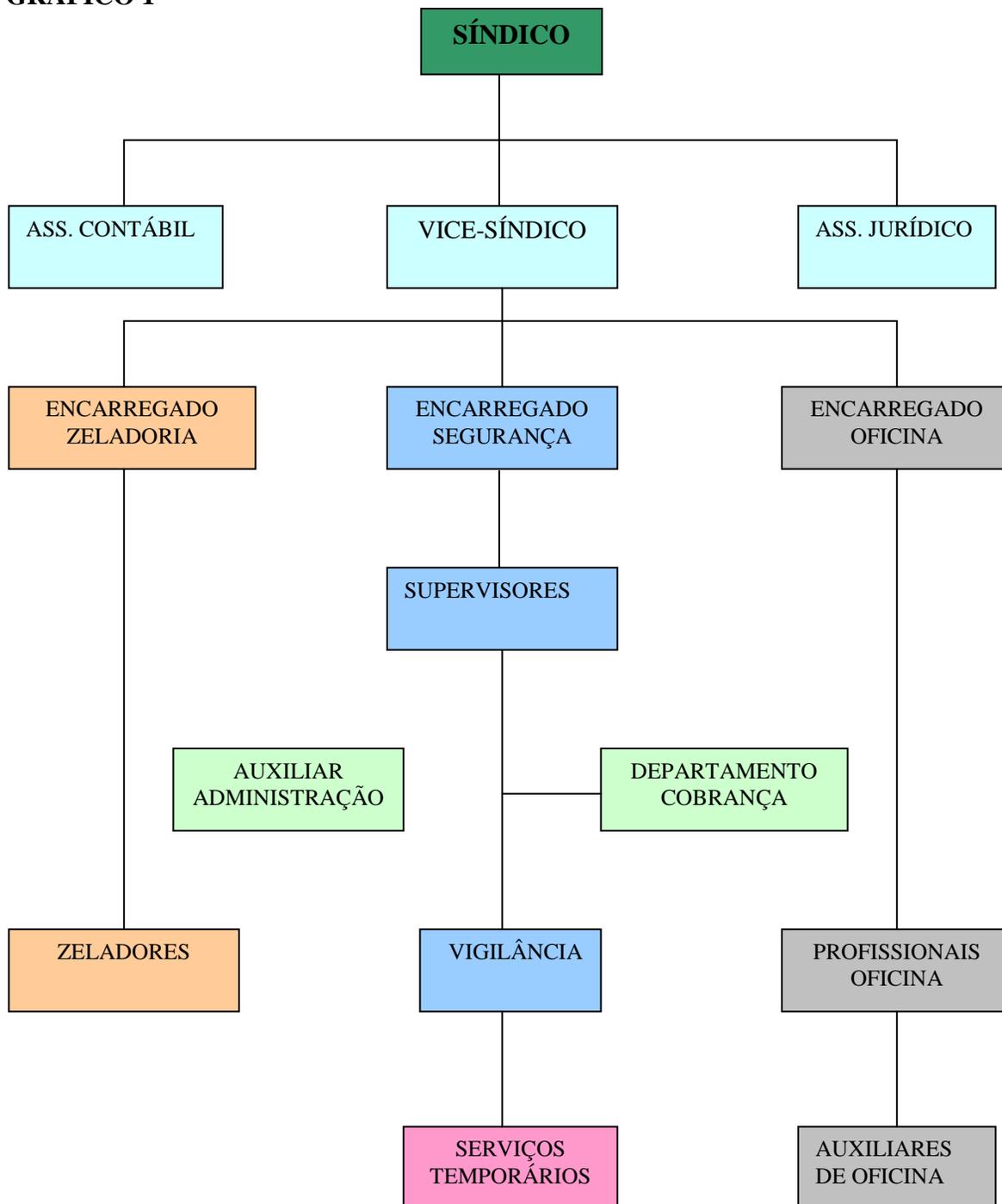
As diferentes gestões administrativas têm enfrentado sérios problemas diante do alto índice inadimplência existente, que, segundo informações do síndico geral do condomínio, corresponde hoje, 50% do total de moradores. Com o atraso ou não efetuação do pagamento mensal da referente taxa condominial, o morador compromete, dessa forma, com a eficiência, pontualidade e qualidade dos serviços de manutenção executados, individualmente, nos módulos, edifícios, bem como em todo o conjunto habitacional¹³.

A administração, também, conta com despesas próprias referentes ao pagamento da folha de salários dos funcionários contratados. Atualmente, o quadro funcional - cuja distribuição é feita conforme organograma abaixo - conta com 99 trabalhadores devidamente empregados, e que, mesmo com essa quantidade, é considerada, pela atual gestão administrativa, como insuficiente para cobrir toda a demanda de serviços dentro do conjunto habitacional. O setor administrativo conta com 12 funcionários, estando os demais distribuídos entre a zeladoria, os serviços de manutenção e vigilância. Neste último, os seguranças se revezam em três turnos.

¹³ Anexo 10 - Urbanização é feita de improviso / Administração dos grandes conjuntos é relegada / JC: 23/04/2001

ORGANOGRAMA FUNCIONAL DA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL
NO CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊZ ANDREAZZA

GRÁFICO 1



Dentro da área do condomínio funciona a Escola de 1º Grau Senador Nilo Coelho (anexo 11), um clube recreativo - com salão de festas e campo de futebol. Existem três quadras esportivas polivalentes construídas na parte posterior do terreno.

A partir de um rápido percurso no conjunto é possível concluir que a comunidade convive em um local com inúmeros conflitos e que podem estar refletindo no controle qualidade de vida, uma situação, possivelmente, bem distante do planejamento inicial e dos objetivos imaginados pela política habitacional daquela época.



FOTOGRAFIA 3 – Vista parcial de área livre entre edifícios no Conjunto Residencial Ignez Andrezza.

Apesar da verba arrecadada ser destinada para a limpeza e manutenção, alguns condôminos contestam o pagamento da taxa, alegando que os serviços executados pela administração são poucos. E que todas as atividades de manutenção dos edifícios têm de ser custeadas pelos próprios residentes, através do pagamento de taxas extras cobradas.

Durante as diversas gestões, a administração condominial tem proposto aos moradores inadimplentes a quitação dos débitos por meio de parcelas mensais, o que fez muitos condôminos realizarem acordos para facilitarem o pagamento dos débitos e regularizarem a situação.

Porém, contribuem para o agravamento do quadro de crise o próprio desinteresse, a falta de colaboração, a não participação de muitos condôminos na busca de soluções para os problemas e trazer benefícios para todos. Em vez de criarem grupos e participarem de soluções coletivas, os moradores se isolam.

2.5.2. O Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário

A situação crítica, imposta pela falta d'água e implantação do racionamento no fornecimento pela Companhia de Saneamento (COMPESA), há aproximadamente cinco anos, representou motivo que obrigou muitos moradores a recorrer à perfuração de poços artesianos. Porém, é conhecido que as perfurações têm sido realizadas sem o devido controle de qualidade, pois muitos não apresentam as especificações técnicas e autorização do órgão oficial exigido.

Não se sabe, ao certo, o número exato de poços perfurados. Conforme declaração de um morador do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, prestada a um jornal da cidade¹⁴, existe um poço perfurado para cada um dos módulos; há também um poço perfurado no clube social do conjunto.

Como melhor forma de manter a residência abastecida, a melhor alternativa encontrada e, também, a mais econômica foi recorrer à perfuração de poços. Em decorrência dos custos que representam a perfuração regulamentemente autorizada, muitos condôminos recorreram à contratação do serviço de empresas não habilitadas. Não cumprindo corretamente, com as normas exigidas pela legislação específica, na execução dessa atividade, essas empresas cobram preços mais atrativos e colocam a saúde dos moradores em risco. Dessa forma, caracteriza-se o poço como clandestino e o produto de qualidade duvidosa.

As perfurações dos poços artesianos, semelhantes àquelas características e condições verificadas no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, sem seguir critérios técnicos, podem levar a sérios problemas. Perfurações de poços muito superficiais – até vinte metros de profundidade – numa área vizinha a outros equipamentos, como caixas de inspeção ou mesmo tubos condutores de esgoto podem está colocando em riscos a saúde dos moradores ou a segurança da estrutura do edifício, quando próximas a sua fundação.

¹⁴ Anexo 12 – Poço clandestino coloca saúde em risco / JC: 04/março/1999

A orientação profissional habilitada, quando da abertura do poço, é muito importante. Recomenda-se um afastamento mínimo de vinte metros do poço artesiano à fossa ou tubulação de esgoto; caso contrário, uma instalação desse tipo pode estar causando a contaminação da própria água utilizada proveniente do subsolo.

Segundo informações de moradores, os poços do condomínio apresentam entre 10 e 25 metros de profundidade e a água possui cor amarelada. É conhecido um caso de contaminação d'água de poço, com o rompimento da tubulação de esgoto, em um dos módulos do edifício nº.578, com acesso principal pela Rua Ernesto Nazareth.

A clandestinidade também decorre pelo fato do não conhecimento e autorização da Agência Pernambucana de Meio Ambiente (CPRH), órgão oficial da Secretaria de Recursos Hídricos (SRH) do Governo de Pernambuco e reconhecida pelos municípios, que efetua, após análise do projeto e a liberação do serviço, através da emissão de licença específica, sem a qual a perfuração é considerada irregular.

Portanto, os riscos de contrair doenças parasitárias são evidentes, quando não se faz um controle rigoroso na hora da perfuração, obedecendo às normas e parâmetros técnicos estabelecidos pela legislação pertinente e com o exame físico-químico e bacteriológico d'água.

O Conjunto Residencial Ignêz Andreazza possui com a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) pertencente a Companhia de Saneamento – COMPESA. A Estação, que se encontra em operação desde 1983, foi criada para tratar dos efluentes produzidos no conjunto e conta com os serviços de 33 (trinta e três) funcionários daquela Companhia, que se revezam em turnos para manter a estação de tratamento em atividade permanente.

A área de terreno destinada à estação de tratamento e onde se encontra atualmente instalada mede 19.800 m², sendo 13.099,18m² de propriedade do Condomínio Residencial Ignêz Andreazza e o restante pertencente à União. A estação de tratamento é o destino final do esgoto recolhido ao longo de sua rede coletora de 2.700 metros de tubos, distribuídos por toda a área do condomínio, com secção que variando de 150mm – tubos coletores prediais - a 400mm – canalização principal por onde segue esgoto até a estação.

Após a coleta, o esgoto é transportado pelo sistema de dutos e despejado na estação elevatória, que, por meio de recalque (bombeamento), é repassado para a estação de tratamento de esgotos, numa vazão estimada de 54 l/s (cinquenta e quatro litros por segundo), conforme informações dos próprios técnicos no local. Na Estação de Tratamento, o esgoto passa por atividades específicas de tratamento para atingir níveis de estabilização orgânica e de caimento de microorganismos patogênicos, adequados para a devolução das águas à natureza.

O esgoto fica depositado em 03 (três) tanques aeradores, onde passa por um processo de decomposição de bactérias durante três dias. O líquido ainda repousa em um tanque de decantação, onde é submetido a outro processo de separação do restante das partículas que permanecem. Após este tratamento final, o efluente é despejado no curso hídrico.

A ETE é composta da combinação de mais de uma unidade de tratamento, do mesmo tipo, que apresenta um custo baixo, operação simplificada, contudo, e com o objetivo de atender à segurança sanitária necessária e à preservação ambiental do local, com características estéticas e funcionais aceitáveis.

2.5.3. Áreas Verdes

O Conjunto Residencial Ignêz Andreazza apresenta disponibilidade de espaços livres, o que representa um grande potencial a ser explorado para o lazer e recreação dos próprios moradores. Mesmo estando o condomínio inserido num terreno com 297.544,80 m² e apresentar uma taxa de ocupação (total) do solo, com área de projeção dos edifícios de 47.447,05 m², a grande área remanescente disponível se recente da implantação de áreas verdes apropriadas, se considerada a grande área de solo natural - 130.483,02 m² disponível do conjunto.

As áreas livres do terreno apresentam baixo percentual de aproveitamento com a implantação de áreas verdes. A maior parte dessas áreas estão ociosas, pois mostram ser pouco utilizadas, o que as tornam propensas a invasões irregulares e favorecerem ocupações através de construções clandestinas, por parte dos próprios moradores do condomínio. Hoje, o que se observa no local é uma arborização distribuída em áreas restritas e de forma irregular, existindo, até grandes trechos desprovidos de quaisquer coberturas vegetais, capazes de impedir a

incidência, durante todo dia, dos raios solares sobre as fachadas dos edifícios, o que acarreta, por conseguinte, o seu aquecimento interno.

Apesar de toda disponibilidade de solo livre, percebe-se, rapidamente, que, em grande parte, predomina o crescimento livre do mato e ervas daninhas, comprovando, portanto, o abandono, descuido e esquecimento dos espaços verdes por toda parte, evidenciando a falta de um tratamento mais específico e a ausência de qualquer serviço de manutenção e limpeza (fotografia 4). A vista geral do conjunto chama a atenção do observador, o que retrata uma possível falta de qualquer cuidado nesse sentido. O aspecto de abandono é evidente. Com isso, a população do conjunto deixa de se beneficiar de um importante recurso da natureza e de rica potencialidade, que é a vegetação, capaz de humanizar e propiciar a integração com todas as construções¹⁵.



FOTOGRAFIA 4 – Aspecto da cobertura vegetal no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza

Nas áreas livres, entre-edifícios e nos canteiros, deveria haver um tratamento paisagístico adequado como jardins, gramados e plantações de árvores. Outro aproveitamento que poderia ser dado ao solo livre, dependendo do interesse e objetivos dos moradores dos prédios, seria a implantação de um sistema de hortas comunitárias com o cultivo de árvores frutíferas, legumes, verduras e até plantas medicinais.

¹⁵ Anexo 13 – Integração com a natureza / DP: 10/abril/1999

O conjunto habitacional, portanto, necessita de um tratamento paisagístico apropriado, que explore a forração vegetal, para que seus moradores se beneficiem e usufruam dos prazeres que poderiam trazer os espaços verdes, fundamentais para a melhoria das condições ambientais, proporcionando uma melhor qualidade do ar e de beleza para o local.

2.5.4. Aspectos de Segurança

A Região Metropolitana do Recife (RMR), em particular, convive permanentemente com o “fantasma da violência”. Segundo dados da Secretária de Defesa Social (SDS) do Governo do Estado de Pernambuco, são divulgados constantemente pelos diferentes meios de comunicação e mostram o quadro crítico da insegurança na RMR durante os dias úteis e nos finais de semana.

A falta de segurança, em especial, é apontada pela maioria dos moradores, nas entrevistas, como um problema muito preocupante, por representar um grave risco que todos correm no seu dia-a-dia. A localização próxima à Favela do Iraque e à Comunidade Chico Mendes - conhecida pela marginalização, tráfico e comercialização de drogas – é um fato que pode estar contribuindo decisivamente para o agravamento da situação de violência dentro do condomínio habitacional, no mínimo, para a propagação, entre os moradores, da sensação de insegurança face ao clima de medo, que se estende até as áreas internas do conjunto.

Os portões se encontram permanentemente abertos, permitindo a livre entrada e saída de desconhecidos e a qualquer momento do dia ou da noite, sem que haja a identificação de quem quer que seja. As guaritas planejadas e construídas para efetuar o controle desse acesso nas entradas permanecem desativadas, representando, hoje, estruturas ociosas (vide foto 03).

É comum observar a circulação de animais de grande e pequeno porte no interior do conjunto, o que põe em risco a integridade física dos moradores expostos ao ataque ou ameaça de qualquer animal.

A vigilância interna, contratada pela administração do condomínio, conta com aproximadamente de 30 (trinta) vigilantes, que se revezam em três turnos, mas que não chega a ser suficiente para a cobertura de todo o condomínio, pelo fato de ser feita a pé e com o uso apenas de cassetete.

A população do condomínio, portanto, se sente desprotegida. Na maioria dos prédios, foram instaladas grades de ferro nos vãos de janelas e varandas, também nos pilotis esse procedimento se tornou comum - por iniciativa dos moradores de cada módulo - quando antes eram abertas à livre circulação dos moradores. Agora estes equipamentos limitam os acessos, impedindo a livre passagem de um módulo a outro, modificando o funcionamento da circulação, como planejada originalmente. O bloqueio dessa interligação entre os módulos trouxe prejuízos para todos, que se viram destituídos de uma circulação única – a grande galeria – e por onde era permitido fazer o percurso, do primeiro ao último módulo.

Assim, o sistema de circulação livre, proposto no projeto original, foi modificado, prevalecendo a segregação das áreas, que tiveram as passagens interrompidas, onde prevaleceu o fechamento individual dos módulos, mediante a construção nas passagens entre os módulos de muretas em alvenaria, sobre as quais são fixadas grades de ferro, instaladas até o teto.

Deve ser salientado, que se trata de um procedimento arbitrário e que já motivou reclamações à Diretoria Geral de Coordenação e Controle Urbano e Ambiental (Dircon), órgão responsável pela fiscalização de obras da Prefeitura, inclusive gerando a instauração de processos judiciais. Legalmente, essas reformas vão de encontro às normas regimentais e internas do condomínio (Anexo 02), pois, no seu Capítulo III, Artigo 3º, Item B, é dito ser “expressamente proibido obstruir as partes do bloco (Módulo) destinadas ao uso comum: pilotis, halls de entrada, passagens e escadas, ou utilizá-los para outros fins não o indicado”.



Guarita desativada

FOTOGRAFIA 5 – Acesso pela Rua Ernesto Nazareth: guarita desativada e portões abertos

2.5.5. Sistema de Iluminação das Áreas Coletivas

Reforça a sensação de insegurança pela iluminação existente, hoje, dentro das áreas comuns do condomínio – compreendidas nos trechos de estacionamento dos veículos e ao acesso aos módulos e principalmente, nas áreas entre os edifícios - que mostram ineficiência e irregularidade. São relatados pelos próprios residentes vários casos de assaltos durante a noite e fazem críticas ao sistema de manutenção que apresenta falha.

Quando as lâmpadas estão queimadas, a substituição é demorada, deixando na escuridão, durante a noite, estas áreas, o que facilita à ação de marginais e os moradores aflitos. Queixam-se os moradores que, por um longo período, aguardam a reposição, contribuindo para o aumento do medo e receio dos moradores em transitar e circular livremente dentro da área do conjunto habitacional.

2.5.6. Ocupações Clandestinas das Áreas Coletivas

Transitando pela Avenida Recife, a vista do conjunto é bastante conflitante, quando se observa uma poluição visual, intensa, causada pelo alto índice de ocupações no estacionamento e os edifícios do conjunto em estado físico de conservação precária.

As faixas de estacionamentos de veículos que foram previstas sem cobertas, hoje se encontram, quase que totalmente ocupadas, em grande parte por grades de ferro ou construções em alvenaria, cobertas por telhas cerâmica e, em sua maioria, de cimento amianto ou alumínio.

Em muitos casos, estes locais funcionam como depósito ou servem para atividades comerciais¹⁶. Também se verificam construções, clandestinas, traduzidas em edículas erguidas em alvenaria e que ocupam geralmente áreas livres do conjunto.

A presença de inúmeras barracas metálicas instaladas sobre a calçada, do lado de fora do conjunto, impede, de certa forma, em alguns pontos, a visão do conjunto residencial. Predomina o comércio ilegal de bares e lanchonetes, com mesas e cadeiras postas sobre cobertas metálicas,

¹⁶ Anexo 14 - Moradores fazem críticas à falta de organização do condomínio / JC: 04/março/1999
Anexo 15 - Garagens se tornam pontos comerciais / JC: 04/março/1999

que à noite, e, principalmente, nos fins de semana, causam incômodos pela movimentação de pessoas e a propagação de poluição sonora produzida pelos equipamentos de som.

2.5.7. Conservação e Manutenção das Edificações

Por fim, é observada, nas edificações que compõem o Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, a existência de problemas nas superfícies externas e que se desenvolvem bastante e podem afetar, consideravelmente, suas condições de uso dos edifícios. Ocorre o desenvolvimento de mofo, bolor, manchas, rachaduras e fissuras que causam alterações nas fachadas e que exigem serviços de reparos periódicos. Como efeito dessas patologias, a pintura dos edifícios se apresenta, no geral, bastante desgastada, praticamente em todos os imóveis.

Os serviços de melhoria executados, individualmente, pelos próprios moradores em suas unidades residenciais, de certa forma, interferem vão de encontro à conservação, principalmente, no aspecto estética do conjunto. O agravamento se dá pelo uso acentuado de equipamentos variados, sem que haja o controle e uso de parâmetros uniformes.

Portanto, ações feitas, ao longo do período, ocupação do ambiente construído, por iniciativa dos moradores, pela necessidade ou para solucionar problemas, somadas à falta de manutenções periódicas e apropriadas nas edificações, nos equipamentos e áreas coletivas, podem estar contribuindo, direta ou indiretamente, para a degradação progressiva do conjunto Residencial Ignêz Andreazza.

- Falta de conservação da fachada
- Uso elementos que alteram a estética e tiram a unidade do conjunto



FOTOGRAFIA 6 – Detalhe de fachada de módulo no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza

Capítulo III

CONCEITUANDO AMBIENTE, QUALIDADE, DEGRADAÇÃO E GESTÃO

3.1. Ambiente Natural e Ambiente Construído

3.2. Manutenção e Controle da Qualidade no Ambiente Construído

3.3. A Degradação do Ambiente Construído

3.4. Aspectos Intrínsecos à Gestão: Qualidade e Participação

CONCEITUANDO AMBIENTE, QUALIDADE, DEGRADAÇÃO E GESTÃO

3.1. Ambiente Natural e Ambiente Construído

“AMBIENTE, *adjetivo*. Que envolve ou rodeia; diz-se do ar que nos rodeia; (fig.) designativo do meio em que cada um vive: *s. m.* o ar que se respira e que nos cerca; (*fig.*) esfera; círculo, meio em que vivemos: (*bras.*) situação, reação favorável: *ter ambiente para trabalhar*. (Do lat. *Ambiente*.)” (Fernandes; Luft & Guimarães: 2001).

“AMBIENTE, *adjetivo m + f (lat ambiente)* **1** Que envolve os corpos por todos os lados. **2** Aplica-se ao ar que nos rodeia, ou ao meio em que vive cada um. *Sm* **1** O ar que respiramos ou que nos cerca. **2** *O meio em que vivemos ou em que estamos: Ambiente físico, social, familiar. A. de campus, inform: área extensa ou local com muitos usuários conectados por várias redes, como universidade ou hospital. A. físico: parte do ambiente humano que inclui fatores puramente físicos (como solo, clima etc)*” (Michaellis: 1998; p. 126) .

O ambiente pode ser conceituado, em outras palavras, como tudo aquilo que representa o planeta em sua totalidade, composta pelos elementos físicos, químicos e biológicos, tanto os de formação natural quanto aqueles de origem artificial, de estrutura orgânica e inorgânica. No ambiente, também, se enquadram os diferentes níveis da evolução do planeta, inclusive o homem, com suas variadas formas de organização social – representadas pelos elementos das atividades, produtos e serviços desempenhados – que se verificam dentro de um sistema de inter-relações e se estrutura, através, de um processo que se desenvolve uma estreita relação de dependência e influencia recíproca (Germano Seara Filho – Apontamentos de Educação Ambiental - CETESB; p. 10).

O ambiente natural, também denominado de espaço físico é qualificado por Geraldo Serra, numa abordagem mais específica, como aquela área da superfície da “*Terra que não tenha ainda sofrido qualquer adaptação pela ação humana*” (Serra, 1987; p. 29) e que ainda, pode ser denominado de espaço físico natural ou simplesmente espaço natural. Serra, também, salienta que podemos, definir o espaço natural como uma paisagem primitiva (1987; p. 32).

Dentro dessa visão contextual, definem, portanto, Ana Leão e Lúcia Alves, que o homem como elemento integrante desse ambiente, apresenta suas partes biológicas, racional e emocional em continua “*integração e inter-relação entre si e com os outros elementos da natureza, nos diferentes níveis de sua evolução. Esta influência recíproca fez nascer o homem social, que ao incorporar todas estas dimensões alicerça a história da construção humana em estreita e contínua reciprocidade*” (Ana Leão e Lúcia Alves: 2001; p. 23).

E destaca Sônia Barrios (1986; p. 1) que:

“*(...) nenhuma das ações humanas pode prescindir do espaço como suporte ou deixá-lo inalterado (...)*”.

Sheila Ornstein fala que, “*o ambiente construído é aqui definido no sentido mais amplo, podendo se referir a micro e macroambientes, tais como o edifício, o espaço público coberto ou descoberto, a infra-estrutura, a cidade ou, ainda, a região*” (1992; p. 5).

A partir, da ação do homem sobre o meio ambiente natural ou o ambiente natural, se produzem e incorporam novas formas. Através do trabalho, se criam adaptações no espaço onde está inserido, resultante das diferentes forças sociais que interagem, surgindo, então, o ambiente construído. Uma casa ou um prédio, a rua onde se encontram edificadas, a praça localizada no quarteirão do bairro, o parque e seus equipamentos da infra-estrutura urbana e a própria cidade, representam exemplos ou são qualificados como ambientes construídos.

Este ambiente construído, também, é chamado por Serra como “*espaço físico adaptado, ou simplesmente espaço adaptado*”, que é, “*uma parte da superfície da terra que já sofreu modificações pela ação humana*” (Serra, 1987; p. 29).

Ou seja, o espaço físico adaptado, como é chamado por Serra o ambiente construído, representa o resultado da ação das diversas forças sociais que agem sobre o espaço físico natural e também, produto da evolução da sociedade em diferentes fases da história humana. Sônia Barrios destaca que *“direta ou indiretamente, a expansão das atividades do homem sobre a terra alterou todo o espaço físico que o rodeia”* (Barrios: 1986; p. 2).

O que caracteriza a ação humana sobre o meio ambiente é o caráter acumulativo dos modos pelos quais responde às exigências da vida, e isto é, para Herskovitz (p. 29), a cultura, que pode ser definida também, como sendo *“a parte do ambiente feita pelo homem”* ou *“o conjunto complexo que inclui conhecimento, crença, arte, moral, lei, costume e sociedade”*. *“A cultura material é parte da cultura formada pelos elementos destinados à satisfação das necessidades humanas”* (Serra, 1987; p. 55).

Frederico de Holanda salienta que, o homem constitui uma entre muitas espécies animais convivendo no mundo físico. *“Como outras espécies, sua sobrevivência depende de recursos materiais apropriados da natureza em geral (...)”* (Holanda: 1985; p. 119). E desse processo de interação entre o ambiente e o homem – segundo Sônia Barrios, o primeiro passa a desempenhar duas funções primordiais. O ambiente representa, num primeiro instante, a fonte de recursos naturais - como meio ambiente natural – para as diversas atividades sociais do homem e depois, se coloca como apoio dessas ações transformadoras.

Serra (1987; p. 55) afirma que, *“é através dos aspectos tecnológicos da cultura que os homens modificam seu meio ambiente, alteram o espaço natural, adaptando-o às suas necessidades, construindo, assim, um espaço humano”* e citando Chadwick quando *“sugere que, como todos os demais animais, o homem também procura adaptar-se ao meio natural, mas, diferentemente deles, introduz modificações profundas no meio ambiente”* (Serra, 1987; p. 50), pois, acrescenta Holanda (1985; p. 119), *“(...) ao contrário de outras espécies, os homens desenvolveram meios únicos para explorar e transformar a natureza”*. Estas transformações decorrem da necessidade de sobrevivência no meio e através, de aspectos tecnológicos da própria cultura.

A arquitetura é destacada por Frederico, como uma importante ferramenta de conhecimento utilizada pelo homem de forma específica para transformar o ambiente físico

natural. “*Um exemplo: podemos examinar os edifícios como filtro ambiental, como modificador das condições físicas do meio físico natural, como artifício para a criação de lugares confortáveis face às nossas exigências quanto a temperatura, iluminação, umidade etc*” (Holanda: 1985; p. 116).

Serra afirma que:

“*No processo de interação com o espaço natural, o homem introduz-lhe modificações: construções humanas, criadas com uma finalidade, uma função. São compartimentações do espaço em sub-conjuntos mais ou menos permanentes e de dimensões variadas*” (...). “*A produção de adaptações do espaço é feita pelo trabalho humano cooperativo, sendo, portanto, um social. À medida que se torna mais complexa a divisão do trabalho, assim também se tornam mais complexas as adaptações construídas pelo homem no espaço. O surgimento de excedentes traz novas necessidades, tais como armazenagem e conservação, apropriação e administração, troca e segurança*” (Serra, 1987; p. 49).

As transformações citadas, por Serra, muita das vezes, são tão extensas, que acarretam em alterações profundas do meio ambiente natural, que podem ser ilustradas, muito bem, nas palavras de Pringle:

“*Às vezes, a cidade parece ser um produto inteiramente do homem – um mundo de ruas preenchidas por pessoas, buzinas estridentes e sinais de néon. A terra é coberta por concreto, asfalto, pedra, tijolo, madeira, ferro e vidro. A montanha é aplainada e os vales preenchidos. Os rios são poluídos e têm suas margens ordenadas com concreto*” (Pringle: 1975; p. 3)¹⁷.

¹⁷ “*Sometimes a city seems to be entirely man-man – a world of crowded streets, blaring horns, and neon signs. The land is covered with concrete, macadam, stone, brick, wood, steel, and glass. Hills have been leveled and valleys filled in. rivers have been polluted and straightened, their banks lined with concrete*” (Pringle; 1975: p.3).

Para Francescato (p. 181; 1989), ambientes são sistemas com uma diversidade de indivíduos envolvidos, conseqüentemente, com uma diversidade de objetivos. Os ambientes, dessa forma, devem ser avaliados com o uso de múltiplos critérios.

“Faça-se ainda a ressalva de que a expressão espaço social não terá identificação com espaço humano, mas designará, como já indicado anteriormente, um homeomorfismo entre a composição de relações denominada espaço humano e uma classe de variáveis sociais” (Serra, 1987 ; p. 33).

O ambiente físico natural transformado em ambiente construído, volta a ser feito, uma nova leitura e definição ao meio ambiente, fazendo referência às palavras apropriadas de Márcia Dias, quando afirma *“que a cidade é, antes de tudo, o meio ambiente em que o homem vive, resultante de uma situação cultural, social e econômica”* (Márcia Dias: 1989; p. 10).

O meio ambiente da cidade vai se formando pouco a pouco, fruto da interação do homem com o ambiente onde se encontra inserido. *“O meio ambiente - diz Márcia Dias - é, portanto, o conjunto da paisagem, da circulação, da locação, das construções, de cada prédio, de cada casa, visando uma paisagem que depende da relação entre suas dimensões absolutas e proporções relativas”*. E, complementa mais adiante, afirmando que *“esse meio ambiente, essa paisagem urbana, surgiu e se desenvolveu gradativamente”* (Márcia Dias: 1989; p. 31).

Perez descreve as cidades como agrupamentos de edifícios e que podem ser definidas, *“talvez”* como *“os maiores patrimônios da humanidade, ou pelo menos, podem ser consideradas o maior investimento realizado pelo homem (...)”* (Perez: 1998; p. 611).

A palavra “espaço”, por outro lado, na geografia quanto no planejamento e nas questões urbanas, representa o vazio, sendo representado pelo menos de solo, subsolo ou atmosfera. Os arquitetos e urbanistas lidam com formas das

adaptações do espaço que constroem e, por isso, preocupam-se em investigar as determinações sociais e naturais dessas formas.

“O espaço urbano é, evidentemente, um espaço adaptado, social e humano”, destaca Serra (1987; p. 34) e ainda, “que as estruturas que compõem a rede urbana estão no espaço físico pela ação humana sobre esse espaço, não sendo, portanto, estruturas do espaço natural, mas sim dos espaços adaptados” (Serra, 1987; p. 38). “A maior parte das adaptações do espaço urbano é constituída de abrigos para inúmeras atividades que se passarão no seu interior, sejam elas de produção, de consumo, de controle, de troca etc” (Serra, 1987; p. 34).

“Esses modelos supõem poder identificar determinados padrões geométricos nas adaptações promovidas pelos homens no espaço; padrão geométrico esse que exprimiria a lógica do comportamento desses agentes na disposição ótima dessas adaptações, em fase de determinados critérios” (Serra, 1987; p. 37).

“Os homens, para viverem e se reproduzirem, têm necessidade de alimentação e abrigo” e suas necessidades humanas de abrigo referem-se não apenas ao próprio homem, mas também àquele de seus alimentos. No primeiro caso, estão tanto a roupa quanto as adaptações por ele produzidas no espaço. Os abrigos construídos pelo homem, destinando-se inicialmente apenas a si próprio e a seus alimentos, acabam por se estender a toda a gama de atividades humanas” (Serra, 1987; p. 39).

3.2. Manutenção e Controle da Qualidade no Ambiente Construído

É observado, nos países desenvolvidos, o costume de promover a análise e acompanhamento periódico de todo produto lançado no mercado de consumo. Para se avaliar seu desempenho e manter a garantia de uso se introduzem ou estabelecem mecanismos e parâmetros de medição, que objetivam estabelecer o controle da qualidade. O monitoramento do produto, na maioria das vezes, é decorrente de exigências legais ou de normas que buscam assegurar a responsabilidade ou da própria exigência e necessidade do consumidor, além, da busca, por parte das empresas, por um maior espaço no mercado de consumo e da própria competitividade globalizada e exigência do mercado econômico, cada vez acirrado.

Portanto, para se atingir a qualidade, numa empresa, deve ser previsto, desde a fase inicial da concepção, passando por toda a etapa de fabricação do produto, soluções concretas para a eliminação dos resíduos, formadas durante sua produção. Para tanto, se faz necessário o monitoramento constante, dentro da empresa, de todo processo de produção, e paralelamente, a este, a busca por soluções para manuseio com os resíduos gerados e o acompanhamento do próprio ciclo de vida do produto, identificando, como afirma Valle (p. 16), todo o percurso, a junção com a matéria-prima e insumos utilizados na sua fabricação, até seu descarte final e suas conseqüências e impactos, que por ventura possam vir a causar ao ambiente.

O desenvolvimento do comércio – e mercado -, através da rede de compra e venda entre as nações, de acordo com Dornelles (1997: p. 13) ajudou a promover a aplicação de regras internacionais, que tornou necessário a utilização de parâmetros comuns em substituição às características individuais de cada país.

O conceito de qualidade tem-se transformado muito últimos dez anos, afirma Greg Hutchins (1994; p. 2). Antes, a palavra “qualidade” era mais aplicada ou apropriada para definir o desempenho dos produtos industrializados, isto é, o termo “*significava a capacidade de o produto de estar em conformidade com as especificações*”. Depois, na conceituação da palavra foram introduzidos outros aspectos, agora ligados às necessidades e exigências da clientela, fazendo Hutchins (1994; p. 2) defini-la como “*a previsão e a superação das expectativas do cliente*”. O objetivo passava a ser atingido portanto, quando atendida a satisfação do cliente.

Apesar das abordagens, citações e considerações estabelecidas, inicialmente, nesse texto, se referirem às atividades industriais, pois são nestas, que se concentram as maiores e mais perigosas fontes de poluição, conseqüentemente, as que mais danos causam ao meio ambiente natural e construído, não determinam ou estabelecem, em absoluto, parâmetros apenas para empresas do ramo fabril ou industrial. A geração de resíduos e o impacto causado ao meio ambiente são decorrentes, também, de diversos outros setores da economia (indústria, agricultura e serviço) e da própria sociedade urbana.

“A qualidade abrange agora elementos tão diferenciados, como a melhoria da vida no trabalho, a promoção da diversificação de funções, melhoria das condições ambientais, facilitação do comércio e realce da competitividade”
(Hutchins: 1994; p. 2).

A qualidade ambiental, em particular, que é parte inseparável da qualidade total, deve ter na sua essência, como saliente Valle (p. 16), ferramentas semelhantes àquelas utilizadas na qualidade da produção dos bens de consumo, com a busca do aprimoramento no treinamento dos profissionais envolvido, plano de ação, controle, organização e limpeza, manutenção sistemática e avaliações periódicas da situação.

“A qualidade ambiental consiste no atendimento aos requisitos de natureza física, química, biológica, social, econômica e tecnológica que assegurem a estabilidade das relações ambientais no ecossistema no qual se inserem as atividades” (VALLE, 1996; p. 16).

No mundo contemporâneo, o lema de proteção da qualidade do ambiente ou do espaço físico, ao nosso redor, deve representar a incorporação de novas posturas assumidas e exemplo de lutas e de conquistas e, sem dúvida, o homem, dentro desse contexto, com suas formas de organização dentro da sociedade, onde a rede de inter-relações existentes entre ele e os elementos envolvidos se encontra em estreita dependência e influência recíprocas. É cada vez maior a

conscientização e a participação, dos profissionais de empresas, que se engajam e que empenhados, adotam práticas voltadas para os princípios de justiça e responsabilidade social, da proteção do ambiente e da qualidade do ambiente natural e do ambiente construído. Preocupados, não apenas com o nosso presente, mas também, com o futuro das próximas gerações.

Atualmente, é percebido que uma empresa eficiente, isoladamente ou em grupo, se empenha, cada vez mais, em apresentar soluções eficazes para o controle de produção, através de ações integradas, reduzindo o desperdício de matéria-prima e energia, controlando e gerenciando seus resíduos e poluentes. O objetivo final é de proteger tanto o meio da degradação sócio-ambiental, quanto manter a qualidade de vida da população e isso significa, monitorar e revisar continuamente o processo de produção e administração da empresa, avaliando, constantemente, todas as ações e posturas de manutenção do ambiente construído envolvido.

Todos os diferentes setores da sociedade devem, de uma forma ou de outra, procurar estar envolvidos e comprometidos na luta pela conservação da qualidade sócio-ambiental, mesmo que promovam ações apenas dentro de seus próprios espaços de criação e atuação. Salienta Ana Lúcia Leão, dentro desse raciocínio, que “alguns setores já assumiram tais compromissos com um novo modelo de desenvolvimento ao incorporarem, nos modelos de gestão, a dimensão ambiental”.

Dentro dessa abordagem geral, se enquadra a Organização Internacional de Normatização (ISO – International Organization for Standardization) – cujo objetivo é promover o desenvolvimento de normas, testes e certificação, com o intuito de encorajar o comércio de bens e serviços - é uma entidade não-governamental de normatização técnica, com sede localizada na cidade de Genebra, na Suíça, responsável pela elaboração da série de normas de gestão da qualidade total (ISO 9.000) e de gestão da qualidade ambiental (ISO 14.000).

Da ISO 14.000, que representa o grupo de normas para a implantação do Sistema de Gestão Ambiental, em 1996, a ABNT divulgou em português as 05 (cinco) primeiras: ISO 14.001 e 14.004 - sobre sistemas de gestão ambiental - e as normas ISO 14.010, 14.011 e 14.012 - sobre auditorias ambientais.

Quanto a ISO 9.000, comentam Sheila Ornstein (1992) e Dornelles (1997), que a Norma Brasileira (NB) apresenta recomendações e orientações (séries de 9.000 a 9.004) para serem

aplicados na gestão, sistemas e garantias de qualidade nas diferentes fases de produção e uso do ambiente construído. Sheila Ornstein (1992: p. 16), também destaca, que no Brasil, através da COBRACON, as normas estabelecidas pela ISO são bastante utilizadas, muito embora estas, façam referência a alguns setores da construção civil.

Com relação ao ambiente construído e, mais especificamente, com respeito às edificações, muitos parâmetros, já são observados relacionados à qualidade, muito embora, na maioria dos casos, apenas em duas etapas: a primeira na definição do projeto e a segunda na execução da obra. Na etapa de produção do projeto, geralmente, são consideradas as fases do planejamento, onde são incluídas a definição conceitual e elaboração do projeto arquitetônico e integrada a esta, algumas etapas intermediárias, relacionadas ao detalhamento técnico específico de elétrica, hidráulica e sanitária, telefonia, cálculo estrutural e definição de detalhes construtivos, entre outros. Na fase da construção propriamente dita da obra - que equivale à execução do projeto - representam todas as aquelas etapas desenvolvidas no canteiro de obra. Estas duas etapas são gerenciadas, basicamente, por profissionais de arquitetura e urbanismo e de engenharia civil.

O uso de áreas verdes é um exemplo característico desse processo. Representa um tipo de procedimento que deve ser estabelecido já durante a elaboração do projeto arquitetônico e executado na obra, sendo indispensável sua existência para a manutenção da qualidade futura do ambiente construído. Justificam a utilização de áreas verdes, aspectos técnicos, estéticos e ambientais, pois, respectivamente, toda edificação necessita de área permeável de solo para a absorção das águas da chuva, a forração vegetal, também, é um elemento fundamental ao edifício na criação de uma paisagem agradável, como complementação da obra arquitetônica e por fim, mas não menos importante, melhora os condicionantes térmicos, amenizando a incidência dos raios solares.

A legislação urbana, em vigor, da cidade do Recife - como exemplo -, estabelece, através da Lei das Edificações - n.º. 16.292/97 – no seu Art. 121, que faz referência a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) – n.º. 16.176/96, no Art.65 – que “percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação”, o que representa a taxa de solo natural. Este índice é estipulado de acordo com a zona onde está inserido o terreno. A área de solo natural, a ser preservada, deverá ser definida quando da elaboração e execução de um projeto arquitetônico e representa um dos condicionantes finais para a liberação do habite-se

da construção. Contudo, o ambiente construído, indiscutivelmente, após a sua finalização, concluídas essas etapas - não pode ser considerado como um objeto acabado por inteiro.

Visando desenvolver uma metodologia de manutenção mais econômica para o ambiente construído (edificações), reduzindo custos de operação, a indústria da construção civil de países europeus foram buscar referências nos setores da indústria nuclear e aeroespacial. Estabeleceram, inicialmente, uma manutenção corretiva que visou corrigir falhas na edificação ou parte dela. Depois, o conceito de manutenção foi estendido a um controle específico e preventivo, buscando detectar e evitar falhas foi estabelecido à manutenção preventiva. A seguir, foi estabelecida a engenharia de manutenção para o gerenciamento de toda a atividade de gerenciamento do ambiente construído. Nos anos 70 foi criada na Inglaterra a primeira comissão de terotecnologia – do grego “Terein” que significa “tomar conta” ou “cuidar de” - para o ambiente construído no setor habitacional (Perez: 1998; p. 611).

No Brasil, de certa forma, as etapas de operações, uso e manutenção do ambiente construído têm sido relegadas à própria sorte. Enquanto, o planejamento e execução do projeto é na opinião de Sheila Ornstein (1992: p. 19), razoavelmente controlada, se torna comprometedora na medida em que não se implementam procedimentos avaliativos periódicos de aspectos técnicos e comportamentais, na fase de uso, ocupação e manutenção, como medida preventiva e que podem apontar soluções para projetos futuros em ambientes construídos semelhantes.

Sheila Ornstein (1992, p. 19) também, salienta que:

“No Brasil, a fase de produção do edifício é razoavelmente bem conhecida, mas a visão sistêmica do processo se torna incompleta, na medida em que existem, ainda, poucas pesquisas voltadas para a fase de uso, operação e manutenção, o que faz com que seja reduzida a vida útil destes ambientes construídos, pela ausência, desde o projeto, desse tipo de análise preventiva. Além disto, ocorre repetição de falhas em projetos futuros de edifícios semelhantes, devido à ignorância dos fatos ocorridos em ambientes já em uso”.

Fato este, comprovado, na realidade, pela simples observação da grande maioria das edificações nas cidades brasileiras e que são caracterizadas na visão de Roberto de Queiroz e

Silva no texto “A urbanização e o fim da vida selvagem”, que considera - em outras palavras – como objetivo primordial do poder administrativo e político e patrocinado pelo interesse do mercado imobiliário – que representa o poder privado -, a promoção do crescimento da cidade, através de novas construções. Mas alerta que “*esse grande mito precisa ser derrubado*”. Não servindo, diz Silva, o argumento da qualidade de vida, que se utilize a perda de divisas e recursos público e privado que pode representar a construção desenfreada. Conclui Silva (1978; p. 131) afirmando, que “é infinitamente mais oneroso recuperar qualquer coisa que construí-la”.

Reforça esta discussão o argumento de Verçozza (1991; p. 8) quando diz que “*o aparecimento cada vez mais freqüente de defeitos também é uma questão previsível de estatística: quanto mais prédios são construídos, maiores as probabilidades de defeitos*”.

O problema da falta de um controle eficiente de qualidade de conservação e manutenção do espaço urbano construído se expande aos espaços micro das cidades, sendo seu impacto transferido para aqueles ambientes construídos cujos edifícios e conjuntos de edificações apresentam uma estrutura mais complexas que as demais. Sheila Ornstein acrescenta mais argumentos nesta linha de discussão, quando enfatiza a falta de responsabilidade social e profissional dos agentes envolvidos na gestão do ambiente construído urbano brasileiro:

“(...) tem-se a repetição sucessiva de diversos produtos pouco satisfatórios para o usuário, em especial se destacando aqueles que se constituem em uma monumental massa construída de edificações públicas e privadas, colocadas em uso nos últimos 40 anos, sem um controle efetivo da qualidade ou avaliações sistemáticas de desempenho” (Sheila Ornstein: 1992; p. 11).

E ainda:

“(...) para o qual existem poucas normas relativas a manutenção e praticamente são inexistentes as norma de uso e operação” (Sheila Ornstein: 1992; p. 32).

Não existe, também no Brasil, procedimentos concretos que estabeleçam o controle periódico de manutenção do patrimônio construído, que apesar, do conjunto e diversidade de leis e normas, “*em se tratando de iniciativas governamentais ou privadas isoladas, muitas vezes são contraditórios entre si, até mesmo para especificações do mesmo serviço*” (Sheila Ornstein: 1992; p. 31).

Na verdade, o que se constata é uma retratação da inversão de valores e/ou o desinteresse pelo processo de manutenção, que segundo Ary Rodrigo Perez (1998; p. 611), este tipo de atividade era desprestigiado e com frequência, mal visto, pois representava um serviço dispendioso e **que não dá lucro** *.

A prática da manutenção das edificações busca preservar e restabelecer as condições ambientais ideais, resguardando a qualidade de uso do ambiente construído, iniciados no planejamento e em sua execução. A durabilidade dos materiais, componentes, equipamentos, bem como, o controle da qualidade do ambiente construído representa um fator importante para o bem estar de seus usuários.

Portanto, devem estar diretamente relacionados aos objetivos do processo de construção - de qualquer ambiente construído ou conjunto de ambientes construídos, independentemente da complexidade ou dimensões que apresente – todos aqueles aspectos inerentes ao controle de qualidade no processo de ocupação, utilização e manutenção. Esta abordagem tem adquirido uma importância cada vez mais acentuada, pois é nessa nova etapa, que ela pode ter avaliado todos os aspectos inerentes ao ambiente construído e que devem ser colocados a serviço dos seus usuários e, servindo-os adequadamente em relação ao previsto, atingir o objetivo pelo qual foi concebido.

Fazendo uso da mesma analogia Sheila Ornstein (1992; p. 15) menciona que a etapa de ocupação e de uso, que define como “*de longa duração*”, é “*quando o ambiente construído passa a ter um papel social pleno, cuja eficiência é medida pela satisfação dos usuários*”. Os serviços de manutenção e conservação devem começar, segundo Perez (1998; p. 611), no momento da ocupação do ambiente.

* destaque do autor

Afirma ainda Perez que:

“A consciência, em relação aos trabalhos de manutenção de edifícios, embora sempre presente na história do homem, só recentemente começou a ser traduzida em políticas, programas de pesquisas, publicações e outras formas necessárias à sua efetivação” (Perez: 1998; p. 611).

Para manutenção do ambiente construído são consideradas todas as ações que envolvam os componentes, elementos, equipamentos e instalações, com o objetivo de garantir as condições ideais de utilização, atingidas através, do atendimento à princípios preestabelecidos de bem estar, desempenho, eficiência, habitabilidade, segurança, entre outros, fazendo cumprir, dessa forma, a finalidade para a qual foi edificado.

Convergem para esta temática, duas expressões muito importantes e que estão intrinsecamente associadas à manutenção do ambiente construído: “durabilidade” e “vida útil”. A durabilidade de um produto pode ser definida, em outras palavras, como argumenta Wanderley Flauzino (1998; p. 79), na condição de conservar suas características e propriedades originais ao longo da sua utilização. A durabilidade está associada diretamente à vida útil do ambiente e deve permanecer em níveis normais de uso, enquanto estiver sob serviços de conservação e manutenção permanentes. Pois, *“a vida útil de um edifício é condicionada pela vida útil de seus constituintes”* (Flauzino: 1998; p. 79).

Flausino, também, estabelece, levando em consideração a vida útil do ambiente construído, dois tipos de componentes: aqueles elementos, cuja vida útil é igual à do edifício, definidos como componentes estruturais; e por outro lado, existem aqueles elementos, não estruturais, cuja vida útil é bem mais curta. No primeiro, a manutenção é mais onerosa e de difícil execução, enquanto a segunda, apresenta o grau de execução do serviço mais simplificado. Flauzino, exemplifica este conceito, na conservação da pintura das fachadas de um edifício, que é bem mais complexa que a conservação da pintura de uma casa.

“A previsão de vida útil tem importância na estimativa dos custos de manutenção e na frequência de reparos ou de reposição de componentes, essenciais para a previsão do custo final da edificação, o qual é constituído pelo custo inicial da construção, acrescido dos custos de manutenção e de reposição de componentes e elementos, ao longo da vida útil do edifício” (Flauzino: 1998; p. 79).

A princípio, a própria busca pela qualidade no processo de execução do ambiente construído, em suas subfases já levantadas anteriormente, tem, de certa maneira, estabelecidos sinais de mudanças de posturas para a aplicação de modificações na construção civil, evidenciados na necessidade de uma abordagem mais aprofundada do processo e dos intervenientes envolvidos que possibilitassem esforços no sentido de obter o desenvolvimento de sistemas de melhoria qualidade.

Com referência a este aspecto, alguns esforços têm sido direcionados por instituições de incentivo à pesquisa, como cita Sheila Ornstein (1992; p. 32), através do exemplo da Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído – ANTAC – que direciona suas pesquisas aos aspectos de uso e manutenção. A ABCI – Associação Brasileira da Construção Industrializada – através de seminários que reuniram especialistas no ramo de imóveis, estabeleceu debates direcionados ao controle da qualidade do ambiente construído.

A própria Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através do Comitê Brasileiro de Construção Civil (CB-2), tem representado uma tentativa de superação, quanto às deficiências apresentadas no setor de uso e manutenção do ambiente construído no Brasil. Ao mesmo tempo, em que reconhece este desempenho positivo, Sheila Ornstein, faz críticas a falta de qualquer estudo do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – com relação ao grau de satisfação dos cidadãos brasileiros quanto a habitação ou uma avaliação físico-técnica, as quais trariam grande contribuição como insumo para o planejamento de diretrizes à manutenção e controle de qualidade do ambiente construído.

Avaliar o controle de qualidade e o nível de manutenção aplicados ao ambiente construído, também representou o objetivo final de um grupo de estudantes da Faculdade de

Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, em 1996, que tinham como caso de estudo edifícios habitacionais do período compreendido entre os anos de 60 e 90, principalmente, nas décadas de 70 e 80. Foram diagnosticados ao final da avaliação destes, a incidência problemas tradicionais, tais como: corrosão em armaduras metálicas, entre outros componentes de material similar, fissuras nas vedações, infiltrações, diagnosticadas como efeitos decorrentes da ausência de manutenção. Foi verificado na pesquisa que muitas edificações não apresentam elementos básicos de acabamento, tais como: calhas e condutores de águas pluviais ou pingadeira¹⁸.

Através da QualiHab – Programa de Qualidade da Habitação – o governo do Estado de São Paulo desenvolve um projeto – baseado em pesquisa similar do governo francês – onde busca otimizar todas as etapas da construção, a começar pelo levantamento do terreno e é concluído na retroavaliação do edifício. O programa foi desenvolvido pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - da Secretaria da Habitação do Estado de S. Paulo com apoio do IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo e do IBTC – Instituto Brasileiro de Tecnologia da Qualidade da Construção. Dessa forma a CDHU, através do conhecimento adquirido e parâmetros estabelecidos nas pesquisas, tem como exigir dos fornecedores padrões mínimos de qualidade de serviços e materiais para suas obras de conjunto habitacionais.

Finalmente, afirma Sheila Ornstein (1992; p. 32) “*deveria haver um trabalho de conscientização da importância dos aspectos citados e da responsabilidade social, ética, moral e profissional de todos os agentes envolvidos na produção e uso do ambiente construído, inclusive do próprio usuário (...)*”.

Ainda, como afirma Sheila Ornstein (1992; p. 13), “*nesta linha, deve-se também enfatizar a consciência que se tem das dificuldades encontradas em nosso país no estabelecimento de programas eficientes de manutenção (preventiva e corretiva), especialmente no caso de edifícios públicos em que projetos de arquitetura nem sempre são seguidos na construção e esta, por sua vez, ocorre de modo deficitário em todos os níveis (mão-de-obra/materiais/verbas alocadas)*”.

¹⁸ Revista AU (1997: p. 45 – 46)

Existem inúmeros fatores que interferem na funcionalidade e no desempenho do ambiente construído, dentre eles, destaca Sheila Ornstein, fatores de ordem atmosférica, biológica, sonora e térmica e salienta que “*o controle sistêmico da qualidade teve início nos países desenvolvidos na década de 60 com a definição de métodos e procedimentos estatísticos, até alcançar*”, na década de 90 do século passado, “*a visão da qualidade*”, apresentando cada produto seu nível individual de qualidade. Este tipo de postura estabelece condições de medir a confiabilidade e o nível de qualidade que descrito em catálogos e selos de garantia destinados aos usuários, permitindo a identificação do fabricante e procedência da mercadoria adquirida “*e, se houver necessidade, reivindicar legalmente seus direitos, caso o produto não atenda aos pré-requisitos*” (Sheila Ornstein: 1992; p. 13).

Preiser (1989, p. V), enfatiza da necessidade de acompanhamento pós-ocupação, quando afirma que após sua liberação a construção não deve ser vista como um ser de vida linear, ou tê-la na mente como um produto acabado, isto é, uma edificação concluída e ocupada; mas pelo contrário, ela deve ser vista como possuidora de uma evolução cíclica, a qual se deve ter como objetivo o melhoramento contínuo de sua qualidade.

A busca da qualidade para uma edificação representa de uma forma geral, a busca em manter o pleno desempenho no decorrer de sua vida útil. O desconhecimento da fase de uso, a prática de ações inadequadas ou desconexas com as atividades de ordem de conservação, a deficiência e a própria falta de atividades de manutenções levam, sem dúvida alguma, a ocorrência de falhas ou que darão origens a sérios problemas estruturais cujos efeitos afetarão, como conseqüência, o desempenho, mais cedo ou mais tarde, do próprio ambiente construído.

Para os conjuntos habitacionais, Sheila Ornstein (1997, p. 37) apresenta 07 (sete) condições mínimas necessárias para a conservação da boa qualificação do ambiente construído:

- Projetos que levem em consideração fatores culturais, regionais, de conforto ambiental e as necessidades dos moradores;
- Qualidade de vida na vizinhança, com arquitetura e o desenho urbano considerado aspectos de segurança, sistema viário, transportes, lazer, disponibilidade de serviços, equipamentos educacionais e de saúde;

- Maior participação dos moradores de baixa renda nas tomadas de decisão e projetos que considerem programas de manutenção preventiva e de gestão condominial;
- Controle de qualidade da produção e uso segundo critérios de desempenho, visando reduzir erros durante o próprio processo;
- Edificações contendo um mínimo de detalhe construtivo como coletores de águas pluviais e peitoris / soleiras eficientes, além de aspectos internos como pontos de suficientes de energia;
- Revisão dimensional e ergonômica de unidade habitacional, com ênfase na área de serviço e na cozinha;
- Acesso a portadores de deficiência física e idosos.

“O controle de qualidade global do ambiente construído no decorrer de sua vida útil”, deve atender também, como pode ser observado no pensamento de Sheila Ornstein (p. 20) ao conceito de sustentabilidade, na medida em que afirma que passa “por uma visão mais ampla de desempenho, na medida em que se trata de uma aptidão de um determinado produto em satisfazer, no presente e no futuro, seus usuários, devendo, portanto ser gerenciada, isto é, controlada”.

Todo administrador deve ter em mente que, a competitividade não é apenas a questão em si, mas está em jogo a sobrevivência através de procedimentos responsáveis em qualquer ramo de atuação, mas principalmente, no controle da qualidade sobre o ambiente físico envolvido.

Níveis aceitáveis de qualidade podem ser atingidos quando todos aqueles envolvidos no seu uso – moradores, administradores e empregados - assumem seus deveres e obrigações, dentro de suas responsabilidades, em manter as condições de funcionamento, segurança, habitabilidade e estética e todas as demais características do projeto arquitetônico devidamente licenciado, através da manutenção preventiva e permanente das edificações em geral (Artigo 238 da Lei Municipal do Recife nº 16.292/97).

3.3. A Degradação do Ambiente Construído

O ambiente construído ou conjunto de ambientes construídos, independente da complexidade estrutural e dimensões, apresenta com o passar do tempo sinais de desgastes, estando ou não em uso permanente. É, evidente que, quanto maior a intensidade de uso, maior e mais rápido será seu desgaste. A condição de durabilidade e conservação do ambiente construído, da edificação ou de suas partes componentes representa a capacidade de responder as características e condições de funcionalidade para os quais foram planejadas, projetadas e concebidas.

A ação dos agentes atmosféricos somados ao desgaste pelo uso produz perdas inevitáveis ao ambiente construído, por inteiro ou em suas partes individualmente. Porém, estes fatores aliados à falta de procedimentos preventivos de conservação e manutenção, que são indispensáveis para a preservação das características funcionais, aceleram os seus processo de deterioração.

Este fato é constatado, observando o meio ambiente construído nos centros urbanos – principalmente, das grandes cidades, onde se mostra bastante degradado pela ausência de manutenção regular da infra-estrutura, através de serviços específicos, dos equipamentos e, principalmente, do patrimônio construído. Este tipo de postura produz efeitos negativos que se caracterizam em problemas sérios ao funcionamento e à estética do meio ambiente construído onde vivemos.

Representam exemplos concretos dessa discussão, buracos que tomam conta das pistas de rolamento, a vegetação que encobre praticamente as placas indicativas na beira de estradas nos perímetros urbanos das cidades, comprometendo a orientação e segurança dos motoristas, aonde a sinalização horizontal já é bastante deficiente; além da infra-estrutura precária de saneamento básico, coleta de lixo e limpeza pública e, a iluminação insuficiente, por todas os lados da cidade.

O patrimônio construído, que são, constantemente, pichados as exemplo das pontes, que em estado precário de conservação, oferecem riscos de acidente aos pedestres e veículos que circulam; em particular, os monumentos históricos representados pelos casarios, edifícios

tombados e sítios históricos não estão imunes à falta de iniciativas intervencionistas de preservação e necessitam de manutenção constante, para melhorar seu desempenho. Assim como a infra-estrutura, também o patrimônio histórico tem função social importante dentro da dinâmica urbana, no momento em que preserva e resgata a identidade e história do ambiente onde está inserida.

A produção descontrolada de ruídos – carros de som com publicidade, que circulam nos centros e bairros residenciais, buzinas de veículos e equipamentos de som dos bares, espalhados, irregularmente, por toda a cidade e principalmente, pelos bairros mais populares – que despejam dezenas de decibéis, acima dos limites aceitáveis para a preservação da saúde e tranquilidade do ser humano, se caracteriza como efeito negativo dentro desse quadro.

Estes, entre outros tantos problemas retratam a degradação transformação do ambiente a nossa volta. “*Esse contexto*, - afirma Sheila Ornstein (1992; p. 11) - *característico do nosso meio urbano, reduz a vida útil do ambiente construído e deteriora as relações humanas naquele espaço*”, trazendo assim – como complementa Martins - “... *conseqüentes prejuízos da qualidade da vida e o empobrecimento da paisagem...*” (Martins: 1978; p. 8).

A situação apresentada retrata por um lado, a falta de ética, responsabilidade profissional e a própria deficiência das gestões administrativas presente nos mais diversos segmentos de nossa sociedade – a nível público e/ou privado. Por outro, a escassez de investimentos e recursos para a realização de obras de manutenção e conservação do bem público e que são direcionados ou priorizam a execução de novos projetos em benefício do interesse político e particulares, como também, pode ser decorrentes do efeito da excessiva burocracia nas licitações, falta de interesse político e do “desvio de verbas” comprovados em cotidianos escândalos levados ao conhecimento público no Brasil.

“Os problemas decorrentes do desconhecimento da fase de uso do ambiente construído acontecem, em menor ou maior grau, em todo o mundo, mas, conforme BONIN (1988, p.3), são mais intensos nos países dependentes econômica e tecnologicamente (...): Na maioria dos caso, a origem dos problemas de manutenção localiza-se em outras atividades que, em uma

análise superficial, podem ser consideradas desconexas com as atividades de manutenção, pela distância no tempo em que ocorrem ou pela quase total ausência de contato entre os responsáveis por sua realização” (Sheila Ornstein: 1992; p. 20).

Nos países “em desenvolvimento” estes fatos são bem mais freqüentes e graves, aonde os mecanismos e procedimentos dos gestores administrativos são lentos e bem menos eficientes no acompanhamento e realimentação de processos de controle de qualidade no decorrer da vida útil de uma série de equipamentos e ambientes construídos. Custam a cumprirem com suas obrigações e responsabilidades na totalidade, beneficiados pela falta de cobrança por parte da sociedade que desconhece seus direitos e deveres, e não exercem a verdadeira cidadania.

As atividades de manutenção, que deveriam ser tomadas periodicamente, são feitas de forma muito tímida, para não dizer que são inexistentes ou estão ausentes das prioridades dos gestores administrativos de nossas cidades - na esfera pública e privada -, de forma que se torna, praticamente, impossível que se consiga obter resultados satisfatórios, semelhantes ao nível inicial do equipamento ou ambiente construído quando ações são tomadas tardiamente. Nesta situação, sua aplicação é executada a um nível bem avançados de intervenção que se caracteriza como um procedimento de recuperação e até mesmo, de reconstrução. Para ilustrar este comentário, pode ser citado o recente caso da obra de reestruturação pela qual, foi submetido todo o corredor de circulação de ônibus da Avenida Caxangá, ao longo dos seus seis km de extensão.

Localizada na Zona Oeste, a Avenida Caxangá é uma das mais importantes vias da Cidade do Recife, - por onde circulam milhares de veículos e pessoas, diariamente -, que corta vários bairros e dá acesso ao centro da cidade. O estado físico de conservação da avenida na faixa de circulação dos coletivos era precário, até pouco mais de um ano, onde as condições de trafecabilidade dos coletivos comprometidas, já denunciavam o grau de degradação alcançado pelo ambiente, decorrente da ausência dos procedimentos de manutenção necessários, que não eram vistos há muito tempo. Esta situação era caracterizada pela quantidade enorme de buracos no asfalto, afundamentos e grandes número de fissuras nas placas de concreto ao longo das duas

pistas, além da deterioração das estações de espera dos ônibus e da má conservação do canteiro central da via.

Os serviços foram executados com grandes dificuldades devido a circulação intensa de veículos coletivos e particulares na via, como também, causaram transtornos para os motoristas, passageiros e pedestres, em decorrência da interdição de trechos das pistas e das estações de passageiros (as paradas), por longo tempo.

Esta situação tomada como exemplo, dentro de nossa cidade, é inadmissível, pois demonstra os gastos que representam para os cofres públicos, que são até mais onerosos se ações de manutenção fossem tomadas periodicamente. A irregularidade dos procedimentos de manutenção do patrimônio construído é observada nos mais variados espaços das cidades, sejam eles praças, pátios, prédios e conjuntos de edifícios públicos ou privados. Como denuncia Sheila Ornstein (1992; p. 31), não existe, também no Brasil, procedimentos periódicos de controle e manutenção, nestes tipos de patrimônio construído, que apesar, do conjunto e diversidade de leis e normas, “*em se tratando de iniciativas governamentais ou privadas isoladas, muitas vezes são contraditórios entre si, até mesmo para especificações do mesmo serviço*”. Perez, novamente, faz críticas para o descaso com que o ambiente construído nas cidades é tratado, “*(...) não sendo admissível o descuido ou **empirismo*** na sua conservação*” (Perez: 1998; p. 611).

Uma edificação, por exemplo, é um tipo de ambiente construído que com o passar do tempo pode apresentar problemas gerais ou específicos, que não cuidados ou tratados corretamente podem se agravar e trazer sérios riscos, comprometendo o conforto e bem estar dos seus usuários e até mesmo, representar riscos à segurança dos ocupantes.

Por exemplo, conjuntos habitacionais, erguidos em grandes quantidades nos anos 70 do último século, representam ambientes mais propícios ao aparecimento de problemas de natureza estrutural, à semelhança daqueles observados no meio ambiente urbano das cidades brasileiras.

Afirma Verçosa, que o estudo e o conhecimento constante, durante o projeto e a execução da construção e do próprio efeito da ação da natureza sobre o ambiente construído, é

* Grifo do autor

indispensável para todos os profissionais que trabalham na edificação. O autor, também declara que os ambientes construídos “*podem apresentar defeitos comparáveis a doenças: rachaduras, manchas, deslocamentos, deformações, rupturas, etc. por isso, se convencionou chamar de Patologia das Edificações ao estudo sistemático desses defeitos*” (Verçosa: 1991; p. 7).

As patologias que vão surgindo podem ter suas causas na ação direta dos elementos da natureza e que agem com o tempo, tais como: as precipitações pluviométricas, o vento, o sol, etc. Por outro lado, também contribuem fortemente, o emprego de materiais deficientes e uso de técnicas de construção inadequadas e finalmente o emprego de trabalhadores despreparados ou com pouca experiência.

Dentro dessa nova esfera de avaliação Roberto de Queiros e Silva, no texto “*A urbanização e o fim da vida selvagem*”, - e a exemplo de Perez e Sheila Ornstein - também, salienta um pouco sobre os cuidados que são dados ao patrimônio construído urbano, fazendo uma transposição do espaço urbano ao ambiente de um conjunto residencial, onde continuam a apresentar deficiências e falhas no processo de manutenção. E esclarece:

“Não se trata somente de projetar os espaços da habitação, mas também de torná-los mais duráveis e mantê-los atuais. Se nos bens de consumo o envelhecimento precoce é problemático, com relação à arquitetura ele já se opõe por princípio. (...). Os espaços pertencem basicamente à população, e em função dela devem ser administrados” (Silva: 1978; p. 132).

Afirma ainda Silva:

*“Portanto, é preciso pelo menos proporcionar ao indivíduo um habitat que não aumente as pressões e agressões de que é vítima, garantindo através do bem-estar o desaparecimento de algumas fontes de desajuste, como a poluição, a **promiscuidade de alguns conjuntos residenciais populares***, (...)”* (Silva: 1978; p. 134).

* Grifo do autor (meu)

A partir, das mais diversas formas se manifestam alterações da estrutura física e funcional, produzindo impactos negativos ao meio ambiente construído, causando transformações da paisagem projetada. Modificações na estrutura e estética das fachadas – decorrentes, muitas das vezes, de instalações e serviços de reformas inadequados nos apartamentos; construções clandestinas realizadas e que ocupam os espaços, até então não-edificados, das áreas livres do condomínio; instalações de estruturas cobertas e gradeadas nas áreas definidas como estacionamento de veículos, favorecido pelo descaso administrativo; e, sobretudo a deficiência das gestões condominiais que não oferecem uma infra-estrutura de serviços de segurança e vigilância, limpeza e recolhimento do lixo e de tratamento das áreas verdes com o mínimo de qualidade esperado pelos moradores.

Nestes conjuntos habitacionais, principalmente nos de maiores dimensões se observam seus ambientes construídos de uso comum – espaços edificados e, também naqueles espaços não edificados (áreas livres, de lazer e solo natural) -, o agravamento do processo de degradação. O surgimento de problemas estéticos, estruturais, funcionais e ocupacionais, incorporados ao longo de sua vida útil, representa efeitos decorrentes de possíveis falhas de procedimentos quanto a manutenção, operação e uso do ambiente construído e a orientação prestada aos usuários, por parte das várias gestões administrativas, além de falta de posturas mais disciplinadoras e rigorosas destes, com relação ao controle das intervenções irregulares que modificam e ocupam o ambiente construído.

Dentro desse cenário se observam áreas inteiras de uso comum - como no caso do Conjunto Residencial Ignez Andreazza – e se constata índices acentuados de ocupação e modificações estéticas. Nas áreas de estacionamento de veículos são instaladas estruturas e cobertas metálicas, onde também ocorrendo algumas construções em alvenaria - caracterizadas como obras clandestinas - reduzem gradativamente a área livre (taxa de solo natural). Fachadas inteiras de módulos e edifícios se apresentam alteradas ou têm seus elementos originais trocados modificando a arquitetura planejada e, conseqüentemente, interferências estéticas decorrentes de serviços realizados pelos moradores isoladamente. Geralmente, estes efeitos têm suas origens a partir de reformas iniciadas no interior do apartamento, mas, que causam efeitos à arquitetura original do ambiente construído.

Mas, estas modificações estruturais improvisadas promovem efeitos negativos, não apenas estéticos em decorrência da poluição visual imediata que produzem, mas também, por ser inevitável o surgimento de outros tipos de incômodos, ainda piores aos moradores, tais como irregularidades térmicas e funcionais. Ao mesmo tempo em que transformam o meio ambiente construído nestes locais, estes efeitos produzidos - por transformações irregulares - são reforçados pela falta de manutenção, trazendo, ao final, incômodos à população residente, por interferir na qualidade do ambiente, que vão formando, na maioria dos conjuntos habitacionais populares e privados nas grandes cidades. As conseqüências decorrentes das irregularidades produzidas no ambiente construído podem ser caracterizadas nas explicações de Silva e Pringle, fazendo imaginar seus efeitos no ambiente de um grande conjunto habitacional, quando descrevem que:

“No campo aberto, a maioria dos raios do sol são refletidos pelas plantas e pelo solo, de volta para a atmosfera” (Pringle: 1975; p. 15)¹⁹, e por sua, “a água evaporada do solo refresca o ar” (Silva: 1978; p.134). Enquanto, que “na cidade, os raios são freqüentemente, refletidos pelos edifícios e vias pavimentadas, ocorrendo uma troca” (Pringle). Neste ambiente, “o calor expelido para a atmosfera altera brutalmente a temperatura natural”, afirma Silva, pois “os edifícios, ruas e estacionamentos lotados absorvem o calor proveniente do sol. Muito desse mormaço aquece o ar ambiente” (Pringle). Na verdade “a própria urbanização altera em demasia o solo, pois as construções e estradas afetam o curso dos ventos e impermeabilizam a terra”(Silva). Dessa forma, “durante a noite a superfície de alvenaria, concreto e de outros materiais sólidos vão perdendo lentamente seu calor, e assim, a cidade permanece mais aquecida que as áreas rurais que a circulam” (Pringle).

Assim, o estudo sistemático dos problemas da degradação - que são manifestados através dos vários aspectos administrativos, construtivos, estéticos, funcionais e comportamentais -, pode permitir uma avaliação mais aprofundada subsidiando o conhecimento e contribuindo para o entendimento do processo de planejamento, execução e uso desses modelos de ambiente construído coletivos.

¹⁹ *“In open countryside, most of the sun’s rays are reflected from plants or the ground back into the atmosphere. In a city, the rays are often reflected from a building, to the pavement, up to another building, and so on. The buildings, streets, and parking lots absorb heat from the sun. Some of this heat warms the surrounding air. At night the bricks, concrete, and other hard materials lose their heat slowly, so the city remains warmer than the surrounding countryside” (Pringle: 1975; p. 15).*

3.4. Aspectos Intrínsecos à Gestão: Qualidade e Participação

Gestão representa um conjunto de ações ou práticas vinculadas aos aspectos administrativos, culturais, financeiros, legais e técnicos que possibilitam o gerenciamento de um negócio, empresa ou de qualquer outra organização, independente da dimensão de sua estrutura.

Para que se obtenham níveis satisfatórios no gerenciamento de uma organização, aspectos ligados à ética, experiência e responsabilidade representam algumas das principais e mais importantes características inerentes ao perfil daquele que administra. Porém, todo processo gerencial deve se desenvolver sob dois fatores indispensáveis e que embora de naturezas distintas representam condições ideais para uma gestão satisfatória - independente do ambiente em que estão inseridas ou à que tipo de atividade produtiva, ao porte da empresa, à natureza do produto ou ao serviço da organização - são eles: processo de gestão participativa e de gestão da qualidade.

A gestão condominial deve sempre buscar promover formas que reduzam o espaço entre administração e condôminos, promovendo e viabilizando a participação destes últimos no processo de gerenciamento, pois dessa forma se estabelece de início uma instância de decisões menos setorializada na gestão. “A participação é um ato de vontade que se inspira na compreensão de quem participa e de quem admite a participação” (Angarita: 1999)²⁰.

Avalia Marcovitch²¹ no prefácio “Aprender a participar” que:

“aprender a participar é um processo que envolve múltiplos requisitos, como responsabilidade, respeito, criatividade para a solução de problemas e, sobretudo, o hábito de pensar coletivamente. Devem ser considerados, também de forma coletiva, os sucessos e os fracassos” (Marcovitch: 1999).

Segundo Hugo Rosa (1997: p. 139)²², a efetivação da participação dentro de uma gestão da administrativa atende a dois propósitos fundamentais. No primeiro defende que “*uma vez que*

²⁰ Participação, um exercício democrático. In Gestão Participativa (1999).

²¹ Aprender a participar. In Gestão Participativa (1999).

estamos nesse mundo mutante, temos de nos adaptar e a administração participativa faz com que as empresas que a praticam tenham maior capacidade de adaptação” e o segundo afirma Rosa, que a participação vem atender o próprio anseio de todos em se inserir no processo de decisão.

A participação de todos os envolvidos é de fundamental importância para o desempenho da gestão em qualquer setor da sociedade organizada. A participação representa uma ferramenta indispensável e um novo aliado rumo ao desafio da organização que busca modernizar-se. A incorporação da participação de todos, no processo de gestão pode significar o restabelecimento da credibilidade na administração perante a comunidade envolvida, ao mesmo tempo em que promove a obtenção de maior eficiência de gerência.

Para que melhor se possa caracterizar a importância fundamental que representa a ação participativa dentro de um processo de gestão, podem ser citadas duas experiências distintas em níveis de esfera governamental e de localização: a administração estadual de São Paulo no período 1995/1998 e da atual administração municipal do Recife iniciada em 2000. Os dois exemplos se caracterizam como casos específicos - não sendo propósito desta citação avaliar a qualidade das propostas e projetos executados – e que retratam a implementação de gestões onde centenas de cidadãos dos mais diferentes segmentos atuam como voluntários discutindo, avaliando e apresentando propostas e prioridades para a atuação dos gestores públicos.

Por outro lado, o desenvolvimento do controle da qualidade dentro da gestão, segundo Paladini (2000), envolve três ações produtivas de natureza industrial, de serviço e metodológica.

As atividades industriais representam aquelas ações direcionadas a produção de bens, *“produtos que existem fisicamente, de forma concreta”*. São estes, exemplificados por carros, eletrodomésticos, roupas, azulejos, pães; todos os produtos oriundos de fábricas, montadoras, panificadoras etc. O processo de geração de serviço, a segunda categoria especificada por Paladini, representa a produção de bens intangíveis, que representa aquele produto gerado por terceiros, quando solicitado por um determinado consumidor. Por exemplo, a conservação e manutenção de um ambiente. A terceira categoria – estruturação de métodos – não se traduz em

²² Administração Participativa. In Gestão Participativa (1999).

uma atividade executada, mas representa a transferência de informações e conhecimentos que serão aplicados em alguma produção ou serviço (Paladini: 2000; p.181-182).

Dentro desse quadro descritivo, as atividades administrativas inerentes a um condomínio residencial, se enquadram e se classificam dentro da segunda categoria de atividades: a geração de serviços. A avaliação da atividade de gestão condominial, nesse contexto, envolve mais ao atendimento.

Atualmente ocorrem equívocos em direcionar a palavra “qualidade” e a expressão “gestão e controle de qualidade” apenas aos serviços fabris ou industriários. Almeida diz, que para o trabalho do tipo administrativo pode ser estabelecido medidas e posturas de qualidade usada na atividade de produção industrial. “(...) *na área que generalizamos como administrativa, tais conceitos só recentemente vêm sendo aplicados de forma sistemática*” e complementa seu raciocínio afirmando que “(...) *não só podem como devem ser aplicados de uma forma ampla em qualquer organização*” (Almeida: 1987; p. 19).

No campo teórico-conceitual, os procedimentos da gestão da qualidade se empregam para qualquer sistema produtivo ou de serviço. Contudo, em decorrência das diferenças que envolvem os bens tangíveis, serviços ou métodos, “*pode-se mesmo afirmar que cada modelo de atividade produtiva envolve um processo de gestão para a qualidade, com características próprias*” (Paladini: 2000; p. 182).

As estratégias de gestão para o ambiente de produção tem como alvo o produto, enquanto na prestação de serviços e métodos se objetivam atender necessidades e satisfações dos clientes.

Hoje, também as empresas e organizações têm mudado seus procedimentos com relação ao ambiente onde estão inseridas. Donaire chama a atenção para as posturas atuais assumidas dentro do cenário, “*onde tem presenciado o surgimento de novos papéis que devem ser desempenhados, como resultado das alterações no ambiente em que operam*”. Antes a preocupação das organizações eram fundamentalmente voltadas para medir o desempenho econômico - o que, como e para quem produzir (Donaire: 1999; p. 13).

As recentes mudanças e posturas assumidas são sinais e representam reflexos concretos da preocupação das novas gestões das organizações com os resultados sócio-ambientais tais como: degradação de ambientes construídos urbanos e qualidade de vida.

Para isto foi necessário estabelecer diretrizes para a implementação de sistema de gestão ambiental nas várias etapas econômicas que possam atingir o meio ambiente. Dentro desse quadro as normas da Organização Internacional de Normatização (ISO – *International Organization for Standardization*) estabeleceram uma correspondência entre a ISO 14001 (Gestão da Qualidade Ambiental) e a ISO 9001 (Gestão da Qualidade Total), “*demonstrando a compatibilidade entre os dois sistemas e mostrando a viabilidade da aplicação das normas*” (Donaire: 1999; p. 116 e 117).

A Norma ISO 14001, portanto cria, como diz Donaire (1999; p. 117), um Sistema de Gestão Ambiental que pode ser utilizado e se adapta “*a todos tipos e partes de organizações, independente de suas condições geográficas, culturais e sociais*” e estabelece 5 (cinco) princípios básicos cujo objetivo é a melhoria contínua da organização e do ambiente onde está inserida:

Princípio 1. Comprometimento e Política – definição de política ambiental;

Princípio 2. Planejamento – gestão direcionada para cumprir os planos;

Princípio 3. Implementação – capacitação, conscientização e responsabilidade de todos;

Princípio 4. Medição e Avaliação – avaliação do desempenho ambiental;

Princípio 5. Análise Crítica e Melhoria – implementação do desempenho ambiental.

Fundamentados nestes cinco princípios gerais para a Gestão da Qualidade Ambiental (ISO 14000) que devem direcionar as ações de cada organização, um modelo flexível pode ser ajustado, como insumos para uma gestão condominial, adequado a situação específica dentro de um conjunto habitacional, como proposta para estabelecer uma discussão e avaliação, dentro da questão da melhoria contínua da qualidade do ambiente construído e sem perder as características propostas pela ISO.

Com o objetivo de promover o debate e a discussão entre os envolvidos (gestores e condôminos) são sugeridas algumas propostas para uma gestão condominial participativa do ambiente construído com as seguintes alternativas iniciais:

- Priorizar a melhoria contínua do desempenho do ambiente em uso;
- Conscientizar todos sobre a importância e responsabilidade individual com relação à manutenção das condições gerais de uso;
- Estabelecer um programa de avaliação e manutenção da estrutura física e funcional;
- Estabelecer uma gestão aberta à participação dos condôminos;
- Manter parceria com entidades governamentais e não governamentais na busca por novas experiências e idéias direcionadas à melhoria da qualidade do ambiente e de vida dos residentes;
- Gerenciar com base no cumprimento nas determinações internas que salvaguardem as condições idéias do ambiente e dos residentes.

Ao concluir esta apresentação teórico-conceitual dentro do processo de dissertação, duas considerações devem ser estabelecidas. A primeira delas refere-se à importância dos temas abordados neste capítulo para a análise e o entendimento com o espaço dos conjuntos habitacionais. Os conceitos de ambiente construído, degradação, gestão, manutenção e controle de qualidade sem dúvida que representam elementos decisivos e fundamentais para a abordagem e compreensão do tema em questão, tendo como objetivo principal compreender o problema que representa a perda das características estéticas e funcionais iniciais, inclusive apresentando suas causas e feitos sobre o ambiente avaliado.

Porém os problemas e dificuldades devem ser encarados para que se estabeleçam prioridades de ações e se crie um processo de gestão do condomínio eficiente, através de posturas educativas e que busquem a conscientização dos envolvidos, principalmente dos condôminos. Buscando promover a participação e responsabilidade de forma solidária e conjunta, buscando avaliar o ambiente e detectando os efeitos negativos sobre ele, inclusive procurando decifrar mais as causas, de forma a criar ações eficientes que impeçam sua repetição.

Almeida (1987; p. 21) salienta que “*o importante é trabalhar sobre as causas e não nos efeitos*”, pois, é fácil compreender que se trabalhando sobre as causas estará sendo evitado o surgimento de problemas, garantida a integridade dos resultados e por fim o controle de qualidade do ambiente construído, sem que se estejam promovendo desperdícios de tempo e de recursos.

Por outro lado, a avaliação do efeito não garante soluções concretas ou resultados satisfatórios por longo tempo, pois os problemas tornarão a surgir, não havendo de outra forma como agir ou combater o processo de degradação do ambiente.

O segundo ponto que deve ser destacado refere-se à escassez de literatura, nas bibliotecas dos centros acadêmicos, disponível para o embasamento da pesquisa, novamente destacando os temas levantados inicialmente nessa discussão teórica – ambiente construído, degradação, manutenção, qualidade e gestão –, e, principalmente, para aqueles estabelecidos num segundo plano, como temas mais específicos, sendo eles a gestão de condomínios e conjuntos habitacionais.

Mesmo com as dificuldades iniciais, foi prazeroso desenvolver os temas apresentados, pois, tem muito a acrescentar e contribuir para a elucidação da matéria e do campo de pesquisa. Através das citações selecionadas de vários autores, que foram incorporadas ao texto como contribuição com conhecimentos, experiência e avaliações. É indiscutível que objetivos comuns podem ser alcançados seguindo caminhos e roteiros diferentes, basta que para isso seja feito com condições apropriadas e sólidas.

*PROCEDIMENTOS PARA A SELEÇÃO DE INFORMAÇÕES DO AMBIENTE
CONSTRUÍDO*

4.1. Comentários sobre a Avaliação do Ambiente Construído

4.2. Procedimentos para Aplicação dos Questionários

4.2.1. Quanto a Elaboração e Estrutura do Questionário

4.2.2. Questionário Piloto e Análise de Consistência

4.2.3. A Aplicação Definitiva do Questionário em Campo

4.3. Processo para a Avaliação do Ambiente Construído

4.3.1. Sobre a Questão Estética e a Poluição Visual

Parte I

4.3.2. Aspectos Avaliativos da Conservação das Fachadas dos Edifícios

4.3.3. Avaliação Quantitativa da Conservação das Fachadas - 1ª Etapa

4.3.4. Avaliação Qualitativa da Conservação das Fachadas - 2ª Etapa

4.3.5. Procedimento do Trabalho de Campo

4.3.6. Quanto a Escolha da Fachada

Parte II

4.3.7. A ocupação Física dos Espaços de Uso Comum

4.3.8. Procedimentos para o Levantamento das Amostras

4.3.9. Considerações sobre os Aspectos Avaliados

4.4. O Processo de Revisão do Regimento Interno do Condomínio

PROCEDIMENTOS PARA A SELEÇÃO DE INFORMAÇÕES DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

4.1. Comentários sobre a Avaliação do Ambiente Construído

A avaliação de um ambiente construído deve ter, como objetivo inicial, estabelecer um parecer ou diagnóstico sobre causas e efeitos que afetem o espaço físico em estudo. Os insumos e subsídios obtidos na pesquisa devem servir como posturas corretivas dentro do próprio ambiente avaliado - num primeiro momento -, atender e orientar futuros projetos arquitetônicos semelhantes àquele estudado inicialmente, assim como, gerar critérios e procedimentos que estimulem propostas e soluções para a operação e manutenção de ambientes construídos existentes. Tais resultados podem servir como incentivo que promovam debates para a atualização e a melhoria dos códigos municipais de obras e edificações, manuais técnicos e normas específicas sobre o tema. Também, deve favorecer, sobretudo, a criação de procedimentos que garantam a cobrança de responsabilidade e obrigações de todos aqueles envolvidos, favorecendo o surgimento de idéias que estimulem o combate à degradação, criando propostas de controle da qualidade do meio ambiente construído e, por conseqüência, propicie a melhoria da qualidade de vida e o bem-estar dos usuários.

A metodologia corrente para o estudo do desempenho e de controle da qualidade do ambiente construído, de uma forma geral, se desenvolve com os processos de observação e medição de aspectos do ambiente físico construído.

O procedimento para a coleta de dados e informações, onde se principia e se desenvolve a pesquisa, consta de três ações básicas: o levantamento técnico do ambiente construído, coleta de opinião dos moradores e revisão das normas do condomínio. Os levantamentos técnicos, feitos através de *check-lists*, representam os dados de natureza objetiva, verificando situações e identificando problemas de aspectos estruturais, funcionais etc. A utilização e aplicação de questionários com os moradores estabelecem a coleta de dados subjetivos, visando compreender as causas, razões e percepções dos usuários. A partir dos quais, serão gerados resultados que poderão fornecer informações importantes para serem aplicados na sua melhoria. No caso do

conjunto habitacional em questão, outra ferramenta muito importante, utilizada no levantamento de subsídios para a pesquisa, foi o próprio regimento interno do condomínio.

A avaliação técnica visa ao reconhecimento - mais específico - do ambiente por parte do pesquisador, que deve ser um profissional qualificado. Enquanto, salienta Sheila Ornstein (1992; p. 66), que *“o questionário é um dos meios para analisar as relações estabelecidas entre o ambiente e o homem, seus aspectos positivos e negativos”*.

A utilização do questionário é um procedimento fundamental, quando se está avaliando o ambiente construído e representa uma ferramenta indispensável de ligação entre o pesquisador e o usuário, sendo, através desse mecanismo, que se inserem mais precisamente os usuários no processo de análise do espaço em estudo. Através de sua aplicação, são obtidas informações importantíssimas para a alimentação da pesquisa. Destaca Sheila Ornstein que:

“Observa-se que o termo ‘técnico’ é adotado para distinguir os pontos de vista, observações e medidas realizadas pelos pesquisadores/avaliadores daqueles resultados das entrevistas, aplicações de questionários e outros métodos mais voltados para variáveis psico-comportamentais, objeto de avaliação via respostas, sensações, percepções e/ou julgamento de valores dos usuários” (Sheila Ornstein: 1992; p. 56).

4.2. Procedimentos para Aplicação do Questionário

Na verdade, o questionário é parte importantíssima para o sucesso da pesquisa, pois lida com o conhecimento específico, a motivação e ações dos próprios condôminos, ou seja, daqueles mais interessados, que convivem e estão mais integrados no ambiente em estudo. Esta avaliação obtida, através dos questionários, lida com o maior usuário do ambiente, que, no caso do Conjunto Residencial Ignez Andreazza, são os próprios moradores.

“Em edifícios públicos ou privados no Brasil, via de regra, se lida com uma população total que pode atingir quantidades superiores a três mil pessoas enquanto usuários permanentes. Assim é que se faz necessária a seleção da amostra representativa de ambientes e extratos da população para a aplicação, com eficiência, de questionários e outras técnicas capazes de propiciar dados referentes ao comportamento e/ou satisfação dos usuários em um certo ambiente” (Sheila Ornstein: 1992; p. 65).

Portanto, o questionário representa um instrumento importante para explorar o universo de análise, sendo apresentado ao entrevistado através de questões estruturadas que podem ser respondidas por meio de um quadro de respostas, também estruturadas em um sistema de múltipla escolha, a partir de escalas de valores. O questionário pode e deve ser encarado como uma fonte de informações ilimitadas. Então, partindo do pressuposto, dependendo da experiência e objetivos do pesquisador em extrair mais informações, o produto final será mais amplo, quanto mais abrangentes forem as possibilidades dadas ao entrevistado em esclarecer sua resposta, através de comentários e opiniões. O pesquisador poderá aumentar a produtividade de suas entrevistas, quanto mais claras e objetivas forem às questões apresentadas aos entrevistados.

A relação entre pesquisador e entrevistado, que é mantida inicialmente através da manipulação do questionário, poderá estabelecer, portanto, um canal mais amplo de informações e novas descobertas sobre o meio ambiente construído, isto é, não necessariamente limitado àquelas questões preestabelecidas. O que se quer afirmar é que, paralelamente, ao questionário estruturado, podem-se estabelecer comentários importantes e mais específicos, além daqueles já obtidos no questionário. Pelo fato de se sentir mais atraído ou envolvido por um determinado assunto ou tema abordado, o entrevistado pode manifestar sua opinião e pensamento com mais espontaneidade, o que permitirá anotações importantes para o pesquisador. Dependendo da experiência deste, poderá provocar a abertura de novas discussões e abordagens específicas de assunto do interesse de ambos e que poderão reforçar e ilustrar os comentários, quando da análise dos dados.

O anonimato ou não identificação do entrevistado, durante a aplicação do questionário, possivelmente produzirá melhores efeitos, a partir do momento em que poderá deixá-lo mais à

vontade, permitindo uma maior liberdade nas respostas e de se manifestar com mais sinceridade, com suas opiniões e pensamentos. As informações – que não se resumirão apenas naquelas do questionário – conseqüentemente, surtirão em dados novos para a pesquisa, podendo ser mais discutidos e esclarecidos nas futuras entrevistas a serem realizadas e que poderão reforçar o diagnóstico final.

É importante destacar que as entrevistas devem atingir uma amostra quantitativa de usuário do ambiente construído em estudo, para que se torne um extrato representativo de seus habitantes na aplicação dos dados obtidos no diagnóstico final e principalmente, para a implementação das recomendações futuras na busca da melhoria do ambiente em estudo.

4.2.1. Quanto a Elaboração e Estrutura do Questionário

O questionário apresenta, no início, dados que melhor identificam a procedência da pesquisa através do nome da instituição, departamento e o programa acadêmico, a qual está vinculado o trabalho. Quanto ao entrevistado é solicitado o nome do edifício, o número do módulo e, caso não se oponha, o número do apartamento onde reside.

A estrutura do questionário é centralizada na avaliação do ambiente construído a partir do desempenho da gestão condominial, levando em consideração o desenvolvimento de questões relacionadas às seguintes hipóteses preestabelecidas:

- I. A falta de participação dos moradores no processo que envolve aspectos múltiplos da gestão condominial pode favorecer o agravamento dos problemas técnicos e funcionais dentro do condomínio;
- II. A não observância das determinações estabelecidas no regimento interno do condomínio, por parte dos moradores, pode representar deficiência da gestão condominial através de posturas de orientação e coercitiva, permitindo, dessa forma, a ocorrência de fatores que levem à progressiva degradação do patrimônio construído e à qualidade de vida dos moradores;

- III. A deficiência do sistema de manutenção e de infra-estrutura de serviços periódicos no condomínio contribui para a redução do desempenho do ambiente construído em uso.
- IV. A ausência de acompanhamento e fiscalização, por parte dos gestores administrativos, junto aos condôminos, quanto aos procedimentos de conservação e manutenção do patrimônio construído, pode estar contribuindo ao surgimento de problemas ligados à perda do controle de qualidade do ambiente.

Em decorrência do número de perguntas, o questionário foi dividido em três partes gerais. A primeira é a mais extensa, pois apresenta maior número de questões estruturadas, vinculadas a aspectos de ordem administrativa, estético-estrutural, legal, funcional e social. A segunda parte do questionário é complementada com questões semi-abertas, que também são relativas à análise do ambiente construído. Na terceira e última etapa do questionário são utilizadas perguntas relacionadas aos entrevistados, através da informação e preenchimento de dados e aspectos pessoais, tais como: sexo, faixa etária, nível de escolaridade, ocupação, etc, dando assim um perfil do morador entrevistado (vide estrutura completa do questionário no apêndice).

A primeira parte, portanto, estabelece critérios analíticos sobre ambiente construído, a partir de 33 (trinta e três) questões distribuídas em ordem crescente e que obedecem a aspectos variáveis de conceitos múltiplos, anteriormente apresentados. As respostas foram estruturadas em sistema de múltipla escolha, a partir de uma escala de valores, que, de certa maneira, facilita as respostas, a coleta e o cadastro de dados de forma homogênea, por parte do pesquisador, minimizando desgastes com prováveis interpretações inadequadas por parte dos entrevistados.

O sistema de múltipla escolha apresenta uma escala de valores que dispõe de 5 (cinco) pontos, dispostos da seguinte forma:

- 5 – (O) ÓTIMO;
- 4 – (B) BOM;
- 3 – (R) REGULAR;
- 2 – (PR) PRECÁRIO;
- 1 – (PE) PÉSSIMO.

Outras 6 (seis) questões - de número 34 a 39 - fecham a avaliação do ambiente construído, com uso de sistema misto de questões abertas e estruturadas e servem como base de informações complementares, possibilitando novos comentários dos entrevistados. As questões abertas são lançadas com o objetivo de colher opiniões e obter novas idéias e sugestões, a partir da livre manifestação e participação do entrevistados. E aquelas referentes aos dados do morador entrevistado estão distribuídas em 13 questões. O questionário, dessa forma, apresenta a seguinte distribuição:

QUADRO 07 _____ Estrutura do Questionário e Distribuição das Questões

Parte I	Número de questões
Aspectos Administrativos.....	07
Aspectos Legais.....	03
Aspectos Sociais.....	03
Aspectos estético-estruturais.....	16
Questões Gerais.....	04
Parte II	
Complementação.....	06
Parte III	
Dados dos Entrevistados.....	13
Total de Questões	52

4.2.2. Questionário Piloto e Análise de Consistência

Os questionários foram aplicados aos condôminos, especificamente, com questões elaboradas e ligadas ao desempenho e funcionalidade do ambiente construído onde residem. Inicialmente, foi preenchido um número limitado de questionários, objetivando avaliar de uma maneira geral a estrutura do mesmo, por parte do pesquisador, que, entre outros aspectos, era testada a qualidade das questões apresentadas, através da facilidade de compreensão e

interpretação do entrevistado, além do tempo de resposta e duração geral do preenchimento e aplicação do questionário.

Portanto, o questionário definitivo foi elaborado a partir desse modelo anterior, de onde foi verificada a quantidade de questões e o tempo para sua resposta, assim como, a dificuldade de compreensão por parte dos entrevistados. Deve ser salientado que o questionário, aplicado, já apresentava questões estruturadas e aquelas pretendidas, correlatas às hipóteses da pesquisa.

Concluída esta investigação inicial, foram realizadas mudanças da estrutura do texto original do questionário, que, entre outras, resultaram na eliminação de algumas questões, alterações no texto e redistribuição de outras questões. Esta reavaliação do questionário promoveu o enxugamento de sua estrutura, que inicialmente apresentava 69 (sessenta e nove) passando a conter 50 (cinquenta) questões, estando todas estas, especificamente, relacionadas ao ambiente construído estudado.

Posteriormente, durante o andamento das entrevistas foram incorporadas duas novas questões (38 e 39), relacionadas respectivamente, à existência de representante e às despesas complementares no módulo, que representaram assuntos comentados espontaneamente, em algumas entrevistas, as quais motivaram em decorrência do surgimento, serem incluídas e investigadas nos questionários seguintes. Estas questões mostravam informações interessantes e que poderiam ser úteis e trabalhadas nas etapas de análises de dados posteriormente.

4.2.3. A Aplicação Definitiva do Questionário em Campo

Os questionários foram aplicados junto aos condôminos do Conjunto Residencial Ignez Andreazza, a partir da segunda semana do mês de dezembro de 2003 e concluídos no princípio do mês de março de 2004. Os primeiros questionários, como frisados anteriormente, foram realizados a título experimental (pré-testes), embora já planejados com questões devidamente estruturadas.

Os dados e informações colhidas nos questionários experimentais foram igualmente considerados, sendo tabuladas todas as questões, pois estas, na sua grande maioria, também, constavam no questionário reestruturado e definitivo.

Cada entrevista, tomada face-a-face, levava em média, para o preenchimento de todas as questões, um tempo de duração de 20 (vinte) minutos, aproximadamente. Nos casos em que o entrevistado ficava mais à vontade e relaxado, predispondo-se a melhor colaborar, dando mais sugestões, as entrevistas, se tornavam mais demoradas, elevando o tempo gasto, a cada preenchimento, para 30 e até 40 minutos.

Nestes casos, as entrevistas iniciadas, com questões estruturadas, adquiriam um sentido, razoavelmente, mais espontâneo e o morador suscetível ao diálogo. Com o clima mais aberto e livre, o que tornava a conversação mais solta e, conseqüentemente, mais sincera, exigia-se, por outro lado, do entrevistador, uma maior atenção para se fazer um número extra de anotações, as quais poderiam surgir imediatamente às questões serem lançadas. Ao final, estes tipos de entrevistas se tornavam mais ricos de informações.

Quanto mais demorada for a resposta ao questionário, declara Sheila Ornstein (1992; p. 108), maior o contato interpessoal entre entrevistador e entrevistado e, portanto, maior o potencial para obtenção de respostas às perguntas mais delicadas e sensíveis.

A princípio, a utilização dos questionários se tornou difícil, pois não estava havendo receptividade por parte dos moradores, no primeiro contato. O fato de haver desconhecimento, recíproco, entre entrevistado e entrevistador, causava inquietação e um afastamento decorrente da desconfiança. Geralmente, era alegado, por parte do morador, a falta de tempo ou indisponibilidade para atender o pesquisador e responder o questionário naquele momento.

Dessa forma, as entrevistas foram sendo realizadas a partir da indicação de pessoas amigas que tinham parentes ou conhecidos residindo no condomínio. Primeiramente, era feito um contato inicial, por telefone, quando o entrevistador informava o motivo da realização da pesquisa e eram agendados o dia e horário para a entrevista propriamente dita. Deste expediente de utilização das redes sociais, novas tentativas foram feitas com sucesso. Deve ser frisado que, apesar do contato telefônico, nenhum dos questionários foi realizado por meio de telefone, o que não seria descartado, caso viesse a surgir alguma oportunidade de fazê-lo.

Ao final de cada entrevista – realizada em sua grande maioria no apartamento do morador - era solicitado ao entrevistado que, caso possível, fizesse a indicação de algum outro morador do

próprio módulo ou do condomínio, pois, sem esta atitude, se tornava quase impossível o acesso ao morador. Geralmente, um vizinho do mesmo andar era apresentado, tornando possível dar continuidade à pesquisa. Muitas foram realizadas de imediato, porém nos casos, nos quais não havia possibilidade, era solicitado que o entrevistado a fizesse com vizinho ou agendasse para outro momento.

Ao final, foram realizados 76 questionários que representaram, na sua maioria, indicações feitas através de amigos do entrevistador, a partir desses primeiros contatos outros foram relacionados. Apenas, em três oportunidades distintas, os moradores se dispuseram a responder ao questionário, sendo um dos quais, através de um primeiro contato na administração.

Concluída a etapa de aplicação dos questionários junto aos moradores - salientando que na sua maioria foi determinada por indicação, não ocorrendo, portanto qualquer escolha ou preferência por módulo ou prédio – permitiu, ao final, uma curiosa distribuição dos questionários por quase todos os prédios (vede quadro 08). Das 23 (vinte e três) edificações que compõem o conjunto habitacional, apenas 5 (cinco) não foram atingidas. Todas as demais tiveram algum morador entrevistado. Enquanto umas apresentaram apenas um morador entrevistado, outros, atingiu uma representatividade maior de residentes.

No módulo “6” do Edifício Triunfo e no módulo 4 do Edifício Belém de Maria ocorreram, individualmente, seis entrevistas. A melhor imagem foi alcançada no módulo “5” do Edifício Sertânia, que de um total de 14 (quatorze) unidades residenciais que compõem o módulo, moradores de 8 apartamentos foram entrevistados. Nestes casos, a maior quantidade de unidades atingidas permitirá uma avaliação mais específica do módulo em comparação à análise geral do conjunto. Enquanto o Edifício Sertânia totalizou 14 questionários aplicados, nos edifícios Triunfo e Gravatá foram obtidos, respectivamente, 12 e 11.

As informações coletadas, através dos 76 (setenta e seis) questionários foram tabuladas de forma direta no Pacote Estatístico para Ciência Social – SPSS (*Statistical Package for Social Sciences / PC*) for Windows. Este programa, que é conhecido como um dos mais completos do momento, estabelece uma série de operações e análises estatísticas, sem que seja necessária a realização de qualquer operação matemática adicional. O programa, também, elabora gráfico comparativo manipulando e cruzando grande número de dados e informações.

QUADRO 08 _____ Distribuição das Entrevistas no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza

NOME	ENTREVISTADOS POR MÓDULO								TOTAL DE ENTREVISTADOS DO EDIFÍCIO
	1	2	3	4	5	6	7	8	
01 ARCOVERDE				01					01
02 BELÉM DE MARIA				06				02	08
03 BELO JARDIM			01						01
04 CARPINA					01				01
05 CARUARU			02						02
06 CATENDE									
07 FLORES		01							01
08 FLORESTA					02	01	04		07
09 GARANHUNS	01					01			02
10 GRAVATÁ	02	02			04	03			11
11 IGARASSÚ			01		02				03
12 ITAMARACÁ									
13 LIMOEIRO									
14 OLINDA	04								04
15 PALMARES							01		01
16 PAUDALHO									
17 PESQUEIRA				01*	01				01
18 PETROLINA			02					01	03
19 SALGUEIRO		01						01*	02
20 SÃO JOSÉ DO EGITO		01					01		02
21 SERRA TALHADA									
22 SERTÂNIA		01	02		08		03		14
23 TRIUNFO		01		01	04	06			12
TOTAL	<i>07</i>	<i>07</i>	<i>08</i>	<i>08</i>	<i>22</i>	<i>11</i>	<i>09</i>	<i>04</i>	76

* Representam o mesmo entrevistado, que reside no Ed. Pesqueira (apartamento alugado), mas é proprietário de uma unidade no Ed. Salgueiro.

4.3. Processo para Avaliação do Ambiente Construído

4.3.1. Sobre a Questão Estética e a Poluição Visual

Nesta outra etapa do capítulo, serão apresentados e avaliados os dados coletados *in loco*, referentes às características físicas do ambiente em estudo - o Conjunto Residencial Ignez Andreazza. Sendo verificadas aquelas intervenções que tenham promovido modificações nas fachadas dos módulos, individualmente, ocupações improvisadas nas áreas não-edificadas e de uso coletivo dentro do conjunto habitacional. Não apenas, aquele fruto da ação isolada do morador, mas a falta de postura avaliativa e de manutenção periódica, também, provoca transformações que se traduzem em efeitos negativos à estrutura estética e funcional do ambiente construído, contribuindo para o processo de degradação do próprio conjunto habitacional.

Assim, como os principais centros urbanos contemporâneos brasileiros, os grandes conjuntos habitacionais, mesmos os privados, são, também, afetados pelo desordenamento, causado pela falta de planejamento e de uma política de manutenção do ambiente construído, o que gera a poluição visual. A poluição visual é um efeito negativo característico da decadência e deficiência de todo o ambiente construído sem manutenção.

As ações descomprometidas, o modo de vida no nosso ambiente e a pouca objetividade do fato, em questão, contribuem, em conjunto, para o agravamento e que, na visão de Lins da Silva (p. 180) “*contribui para a noção que a maioria das pessoas tem a respeito da poluição visual: a de que se trata de um assunto supérfluo, de menor importância dentro do quadro geral bastante dramático da vida nas metrópoles. De fato, pode-se até concordar que, numa escala de prioridades imediatas, o problema da poluição visual poderia ser deixado mais para trás*”.

Aprofundando na questão ambiental, Mauro (1997: p.217) destaca que:

“A dimensão ambiental, praticamente, não está incorporada na consciência e no comportamento social da população. A percepção ambiental, quando existe, tem caráter reducionista e parcializado. A educação Ambiental está

pouco desenvolvida e, quando é praticada, se faz em uma perspectiva geral (por exemplo, o conhecimento dos problemas globais), não enfocando as questões que envolvem a população local, perdendo-se, assim a possibilidade de utilizar seu papel mobilizado”.

Deve-se salientar que o elemento fachada representa um forte atrativo, de certa forma, e um dos fatores mais importantes para o despertar do interesse no estudo do tema da degradação e da preocupação com o controle da qualidade do ambiente construído do Conjunto Residencial Ignez Andreazza.

Foram identificados 02 (dois) aspectos concretos e determinantes para a degradação do ambiente construído, isto com referências às edificações residenciais dentro do condomínio e, por coincidência, são antagônicas entre si, são elas: a primeira representa efeito de uma ação improvisada dos moradores e a segunda caracteriza como fruto da falta de ação ou omissão de iniciativa daqueles responsáveis pela manutenção e conservação estética e estrutural.

O ambiente construído é marcado por inúmeras interferências visuais, identificadas facilmente, quando se circula pelos espaços coletivos do conjunto. Observando os módulos ou o próprio bloco (conjunto de módulos) - sendo estes nossos objetos de análise – pode-se verificar a ação individualizada promovida pelos proprietários dos apartamentos no conjunto. Através da própria iniciativa, promovem “melhorias” no interior de sua unidade habitacional. Estas “melhorias” são caracterizadas por serviços de reformas ou alterações dos ambientes internos, que, geralmente, são realizadas com o objetivo do condômino, em alcançar condições mais satisfatórias de conforto e bem-estar no uso do espaço.

“Para satisfazer suas necessidades os homens exercem uma série de ações sobre a natureza, modificando seu meio ambiente, adaptando o espaço. O trabalho é uma interação entre os homens e a natureza, sendo ele mesmo uma das formas de movimento da própria natureza: modificando-a, os homens são por ela modificados” (Serra, 1987; p. 40).

Serra (1987; p. 49) também afirma que, “*no processo de interação com o espaço natural, o homem introduz-lhe modificações: construções humanas criadas com uma finalidade, uma função*”.

Estes serviços promovidos pelos proprietários no interior dos apartamentos, infelizmente, muitas das vezes, provocam efeitos negativos no exterior da unidade, causando de alguma forma alterações danosas no plano das fachadas dos módulos, caracterizando como uma reação causa-efeito.

A verificação desse fato é visual, sendo percebida e identificada facilmente, pela constatação do surgimento de “novos” elementos e que são estranhos ao conjunto existente. Por exemplo, aberturas assimétricas de vãos para a instalação de caixas de cimento pré-moldado para condicionados de ar, retratam a despreocupação com os efeitos negativos causados à estética ou caracteriza a indiferença do morador, com a visão exterior do que é público e com tudo aquilo que esteja ligado ao ambiente construído externo.

Estas ações retratam a cumplicidade ou indiferença das várias gestões condominiais, cuja total falta de implementação de uma política ou programa de fiscalização e que, favorecidas pelas falta de determinações claras e mais específicas, que deveriam estar contidas no regimento interno do condomínio, contribuem para proliferação de reformas. A falta de posturas rígidas de controle dá condições e favorece estas ações aleatórias dos moradores. As gestões condominiais, neste campo, se mostram inertes e se caracterizam como ineficientes para a tomada de decisão em favor da preservação e controle da qualidade do ambiente construído e da qualidade de vida e interesse da própria comunidade.

Apesar da legislação específica da cidade do Recife, a respeito do serviço de reforma, deve ser considerado o grau de dificuldade para realizar a vistoria e autuação, principalmente se tratando de modificações internas de apartamento, por estar, portanto, longe dos olhos da fiscalização do órgão municipal competente. Nesta situação, a ação do controle urbano municipal, fica na dependência de denúncias de moradores vizinhos ou da própria atuação do condomínio, sem os quais, as reformas ficam cada vez mais difíceis de serem constatadas.

O segundo condicionante há ser avaliado se refere à falta de ação ou omissão de planejamento e inexistência de uma política de manutenção periódica do patrimônio construído. A manutenção está diretamente relacionada ao controle de qualidade do ambiente construído, etapa esta, posterior à elaboração do projeto e execução do próprio projeto, ou seja, operação e uso. A questão se concentra não desenvolvimento de procedimentos inerentes, principalmente à gestão de condomínio.

Nessa etapa e avaliação específica, a ausência de manutenção das fachadas dos módulos é, também, facilmente diagnosticada pela interferência visual percebida, quando observamos as pinturas desbotadas e presenças de manchas e rachaduras por toda a superfície das edificações do conjunto.

O primeiro fato - as alterações nas fachadas causadas por procedimentos iniciados com reformas dos apartamentos – é relacionado, através da avaliação “quantitativa”, onde são levantados, com uso do *check-list*, todos os elementos que foram incorporados à fachada do módulo, identificados como estranhos em comparação ao projeto arquitetônico aprovado.

O segundo fato abordado, nessa análise, é avaliado de forma “qualitativa”, que tem como causa a falta de manutenção, que provoca o surgimento de alterações na superfície da fachada, caracterizado por manchas e desbotamento da pintura.

PARTE I

4.3.2. Aspectos Avaliativos da Conservação das Fachadas dos Edifícios

Nesta fase serão comentadas as questões relacionadas às transformações estéticas das fachadas – com base em levantamento quantitativo (1ª etapa) – e aquelas relacionadas à qualidade (2ª etapa) da conservação das superfícies externas (fachadas) dos módulos.

4.3.3. Avaliação Quantitativa da Conservação das Fachadas - 1ª etapa

Verificação do índice de conservação e preservação dos elementos que compõem a fachada principal dos módulos, com base na preservação das características originais do projeto

arquitetônico aprovado. Na avaliação técnico-estética – levantamento quantitativo – são considerados, como elementos estranhos, todos aqueles que, de uma forma ou outra, interferem na composição estética da fachada, causando alterações e modificando o projeto arquitetônico original aprovado. Através do *check-list* da fachada principal dos edifícios - considerando estes subdivididos em oito módulos -, é feita a leitura individual do módulo.

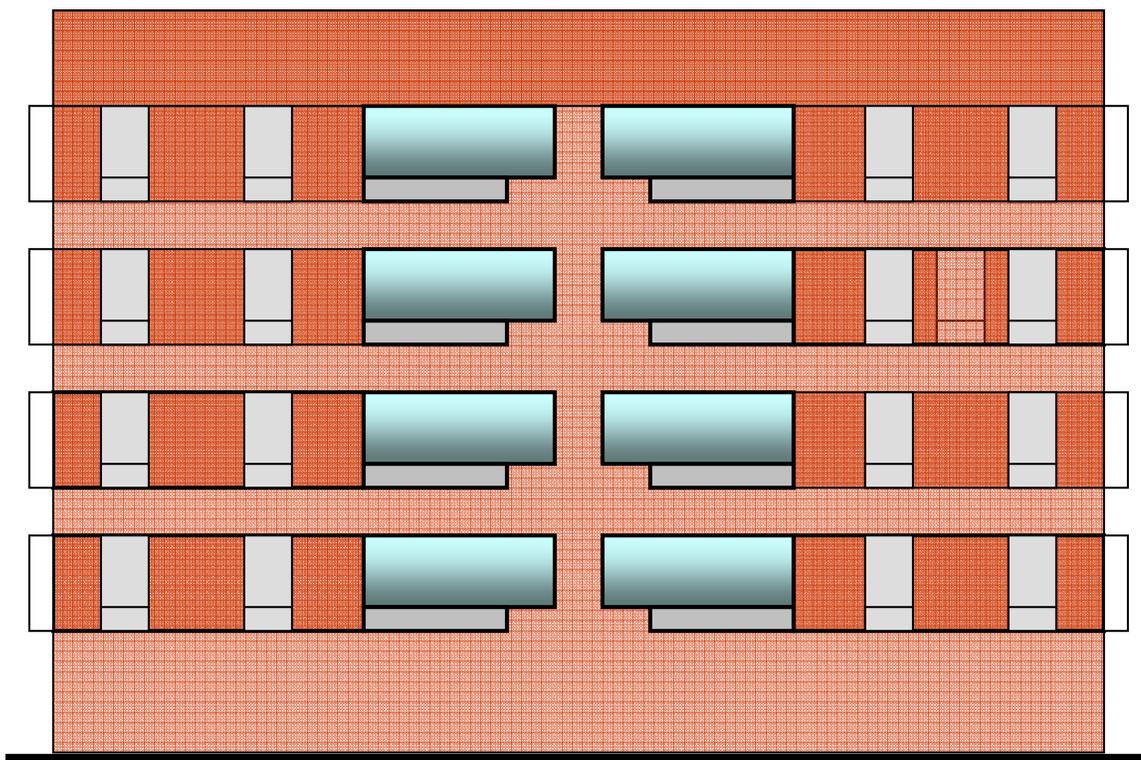
O levantamento espacial compreende, portanto, itens que podem ser identificados visualmente, representam dados mensuráveis e passíveis de uma análise comparativa isolada e em conjunto, porque são comuns e interferem em todo o corpo (externo) da fachada do módulo, isoladamente ou no todo. Dentro deste grupo estão inseridos itens como grades de ferro, fechamento da varanda, toldo e caixa pré-moldada para ar-condicionado.

Descrição dos elementos (itens) identificados e relacionados no *check-list* nas fachadas:

- I. Grades – a utilização de grade de ferro é bastante utilizada, como elemento de proteção e fechamento externo dos vãos de janelas e varanda;
- II. Fechamento da varanda – esta ação é simples de ser verificada, sendo caracterizada pelo uso de esquadrias colocadas no vão aberto da varanda, o que promove uma radical alteração da unidade da fachada;
- III. Toldo – elemento fixado sobre a testeira do vão - da janela e varanda -, com objetivo de reduzir e minimizar a incidência da radiação solar no interior do apartamento, propiciando maior conforto térmico;
- IV. Caixa para ar-condicionado – estrutura pré-moldada em concreto - fixada e apoiada à parede, onde é colocado o equipamento térmico de uso interno. A estrutura fica exposta na fachada da edificação.

As grades, em sua maioria de ferro, são os elementos que mais se encontram presentes, entre aqueles itens avaliados e conforme levantamento realizado, sendo os números apresentados, posteriormente, na avaliação individual dos edifícios vistoriados. Este tipo de estrutura que tem, como objetivo, garantir a segurança e proteção do ambiente interno, é

observada, praticamente, na maioria das fachadas dos módulos do conjunto habitacional, confirmando, por outro lado, o grau de insegurança e o estado de medo por que passam os seus moradores.

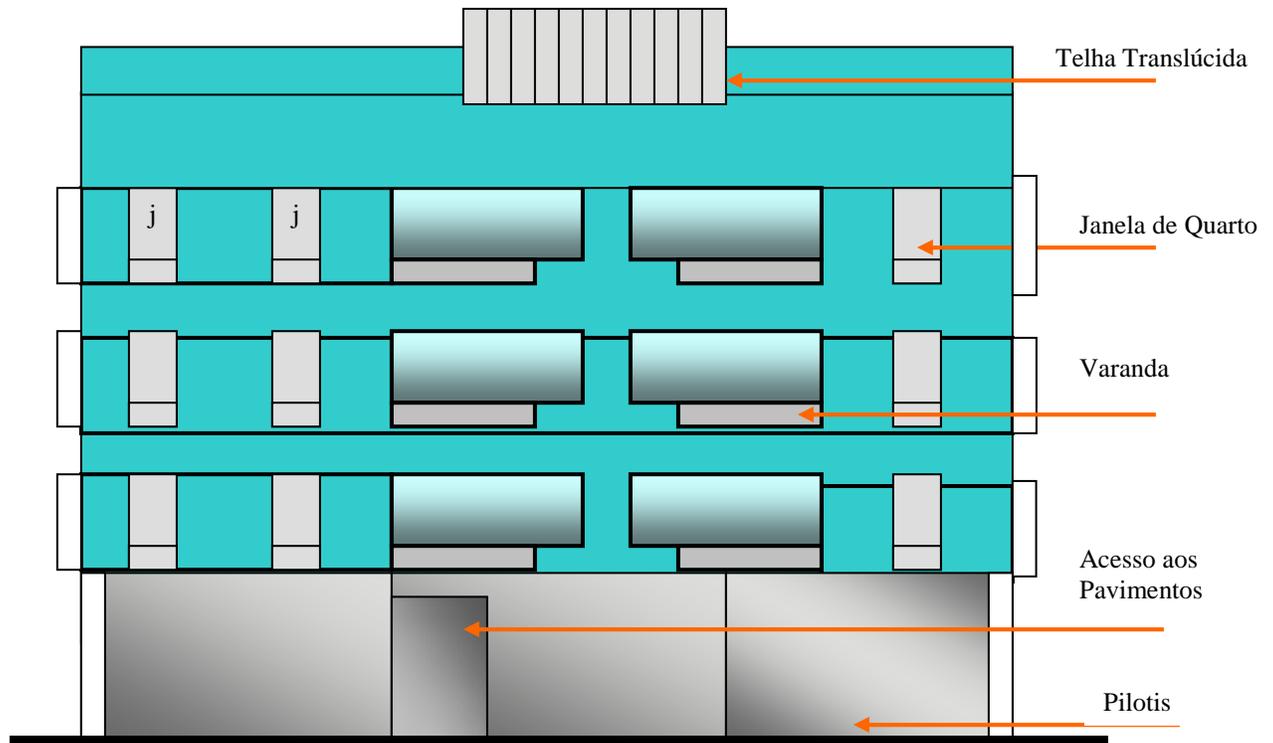


DESENHO 1 – Modelo Esquemático da Fachada Principal de Módulo com 4 Pavimentos

A utilização da grade de ferro é mais freqüente no vão da varanda, pois neste, onde predomina abertura com dimensões fixas de 0,70 x 1,70 m², apresenta um ambiente aberto para o exterior – não possuindo esquadria de fechamento - e de transição para o interior do apartamento. As janelas, por se serem partes de elementos de fechamento, apresentam maior segurança.

As grades representam o reflexo da necessidade, por que passa a população. São, portanto, equipamentos básicos de defesa contra a violência e, indispensáveis, para o momento atual de proteção contra a onda de insegurança vivida pela população das grandes cidades e no caso do

Conjunto Residencial Ignez Andreazza, particularmente, que se encontra nas proximidades de favelas.



DESENHO 2 – Modelo Esquemático da Fachada Principal de módulo que Apresenta pilotis e 3 pavimentos superiores.

Estas grades, por outro lado, contribuem para descaracterização e transformação estética da arquitetura do ambiente construído. Concorre, para o fato, a ausência de uma padronização de modelo. Percebe-se o uso de desenho, forma e perfis variados. Até mesmo a forma de colocação (fixação) do gradil na parede é bastante diferenciado e esta variação pode contribuir para a descaracterização da fachada.

No caso específico do uso da grade de ferro na varanda, ocorrem exemplos bem diferenciados no mesmo módulo. São observadas em algumas situações, nas quais, as estruturas metálicas são chumbadas e fixadas no alinhamento com a parede, isto é, ficam assentadas dentro do vão da fachada (varanda), não ultrapassam, portanto, o plano da superfície da parede.

Porém, os exemplos mais característicos são aqueles em que as grades avançam a superfície ou o plano externo da parede (fachada) e, mesmo nestas situações, também, podem apresentar algumas variáveis. Por exemplo, ocorrem situações em que a cota de afastamento, no guarda corpo da varanda, é maior que a apresentada na parte superior do vão. O assentamento da grade, neste perfil, permite, um melhor ângulo de visão para o ambiente externo, para o observador posicionado na varanda.

Quanto aos modelos de grades, utilizadas nos vãos de janelas nos quartos, são observados bastante variados. Não havendo orientações e normas preestabelecidas pelo regimento do condomínio, contribui para a transformação da arquitetura original das fachadas. Por outro lado, se verificam algumas formas de grades e assentamentos, utilizadas por alguns proprietários de apartamentos no local, que produzem efeitos agradáveis de forma que não interferem no desenho da fachada. Por exemplo, o uso de grade que acompanha o perfil do giro - de abertura - da janela, com eixo horizontal e na parte superior da esquadria.

Em outras situações verificadas nas janelas dos quartos, observam exemplos mais apropriados, quanto ao uso correto das estruturas metálicas nas esquadrias. Percebem-se vários casos, onde a estrutura é assentada na parte interna do vão da janela, isto é, por trás da esquadria e cuja interferência à estética da fachada (externa) é inteiramente despercebida.

O uso de esquadrias na varanda Segundo item relacionado na lista de avaliação da transformação das fachadas, a utilização de esquadrias de alumínio, representa outra ação bastante comum entre os condôminos do conjunto. A colocação de esquadrias, para fechamento da varanda, interfere diretamente na preservação e conservação da originalidade arquitetônica das fachadas dos módulos e blocos do conjunto. Este tipo de intervenção é, quase sempre, conseqüente da busca por uma melhoria interna ou do desejo de modificar a estrutura do apartamento. É muito comum nos apartamentos desse conjunto habitacional, o remanejamento

constante dos espaços - ambientes – conforme foi verificado no trabalho desenvolvido, anteriormente, pelo autor.

Geralmente, a presença de uma esquadria metálica na fachada externa é consequência da execução do serviço interno, promovido com a integração do espaço correspondente da varanda à área da sala, o que contribui, ao final, com a ampliação do ambiente de estar da residência, isto, quando executada a demolição da parede interna entre os dois ambientes.

A utilização de esquadria de alumínio, no vão da varanda, é uma prática bastante comum, observada neste conjunto habitacional, apesar, de nem sempre significar modificação estrutural do ambiente interno, como caracterizado anteriormente. Em muitas situações representam, apenas, uma intervenção externa, mas com objetivo de proteger o ambiente interno da ação das águas da chuva na varanda. Porém, em qualquer situação, o uso de esquadrias na varanda, isoladamente, ou somado a outras interferências externas, provocam, diretamente, a transformação das fachadas, até, porque geralmente não são intervenções integradas ou exercidas em conjunto com os demais moradores do módulo e seus efeitos são visíveis.

O toldo, por sua vez, é um elemento de cobertura, geralmente, de lona de tecido ou de plástico – também produzido em material rígido -, montado sobre uma estrutura metálica, cujo objetivo é resguardar ou proteger o ambiente interno da radiação solar e da chuva. Este tipo de equipamento é fixado em paredes externas sobre o vão de portas, janelas, varandas, etc.

Sua utilização, no Conjunto Residencial Ignez Andreazza, também, é bastante difundida entre os proprietários de apartamento, causando alterações acentuadas na estética externa dos módulos, tamanha é a variação de modelo, forma, textura, cor e estado de conservação verificados. O uso alternado e irregular ou a utilização aleatória desses equipamentos, sobre os vãos das fachadas, pode provocar, também, efeito negativo à estética e à composição da arquitetura original.

Geralmente, sua utilização tem sido no conjunto, mais freqüente como proteção da varanda. Este tipo de equipamento exige maiores cuidados com limpeza que deve ser realizada periodicamente, caso contrário, provoca o acúmulo de poeira sobre a superfície superior externa

da lona. A incidência de raios solares e a própria ação da chuva, também, representam agentes causadores do desgaste do material.

A caixa para ar-condicionado – estrutura pré-moldada de cimento protendido – é último elemento relacionado no *check-list*, porém, nem por isso, deve ser considerada uma intervenção de menor valor que as outras, anteriormente, descritas. Sua utilização, em larga escala, dentro das unidades habitacionais do condomínio, é percebida facilmente, através, da observação das fachadas externas das edificações. O fato se deve, sem dúvida nenhuma, à necessidade dos moradores de tornar os ambientes privados – os dormitórios - do apartamento mais agradável, através da climatização do ar ambiente, reduzindo a temperatura do ar externo elevada, praticamente, durante todo o ano na cidade. O ar-condicionado é um equipamento mais dispendioso economicamente, em todos os sentidos – na instalação e no consumo de energia -, porém, bastante eficaz, pois ele propicia a redução do calor do ambiente, mais rápido.

As caixas são, geralmente, instaladas nas paredes, o que contraria as recomendações técnicas. As paredes – de alvenaria estrutural - das edificações, nesse conjunto habitacional, são elementos estruturais de sustentação, sendo totalmente errado, quebrar as paredes para a abertura de vãos, pois são elas que assumem toda a estrutura dos prédios do tipo caixão. Neste caso, as normas aconselham a instalação das caixas de ar-condicionados nas áreas situadas acima ou abaixo das janelas.

Como são verificadas, as instalações das caixas para ar-condicionado, também, são realizadas sem atender a qualquer critério de ordenamento, preestabelecido, quanto à preservação da estética da arquitetura. Sendo observadas posições e distâncias assimétricas em relação aos elementos de composição da fachada.

Contudo, em muitas situações, se constatam instalações - das estruturas pré-moldadas -, na forma que solicitam as recomendações, isto é, na base da janela, cujas dimensões da esquadria se adaptam, perfeitamente, às medidas do equipamento, promovendo, assim, um agradável efeito visual, pois não alteram as características arquitetônicas originais da fachada.

Não apenas os elementos relacionados até aqui, nesta análise, são responsáveis pela modificação da estética ou das características da arquitetura das fachadas do conjunto. Outros

fatores determinantes foram observados durante a leitura analítica das fachadas, que provocam irregularidades, porém, ocorrem de maneira (quantitativa) mais tímica. A presença de tubulações que correm ao longo ou sobre toda a superfície externa da fachada.

Representam serviços com finalidades diversas – tubulações hidro-sanitária, cabos elétricos, de telefonia ou de antenas de tv -, ou que atendam aos moradores do módulo, ou caracterizada como serviço isolado de algum morador. Em todo caso, a aparência, muitas das vezes, denuncia a precariedade e improvisação do serviço executado. A colocação de fios ou tubulações à mostra, sobre a fachada, pode não, exatamente, representar a obediência às recomendações técnicas – que desaconselham aberturas de forma aleatória na alvenaria – mas a busca pelo mais cômodo e a eliminação de maiores preocupações e custos que um serviço prudente e qualificado acarretaria.

Outro tipo de procedimento característico, percebido no local, é a reposição de antigas esquadrias de janelas por modelos mais novos. Esta permuta pode significar a busca por uma estrutura (esquadria) de melhor eficiência, na questão de iluminação ou ventilação ou simplesmente, de renovação do ambiente.

A substituição do antigo, por um modelo novo de esquadria, talvez, confirme mais uma vez, um possível serviço de renovação, no interior do ambiente, promovida pelo morador, e, mais do que isso, a confirmação de uma maior preocupação com o espaço privado (do apartamento), em detrimento à qualidade estética ou a preservação do embelezamento externo.

Além, dessas irregularidades apresentadas, sobressai, ainda, a quebra da parede para aberturas de outros vãos e colocação de novas janelas, buscando aumentar as alternativas de ventilação e iluminação no ambiente interno. É constada, também, a colocação de esquadrias em substituição a cobogós na área de serviço do apartamento.

4.3.4. Avaliação Qualitativa da Conservação das Fachadas - 2ª etapa

A avaliação qualitativa das fachadas representa o passo seguinte da variável técnica, servindo de complemento no levantamento técnico-estético do nível de conservação das características originais das fachadas dos módulos. Serão considerados os fenômenos patológicos que afetam a superfície externa do módulo, tais como o aparecimento de fissuras, rachaduras, manchas e principalmente o nível de conservação da pintura.

A pintura representa, antes de tudo, uma estrutura composta de fundos, massas e a pintura propriamente dita, não sendo considerada apenas como um acabamento. Cada etapa dessa forma, portanto, o sistema de pintura. Os fundos reduzem a absorção de água e umidade, pois selam a superfícies da fachada, proporcionando uma economia das tintas de acabamento. As massas em geral propiciam uma superfície mais lisa e homogênea, sendo basicamente utilizadas nas paredes internas.

A boa execução da pintura, nas fachadas externas das edificações e, renovadas periodicamente, pode representar a solução para o problema da absorção da água de chuva e da umidade do ar que geram o aparecimento de fissuras, manchas e o desenvolvimento do mofo. A pintura tem grande importância para a estética do ambiente construído, pois contribui com a cor, textura e brilho²³.

Os fenômenos patológicos são caracterizados, por Verçoza (1991), como defeitos que surgem progressivamente nas estruturas das edificações *“e que podem ser comparados a doenças”*. Ainda, segundo Verçoza, se tornam cada vez mais comuns e podendo ser *“originários, seja do projeto, da execução, do mau uso de materiais ou de erros no planejamento”* e que possam estar causando a degradação física e estética da superfície externa das paredes.

As leituras das ocorrências desses tipos de patologias, no objeto de estudo, serão realizadas pela observação individual de cada fachada do módulo e comentadas juntamente com o levantamento quantitativo.

²³ Manual de Pintura Imobiliária (1992: p.10)

4.3.5. Procedimentos de Trabalho em Campo

O quadro abaixo representa o modelo (matriz) utilizado para a coleta de dados, no qual são identificados elementos originais, enumeradas as alterações verificadas nas fachadas dos módulos e comparadas às características contidas no projeto arquitetônico original aprovado.

QUADRO 09 – Tabela Modelo para a Avaliação Quantitativa das Fachadas

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO N°		
	Número de vãos (Projeto)	Alteração/ projeto	
		N°	%
1. Grade			
2. Fechamento de varanda			
3. Toldo			
4. Caixa de Ar-condicionador			

A primeira coluna apresenta a relação dos elementos - em ordem numérica - caracterizados como estranhos, por não fazerem parte do projeto arquitetônico original, e, que mais estão presentes nas fachadas causando transformações alterações estéticas:

1. Grade de ferro;
2. Fechamento da varanda com esquadrias;
3. Utilização de toldos;
4. Caixa pré-moldadas para instalação de ar-condicionado.

A coluna seguinte é listada a quantidade correspondente ao número de vãos observados nas fachadas. Para a avaliação do item 1 (grade), deve ser considerada a soma de total de janela e varanda contidas na fachada – 18 ou 24. Este valor é semelhante para o item 3 (toldo). Para o item 2 (fechamento de varanda) é verificado apenas o número de varandas do módulo analisado - 06 ou 08. Por fim, o item 4 corresponde ao número de janelas (dos quartos) voltadas para a fachada principal, que podem apresentar ar-condicionado.

As duas colunas seguintes apresentam relação direta entre si e as alterações verificadas no local. Representam, respectivamente, o número absoluto de alterações observadas e o percentual que representa sobre os elementos originais do projeto.

Essa leitura é feita em todos os 08 (oito) módulos do prédio avaliado e que, ao final, será contabilizada uma leitura geral - por item analisado - que corresponde ao valor percentual de alterações.

A coleta de dados foi dividida em 02 (duas) etapas distinta de trabalho. A primeira correspondeu à observação externa dos módulos, individualmente, in loco. Através, do manuseio de cópias do desenho da fachada, retiradas do projeto arquitetônico original do conjunto, a avaliação foi feita levantando as irregularidades constatadas, com a marcação no próprio desenho (cópia) dos elementos estranhos detectados.

Tendo em vista as dificuldades impostas neste processo, tais como: deslocamento a pé, necessidade de atenção constante, desconforto provocado pelo calor, excesso de iluminação e radiação do sol, dificuldades no manuseio do papel; realizamos o restante do levantamento - o que correspondeu a segunda parte do levantamento - com uso de filmadora portátil e deslocamento com uso de veículo, que tornou o levantamento final dos dados - em vídeo - mais seguro e preciso, propiciado pelo manuseio do controle e manuseio do material, em vídeo.

4.3.6. Quanto a Escolha das Fachadas

A escolha recaiu sobre a fachada principal - apesar de não haver esta especificação dessa classificação no projeto arquitetônico. A fachada escolhida representa a vista longitudinal de todos os oito módulos do bloco. Esta escolha e qualificação foram determinadas por representar o lado onde se localizam todos os portões de acessos. Acessos estes, individualizados aos módulos e que foram assim definidos a partir da colocação das grades no pavimento térreo. É neste lado que também ocorre a circulação dos moradores e onde estão voltados os estacionamentos de veículos.

A fachada posterior é voltada para área verde e possui configuração proporcional a esta primeira. As outras duas fachadas - leste e oeste - são na realidade representações, respectivas

dos módulos n°.1 e n°.8, em primeiro planos e vistas parciais de mais dois módulos não seqüenciados. Portanto, caracterizam-se como fachadas com dimensões e número de aberturas inferiores as duas primeiras. Nesta avaliação, porém, estas poderão servir como exemplos ilustrativos durante os comentários, pois foram, também, observadas.

PARTE II

4.3.7. A Ocupação Física dos Espaços de Uso Comum

Hoje, além das alterações e da falta de manutenções periódicas nas fachadas, outros aspectos são determinantes e contribuem para as transformações físicas dentro do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza. São constatadas inúmeras irregularidades caracterizadas por construções, instalações e execução de serviços nas áreas de uso coletivo do condomínio. Estas ocupações que ocorrem nos setores destinados ao estacionamento dos veículos e em áreas predominantemente livres e não-edificadas do condomínio, alteram na cota de áreas de solo natural e modificam as condições e características do planejamento do conjunto.

Nos setores de estacionamento de veículos, proliferaram-se pequenas estruturas, sem atender qualquer norma ou padronização, que, em sua maioria, se transformam em garagens, embora, hoje é possível constatar facilmente, a utilização desses espaços com uso diversificado. Observam-se, entre outros tipos de ocupações, depósitos e comércio de garrações de água mineral, fiteiro, serviços de oficina mecânica, até mesmo, a criação de galinhas foi encontrada. Mesmo naqueles que se destinam à guarda de veículos é muito comum verificar o acúmulo de equipamentos mecânicos ou elétricos, materiais diversos, objetos descartados que são empilhados sobre o chão ou em armários.

Um outro sério problema enfrentado no condomínio, talvez, ainda maior que estas ocupações clandestinas, é caracterizado pela distribuição irregular das próprias vagas, que vêm se agravando com o passar do tempo. Hoje, todos sabem sobre a existência de casos que caracterizam o “monopólio” de vagas por um mesmo condômino, enquanto, outros moradores são obrigados a pagar aluguel por uma vaga no estacionamento, para guardar o seu veículo. Durante as entrevistas, foram colhidos alguns depoimentos e relatados fatos particulares,

ocorridos com moradores antigos e inquilinos que residem a pouco tempo, que confirmam estas irregularidades.

As distorções e irregularidades decorrentes do processo de distribuição das vagas de veículos, hoje, dentro do condomínio, provocam, também, outras ocorrências graves. É comum verificar a proliferação de construções, que são executadas fora dos setores de estacionamento. Como forma de suprir a necessidade de vagas, alguns condôminos - proprietários de automóvel -, por decisão própria, executam a construção de edículas em áreas isoladas do condomínio, caracterizadas como áreas não-edificadas e sem uso. Assim, vão, individualmente, criando soluções para resolver o problema da falta de vaga no estacionamento.

Essas construções possuem características particulares quanto à localização e tipo de material utilizado, pois, estão situadas nas zonas desocupadas e no trecho onde o terreno apresenta uma diferença de nível. Nesse trecho abandonado do terreno, têm ocorrido as construções clandestinas de garagens com o uso de alvenaria de tijolos. São irregulares não apenas por definirem ocupações com características privadas, em áreas de uso e domínio coletivo do condomínio, mas pelo fato de representarem obras de reforma sem qualquer avaliação ou autorização prévia do órgão competente da prefeitura.

A clandestinidade dos serviços realizados, através das construções em alvenaria e das instalações de grades e cobertas metálicas, representa, também, uma violação e descumprimento às normas e determinações contidas no próprio regimento interno do condomínio, contribuindo e reforçando para o crescimento desordenado e principalmente, ajudando a promover a degradação estética e estrutural do conjunto habitacional.

Além do problema da poluição visual causado pelo desordenamento que estas novas estruturas trazem ao meio ambiente construído, outros problemas ambientais são gerados indiretamente e que interferem na qualidade de vida de sua população. Estas estruturas podem ser caracterizadas ou identificadas como causadoras de impactos negativos ao meio ambiente construído do local, quer pelo efeito térmico ou pela poluição sonora produzida.

A concentração em excesso de estruturas (metálica e alvenaria) ajuda a piorar as condições climáticas. Durante o dia, aumentam a temperatura do ambiente e a reflexão dos raios

do sol, que poderiam ser reduzidas com o uso de maior quantidade de cobertura vegetal e que serão gradativamente dissipados durante a noite.

O efeito sonoro é percebido apenas durante a ocorrência de chuvas, quando o contato da água sobre as cobertas produz ruído. Este incômodo foi de fato salientado por alguns moradores que responderam ao questionário e têm cobertas metálicas instaladas próximas aos apartamentos e nos períodos de chuva mais intensa são incomodados pelo ruído da precipitação da água sobre a superfície metálica.

Infelizmente, todos estes efeitos – visual, térmico e sonoro - podem estar passando despercebidos ou se tornando de menor importância para a grande maioria da população, tendo em vista que já são bastante comuns no cenário urbano da nossa cidade ou até outros efeitos e problemas da vida agitada se tornam mais relevantes.

4.3.8. Procedimentos para o Levantamento das Amostras

De acordo com o projeto arquitetônico aprovado, as vagas de estacionamento de veículos são distribuídas em setores específicos definidos para cada dois prédios. Os estacionamentos estão, assim, distribuídos em 13 (treze) setores específicos localizados ao longo dos edifícios residenciais e junto ao acesso dos módulos. Os estacionamentos foram previstos conforme o número total de apartamentos (uma vaga por apartamento) dos prédios.

De uma forma geral, a área de estacionamento se localiza entre dois blocos (conjunto formado por 06 ou 08 módulos) e se distribuem em três faixas distintas: uma de cada lado dos prédios, com as vagas distribuídas mais próximas à fachada dos módulos e a terceira de maior dimensão ao centro subdividida em duas faixas. Para efeito dessa avaliação, o levantamento considerou apenas as faixas centrais do estacionamento.

4.3.9. Considerações sobre os Aspectos Avaliados

Para efeito de análise da ocupação das áreas de estacionamento, são considerados como aspectos avaliativos o número de vagas existentes, comparadas ao número de vagas determinadas no projeto arquitetônico original e a taxa de ocupação por vaga disponível no local.

QUADRO 10 _____ Tabela Modelo para Avaliação dos Índices de Ocupações das Vagas de Veículos no Canteiro Central do Estacionamento

EDIFÍCIO	ACESSO PRINCIPAL	(*) N° VAGAS PROJETADAS	N° VAGAS EXISTENTES	PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO
1				
2				
3				
4				
5				
6				

(*) Fonte: *Projeto Arquitetônico Aprovado n.º 350268/84*

- Número de vagas – este índice fornecerá o número de vagas existentes no estacionamento para o edifício. A ocupação inusitada feita ao longo do tempo, além de ser realizada sem obedecer qualquer padronização em termos de cobertas, provocou dimensões divergentes, em alguns casos, daquelas estabelecidas no projeto arquitetônico, procedimento este que trouxe, conseqüentemente, a redução do número de vagas planejadas.
- Índice de ocupação das vagas de veículos – estabelece o percentual real de ocupação da área, motivado pela delimitação das vagas com o uso ou instalação de coberta.

4.4. O Processo de Revisão do Regimento Interno do Condomínio

Para a análise do Regimento Interno do Condomínio do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza foram consultadas e utilizadas como base e fonte de análise as disposições e determinações estabelecidas na Lei n.º 4.591– legislação federal decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pelo Presidente da República em 15 de dezembro de 1964 - que dispõe sobre os condomínios em edificações e as Incorporações Imobiliárias e o Novo Código Civil Brasileiro – Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

Além da análise do próprio Regimento Interno, de 1997, do Condomínio do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, serviu como fonte de estudo, também, a primeira versão do regimento interno aprovado em 1984 e em uso até entrar em vigor o atual documento e o de outros conjuntos habitacionais - similares ao condomínio em estudo -, também, localizados na Cidade do Recife, e que representam empreendimentos imobiliários de uso habitacional particular erguido em datas mais recente, contribuíram nesta revisão.

A estrutura do organograma funcional da atual gestão administrativa do condomínio e as informações coletadas com os questionários aplicados aos moradores, durante a entrevista com o síndico geral e das observações feitas *in loco*, tornaram-se úteis nesta fase da pesquisa.

Deve ser salientado que, em decorrência dessa duplicidade de documentos, isto é, da existência de uma versão mais atualizada - pois apenas tivemos conhecimento do primeiro regimento (1984) – percebeu-se a necessidade de apresentar um comentário comparativo entre as duas versões, buscando discutir as diferenças e semelhanças, na primeira parte desse capítulo da pesquisa. A segunda parte, por sua vez, avalia o conteúdo do documento atual em uso no condomínio, fazendo a revisão dos capítulos e as propostas para a incorporação de novos capítulos.

Capítulo V

AVALIAÇÃO DAS POSTURAS DO REGIMENTO INTERNO

5.1. Confrontando o Antigo e o Novo Regimento Interno do Condomínio

5.2. Análise do Regimento Vigente

5.3. Apresentando um Novo Modelo. Proposta para Discussão

5.3.1. Sobre o condomínio

5.3.2. O Estacionamento e Circulação de Veículo no Condomínio

5.3.3. Sobre os Serviços de Construções e Reformas

5.3.4. Sobre a Conservação da Estética das Fachadas

5.3.5. A Criação de Animais

5.3.6. Sobre as Atividades Sociais e Festividades Culturais

5.3.7. O Centro Recreativo Social

5.3.8. O Uso dos Pilotis

5.3.9. Sobre as Atribuições do Síndico Geral

5.4. Comentários Finais

AVALIAÇÃO DAS POSTURAS DO REGIMENTO INTERNO

O Regimento Interno apresenta as normas e regras disciplinadoras relativas à conduta e convivência interna dos moradores do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza. Esta análise foi realizada sobre as disposições estabelecidas no Regimento Interno de 10 de agosto de 1997, aprovado em assembléia geral extraordinária e promulgado tudo de acordo com a Convenção de Condomínio do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza – Cooperativa Habitacional Santa Luzia, registrada no 4º Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob o n.º 9.207 em 04 de novembro de 1983 e fazendo uma correção, nos termos da Lei n.º 4.591 de 15 de dezembro de 1964.

No regimento interno são definidas as posturas de uso dos ambientes comuns e privados, bem como, estabelecidos os direitos e os deveres comuns a todos os moradores, das proibições e das disposições legais.

5.1. Confrontando o Antigo e o Novo Regimento Interno do Condomínio

No capítulo I, referente aos direitos dos moradores, são observados em ambos os documentos pequenas diferenças de conteúdo. A primeira versão do regimento, por exemplo, era subdividido em sete alíneas, enquanto que, no documento atual, possui seis determinações. Foi alterado, do anterior, o dispositivo que assegurava aos condôminos a garantia da informação atualizada do orçamento arrecadado pelo condomínio. Estava descrito da seguinte forma no regimento de 1984, em sua alínea “g”: “tomar conhecimento do balancete mensal que será fornecido aos representantes de bloco”.

Nas demais alíneas, ainda do primeiro capítulo, são observadas modificações de textos e algumas alterações com substituições de palavras, que ao nosso ver, em alguns casos, podem acarretar dúvidas ou interpretações variadas por parte dos condôminos, no que está sendo dito no texto. Esta observação pode ser exemplificada na análise da alínea “a” do novo regimento, que afirma ser direito do morador, “*usar e dispor das respectivas unidades imobiliárias autônomas, de acordo com o respectivo destino*”.

Por sua vez, é verificado no documento de 1984, que a determinação se apresenta mais completa no seu significado, quando são acrescentadas as seguintes palavras: “... *desde que não*

prejudiquem o sossego, o asseio, a higiene, o conforto, a segurança e solidez do bloco e não causem danos aos demais moradores, nem infrinjam as normas legais nem as disposições contidas neste Regimento”. Como pode ser observado, foram suprimidas palavras importantes e que determinam e estabelecem ordem e dão um sentido de disciplina. De alguma forma, definem limites para a utilização do ambiente construído, tais como: sossego, asseio, higiene, conforto, segurança e solidez.

O uso da área destinada à guarda de veículos dos moradores, citado em ambos os regimentos, é determinado na primeira versão do documento, que é direito do residente “*utilizar os serviços de estacionamento desde que não perturbem a sua ordem*” e reduzido na alínea “c” do novo regimento que “*utilizar o estacionamento destinado a sua unidade de acordo com o respectivo destino*”. Verifica-se, nesta última determinação, uma alteração do sentido, quando é retirada a palavra ordem, diferentemente, do primeiro documento, quando a inserção da palavra impõe uma maior disciplina e controle.

Sobre o capítulo II, que estabelece posturas quanto aos deveres dos moradores, os regimentos são praticamente semelhantes no número de determinações. O documento de 1984 apresenta apenas uma alínea a menos que a versão atual – com número de quatorze. Dez determinações do antigo regimento estão citadas em ordem diversa e com pequenas alterações de texto, no novo documento.

Comentando as determinações em comum, observa-se, neste capítulo II (dos deveres), a inversão do fato ocorrido no capítulo I (dos direitos), isto é, o regimento vigente se mostra mais atuante e completo. Por exemplo, quando determina que para a realização de eventos festivos, ocorridos sob os pilotis do módulo - com a devida autorização da administração do condomínio -, o responsável deverá observar, quanto à questão da emissão de sons e ruídos, deverá ser evitado, assim, os excessos no uso dos equipamentos em níveis de emissão que não causem incômodos aos demais residentes (alínea f) e o limite de horário (Artigo 10º). Portanto, retornando ao primeiro regimento, observa-se a ausência de parâmetros no que diz respeito ao nível de sons produzidos, bem como, ao limite de horário.

Finalizando a avaliação comparativa, no que diz respeito aos deveres dos moradores, deve ser salientada a ausência do conteúdo referido na alínea “j”, do antigo regimento, que determina

“em caso de locação, obriga-se o proprietário da unidade, a fornecer uma cópia do contrato da referida locação ao Condomínio”. A falta dessa determinação, portanto, desobriga o proprietário da unidade, neste conjunto, da necessidade de fornecer cópia do contrato de locação do apartamento, o que provoca o desconhecimento e a falta de controle, por parte da administração do condomínio, do número atualizado dos inquilinos residentes e das unidades habitacionais alugadas dentro do conjunto. O síndico geral desconhece com precisão este percentual, estimando entorno de 30% (trinta por cento) o número total de apartamentos alugados dentre as 2.464 unidades existentes.

Avaliando o capítulo terceiro - referente às proibições -, observa-se que foi bastante reduzido, nesta nova versão do regimento, estando subdividido em sete alíneas, um número bem abaixo daquele apresentado no primeiro documento, com vinte alíneas.

Dentre as citações comuns, em ambos os regimentos, vale destacar, inicialmente, aquela determinação, no novo regimento, que veta ao morador “qualquer modificação interna ou externa que comprometa a estrutura ou modifique a estética do módulo” (alínea b). Esta colocação se apresenta mais adequada e apropriada, que aquela citação do regimento predecessor, o qual determina na alínea “h”:

“Fica expressamente proibido qualquer modificação interna da unidade residencial, sem a prévia autorização dos órgãos competentes”.

É de conhecimento de muitos, que em edifícios com as características estruturais semelhantes às encontradas nas edificações do Conjunto Residencial Ignez Andreazza, que por se tratarem de prédios em estilo caixão, é mais aconselhado preservarem a configuração original, onde as paredes são estruturas autoportantes e se apóia uma sobre a outra. Complementando este comentário, as edificações do conjunto habitacional em estudo, apresenta, apenas, concreto armado nas estruturas dos pilotis.

È, portanto, desaconselhado a substituição de paredes, que neste tipo de edificação, pois apresentam função dupla – são elementos estruturais e de fechamento -, por estruturas de concreto armado – vigas e pilares. Dessa forma, a antiga versão do regimento abre precedentes

para a execução de serviços de reformas duvidosas, que trazem algum tipo de risco para a edificação, mesmo que autorizada pelo órgão competente.

As alterações de fachadas, embora não comprometam diretamente a estabilidade estrutural do prédio, interfere, por outro lado, na estética e arquitetura externa causada por modificações, substituições e incorporações de elementos estranhos, tais como: abertura de vãos para a colocação de caixas para condicionadores de ar, fechamento do vão das varandas, através do uso de esquadrias, utilização de toldos sobre a testada externa da janela, uso de grades de ferro, entre outros.

Ações sem planejamento e que, muitas vezes são executadas individualmente e sem consulta a um profissional qualificado, vêm gradativamente, transformando a estrutura original, representando um forte atrativo e vão incentivando novas alterações, por parte de outros moradores e que vêm provocando a transformação das fachadas dos blocos de apartamentos do conjunto, com a modificação das características estéticas do projeto original.

O regimento em vigor, que promoveu uma revisão do antigo documento, motivou, como são observadas, alterações de estrutura, neste capítulo. Algumas determinações importantes foram retiradas que se referem a aspectos de comportamento e normas sociais importantes para o bom convívio entre os condôminos, na utilização de equipamentos e nos locais de uso comum dentro do conjunto, principalmente. Esta questão pode ser exemplificada, nas posturas para a prática de atividades esportivas e de lazer sob os pilotis, na utilização de equipamentos sonoros e no cuidado com o patrimônio coletivo.

5.2. Análise do Regimento Vigente

O atual regimento interno do condomínio do Conjunto Residencial Ignez Andreazza, aprovado em Assembléia Geral Extraordinária, em 10 de agosto de 1997, está dividido em 06 (seis) capítulos, que obedecem a seguinte ordem e com as especificações abaixo indicadas:

- Capítulo I - Dos Direitos dos moradores;
- Capítulo II - Dos Deveres dos moradores;
- Capítulo III - Das Proibições;
- Capítulo IV - Do Estacionamento e circulação de veículo no condomínio;
- Capítulo V - Das atividades sociais;
- Capítulo VI - Das disposições legais.

Considerando que o regimento interno de um condomínio representa o conjunto de procedimentos para o bom convívio entre os seus moradores e uso adequado dos equipamentos e das partes privadas e comuns do condomínio, em se tratando de um conjunto habitacional, deve, portanto, este documento apresentar o máximo de informações necessárias e detalhadas, buscando esclarecer e se tornar claro para todos que utilizam aquele ambiente construído. A estruturação e conteúdo do regimento em vigor, como se apresenta, merece alguns comentários, quanto às normas e regras contidas, por dois motivos básicos.

A primeira questão é relativa aos capítulos existentes, que se mostram insuficientes quanto às determinações dos temas abordados. É necessária, assim, uma releitura para a complementação do assunto apresentado. E a inserção de novos capítulos que apresentem determinações para assuntos não abordados.

O segundo aspecto importante, a ser citado neste início de comentário, diz respeito da ausência da especificação de posturas importantes e que deveriam ser destacados, isto é, deveriam constar em capítulos específicos do regimento interno. Por exemplo, percebe-se a quase ausência, entre outros, de maior e melhor comentário - detalhado e educativo, isoladamente -, de temas ligados às normas quanto aos procedimentos inerentes à execução de serviços de reformas, melhoria nas áreas privadas - unidade habitacional (apartamento) - e, principalmente, quanto à estética das fachadas dos edifícios (vista externa) no tocante à inserção de novos elementos ou manutenção de componentes das fachadas e preservação da qualidade e da arquitetura original.

Ainda, nesta linha de abordagem, se percebe, também, a falta de determinações, que na realidade da vida em comunidade, funcionam como normas de instruções e educacionais, no uso, entre outros, dos equipamentos existentes dentro do conjunto, na prática de atividades recreativas,

esportivas e sociais e na utilização das áreas de uso comum e privados de forma ordeira deixam muitas dúvidas quanto às condutas e às posturas internas no conjunto.

São verificadas, num mesmo capítulo, questões de ordens diversas, que não necessariamente estão relacionadas, obrigatoriamente, entre si. Além de se apresentarem incompletos, em suas abordagens, muitos dos itens existentes deveriam estar sendo tratados individualmente, isto é, por capítulos específicos e destacados por título próprio, o que facilitaria na compreensão, de fato, das regras e posturas de convivência interna do condomínio. Um melhor detalhamento e aprofundamento, nas partes, tornariam o documento, de uma forma geral, mais esclarecedor e objetivo para os moradores.

5.3. Apresentando um Novo Modelo como Proposta para Discussão

A seguir, será feita uma leitura avaliativa dos tópicos relacionados pelo atual regimento e comentário do conteúdo apresentado. E também, individualmente, é acrescentando como forma de complementação outros itens relacionados ao assunto abordado, tendo como objetivo tornar mais esclarecedora a temática. Para que se atinja o objetivo desse capítulo do trabalho dissertativo, a análise lança mão da legislação de condomínio em edificações – Lei de Condomínio N° 4.591 – das legislações municipais específicas – Lei de Uso e Ocupação do Solo N° 16.176/96; Lei das Edificações e Instalações N° 16.292/97; Código de Meio Ambiente do Recife N° 16.243/96. Foram consultados, também, regimentos de conjuntos residenciais similares na Cidade do Recife.

5.3.1. Sobre o condomínio

Primeiramente, verifica-se a ausência, no início do documento, de um capítulo específico, que apresente, em detalhes, as principais características do conjunto habitacional tais como: estrutura física e funcional do condomínio, com referência à localização, delimitação, conformação e acessos. Estes aspectos, além de serem importantes para a apresentação do condomínio habitacional, neste caso específico, evidenciariam, o próprio do Conjunto Residencial Ignez Andreazza, sua grandeza e complexidade estrutural. Considerando estas observações iniciais feitas, a abertura do documento deve apresentar o condomínio da seguinte forma:

Localização - o condomínio, localizado no bairro da Estância, é delimitado por três artérias de circulação de veículos, sendo elas: as avenidas Recife e Tapajós e a Rua Ernesto Nazareth;

Acesso – apresenta no total 11 (onze) portões de acesso distribuídos nos limites com as vias que o condomínio faz divisa. Sendo assim, distribuídos: dois acessos de veículos e um de pedestres pela Av. Recife; um de veículos e outro de pedestres pela Av. Tapajós e seis portões de acessos de veículos pela Rua Ernesto Nazareth.

Estrutura física - O conjunto é composto por 23 (vinte e três) prédios denominados de bloco 1 ou 2, conforme definição do projeto aprovado. Os blocos ou edifícios são também diferenciados por apresentar numeração e denominação próprias. Cada edifício, por sua vez, é subdividido em seis ou oito módulos, que são anexos e interligados por meio de uma circulação no pavimento térreo (pilotis). Cada módulo, sem exceção, é composto por 14 (quatorze) unidades residenciais (apartamentos). Todo o conjunto habitacional compreende a totalidade de 2.464 (duas mil quatrocentos e sessenta e quatro) unidades residenciais.

- **Observação 1** – a descrição do conjunto com suas divisões internas, primeiramente das edificações de uso habitacional - considerando o número de prédios existentes e com mais de um pavimento, construído sob a forma de unidades isoladas entre si, de grandes dimensões - fato este determinante e indispensável para efeito de uma melhor identificação e discriminação do ambiente construído.

Estrutura funcional – descrever a organização funcional da administração nos seus diversos setores.

Em um outro artigo, devem estar descritas todas as demais edificações, dependências e instalações e áreas destinadas à prática de atividades esportivas e lazer, de uso comum dos moradores do condomínio, dentre elas: administração; clube - e as áreas que integram esse local (dependências internas, campo de futebol); quadras de esportes e escola. Devendo ser definidas,

no próprio Regimento Interno, as áreas de apoio técnico e administrativo de uso exclusivo aos empregados, funcionários terceirizados, empresas de assistência técnica e contratadas e administradores.

No mesmo capítulo e em artigos individuais, podem estar definida, nos termos desse Regimento Interno, a forma de uso das respectivas áreas construídas e que integram o condomínio do conjunto residencial:

- **Observação 2** – é importante esclarecer como funciona e a quem se destina a Escola Estadual Nilo Coelho, construída no terreno do condomínio.
- **Observação 3** - esclarecer em que termos funcionam a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) da Compesa situado no conjunto.

5.3.2. Sobre o Estacionamento e Circulação de Veículo no Condomínio

No Capítulo I – dos direitos dos moradores – está definido na alínea “d” que é direito do morador “*utilizar os serviços de estacionamento desde que não perturbem a sua ordem*”. Nestes termos, assim como exposto não fica claro a afirmação, pois deixa dúvidas quanto ao significado e o sentido da palavra “ordem”. Pode estar relacionada à restrição da função (uso) exclusiva de guarda (vaga) de veículo ou estar determinando que os espaços e dimensões estabelecidas são uniformes e igualmente inalteradas, para cada veículo. Assim, como colocada a palavra, pode ser de duplo sentido e dar margens a novas interpretações diferentes daquelas apresentadas.

Finalizando o comentário lançado no parágrafo anterior, tornaria, talvez, mais adequado, se esta questão descrita na comentada alínea estivesse relacionada ao Capítulo IV - Art. 4º -, que trata exclusivamente de estacionamento e circulação de veículo no condomínio. Com relação ao tema abordado, são necessários alguns comentários, através da leitura e avaliação do próprio Capítulo IV.

As áreas definidas para o estacionamento de veículos estão dispostas, assim, como se apresenta no projeto aprovado, em faixas definidas para cada grupo de dois edifícios. Essas áreas se encontram distribuídas em três partes: uma grande faixa central dupla, com 200 vagas e outras

duas disponíveis ao longo da fachada principal de cada prédio que compreende mais 62 vagas cada uma, totalizando, no final, 224 vagas. Esta quantidade correspondente ao número total das unidades residenciais somadas dos dois prédios (com oito módulos cada um).

A quantidade de vagas dimensionadas está devidamente informada no projeto arquitetônico aprovado na prefeitura, sendo calculada, portanto, em 2.464 vagas, número correspondente à quantidade de apartamentos do conjunto.

É verificado o descumprimento de algumas posturas desse capítulo, através de irregularidades e de inúmeras infrações cometidas, que comprometem o funcionamento e a estética do ambiente construído.

A alínea “b” estabelece que *“a construção de cobertura ou gradeamento do estacionamento deverá ser autorizada pelo condomínio, obedecendo as normas específicas aprovadas pela ASSEMBLÉIA”*. Esta postura é totalmente violada, conforme é verificado pelas delimitações de área com correntes e instalações ou construções de estruturais, equipamentos, ou edículas que cause a obstrução da vaga e modificações estéticas das áreas externas.

O conjunto, hoje, apresenta nas áreas de estacionamentos de veículos a proliferação de estruturas metálicas instaladas irregularmente, e, em outros casos, até mesmo, construções executadas em alvenaria, em grande parte cobertas de materiais diversos, que, além de alterarem as taxas de áreas cobertas para o local, conforme parâmetros preestabelecidos pelas normas da legislação municipal, alteram a estética do conjunto, devido à variação de dimensões e materiais.

Quanto ao uso, é percebido o desenvolvimento de atividades, dentro desses espaços, diferentes daquelas para que se destinam esse tipo de postura. Tal procedimento pode, de uma maneira ou de outra, provocar maiores danos ou incômodo aos demais moradores – proprietários ou inquilinos -, obstruindo e trazendo dificuldades ao pleno uso das mesmas partes por todos.

Apesar da indicação de velocidade limitada, em 20 km/h, estabelecida no regimento interno no âmbito do condomínio, não se constata a presença de placas de sinalização de advertência nas margens das vias de circulação de veículos, dentro do condomínio. Também, não é verificada a existência de advertência proibitiva para a circulação de veículos pesados - tais

como, ônibus, caminhões, carretas, tratores, etc. -, cujo peso total seja superior a 5 (cinco) toneladas, excetuando os veículos prestadores de serviços à comunidade.

É necessário observar, neste capítulo do regimento, parágrafo que determine ser assegurado o direito a uma vaga de veículo em local privilegiado, comprovando junto à administração do condomínio, quando resida no apartamento morador portador de alguma deficiência física ou de pessoa idosa, que dependa de cadeira de rodas ou outro equipamento similar, facilitando, assim, sua circulação e/ou deslocamento do veículo à entrada do módulo e vice-versa.

5.3.3. Sobre os Serviços de Construções e Reformas

Face à abrangência e importância do assunto, em questão, este capítulo deve constar os procedimentos específicos e ações referentes aos serviços de construção e reformas nos apartamentos e demais dependências do conjunto, pois representa um tema de relevância para a preservação do sossego e segurança dos próprios moradores.

O regimento atual, apenas, faz menção ao tema em um único momento, quando determina ser vetado aos moradores “*qualquer modificação interna ou externa que comprometa a estrutura ou modifique a estética do módulo*” (Cap. III; alínea “b”). A única determinação encontrada no regimento é insuficiente para a abordagem do tema, o que deixa dúvidas quanto às responsabilidades dos proprietários dos apartamentos e atuação e obrigações da administração.

Deve ser considerado, inicialmente, no presente capítulo, que, para o caso das reformas no interior das unidades residenciais, é necessária a observação de critérios técnicos e de comportamento, estabelecidas no Novo Código Civil Brasileiro – Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - sobre o condomínio edilício, nas disposições gerais e art. 1.336, que determina ser dever do condômino não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.

O serviço realizado no interior do apartamento é caracterizado como reforma sem acréscimo de área, conforme a legislação municipal de edificações – Lei n. ° 16.292/97. A

reforma sem acréscimo de área representa toda obra civil realizada sem que se ocorra modificação de perímetro, de área total ou volumetria da edificação.

Regimento, no seu Art. 3º, alínea “b”, proíbe qualquer serviço que modifiquem a estrutura original e estética do módulo. Deve estar salientado, no regimento interno, que reformas estruturais ou reconstruções só poderão ser executadas após a permissão do órgão competente da prefeitura. Para isso devem ser observadas as condições para a apresentação e aprovação do projeto e licenciamento da obra, conforme está estabelecido na legislação municipal de edificações e obras.

As obras de construção civil, também, deverão atender aos limites de horários de atividade, visando preservar a comodidade e bem-estar da vizinhança, conforme determinação oficial, previsto pelo Art. 70 da Lei de Edificações n.º 16.292/97 e a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife. Os regimentos de condomínio determinam, para isso, que os serviços de reforma e demolição devem ser executados, respeitando o horário das 8:00 às 18:00 horas de segunda a sexta e aos sábados das 8:00 às 12:00 horas e vetado qualquer serviço de construção civil nos domingos e feriados.

Salvo em casos especiais, quando seja evidente, imprescindível e necessária a realização de reparos ou consertos, com urgência, sem as quais acarretariam riscos à segurança dos moradores e/ou à estabilidade da construção, a execução do serviço poderá ser realizada desde que liberada e devidamente autorizada por ordem da administração do condomínio.

É proibida a utilização das áreas de uso comum dos módulos, blocos e do condomínio para a execução de serviços que dêem apoio às obras de construções e reparos nos apartamentos, tais como: o depósito e manuseio de materiais. É de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento conservar a edificação, suas áreas comuns e instalações em perfeitas condições, bem como, assumir o ônus de danos e prejuízos causados à edificação por serviços e atividades específicas executadas por ele ou por trabalhadores contratados.

Os serviços específicos de construção civil de demolição e reparo na unidade habitacional deverão ser realizados mantendo em condições satisfatórias de conservação e limpeza dos pilotis, escadas e hall. Para isso, recomenda-se o transporte dos materiais de construção, resíduos e

entulhos produzidos pelas demolições, perfeitamente acondicionados, evitando-se, dessa maneira, o risco de sujeiras nas áreas de circulação dos moradores. Todos os serviços devem transcorrer de forma ordeira, sem causar prejuízos às unidades confinantes (vizinhança).

5.3.4. Sobre a Conservação da Estética das Fachadas

O regimento estabelece no capítulo III, alínea “F” que é proibido aos moradores manter objetos que modifiquem a visualização das partes comuns do módulo, individualmente, como no seu conjunto, que constitui o bloco. Complementam esta alínea os seguintes itens, que proíbem:

“I. A colocação de placas, anúncios, avisos, notícias, letreiros de propaganda nas paredes, janelas ou grades que cercam o condomínio”;

“II. Sinais pintados ou não, pintar ou decorar as paredes, teto, portas ou esquadrias com tonalidades ou cores diferentes do padrão já existente no conjunto”.

Conforme definição da LUOS - Legislação de Uso e Ocupação de Solo da cidade do Recife – (Lei 16.176/96; p. 28) – fachada é a designação de cada face de uma edificação.

Por sua vez, a legislação de condomínio em edificações – Lei n.º4.591 – determina, através do artigo 10, inciso II, ser proibido a qualquer proprietário ou morador realizar modificações na forma externa da fachada do edifício, irregularidade esta que, praticada, implicará ao seu autor notificação e pagamento de multa – Parágrafo 1º - determinada no próprio regimento interno do condomínio. O proprietário (infrator) deverá, às suas custas, realizar os serviços de reparos da fachada, recompondo-a com seus elementos geométricos originais conforme o projeto arquitetônico aprovado.

Por sua vez, O Novo Código Civil - Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – nas disposições gerais determina no Artigo n.º 1.336, que é dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

As fachadas dos módulos, individualmente, e do próprio edifício deverão manter suas características originais, conforme apresentadas no projeto arquitetônico aprovado, não devendo sofrer qualquer modificação. Compreende-se, como alteração ou modificação, o serviço ou obra que cause a transformação da estética das fachadas dos edifícios.

A alteração, dessa forma, pode ser caracterizada pela execução de pintura, em um dos módulos, em cores diversas das originais apresentadas pelo edifício ou conjunto de todos os módulos. A estética das fachadas deve ser preservada respeitando-se o desenho da varanda, resguardando de qualquer modificação a altura, perfil, aberturas e material de composição do guarda corpo (proteção contra queda). Será vetada a utilização de outros elementos estranhos a composição original da fachada tais como, toldos, sombreiros e quaisquer outros equipamentos ou estruturas, inclusive a instalação de novas esquadrias para o fechamento do vão da varanda.

Também, não são autorizadas instalações de equipamentos na laje de cobertura, que interfiram na declividade ou na forma original da cobertura ou a incorporação de novos elementos estranhos aos já existentes. É vetado aos moradores executar serviço que crie novo (diferente) perfil daquele que foi executado, conforme o projeto original aprovado na prefeitura.

5.3.5. Sobre a Criação de Animais

A questão é apresentada de maneira bastante superficial no capítulo III (das proibições), quando apenas veta aos moradores e seus dependentes, “*criar animais tais como: cobras, macacos, sagüis, porcos, aves de canto estridente, cachorros de grande porte ou outros que ponham em risco à física dos moradores*”. Devem ser salientados que, o regimento anterior foi mais disciplinador e orientador, quando determinava, além deste, o uso de coleiras e a proibição da circulação de animais domésticos nas áreas de pilotis (alínea “g”).

Verifica-se que, com base na legislação específica em vigor, Decreto Municipal n. ° 19.238, de 27 de março de 2002, deve haver um planejamento de procedimentos, controle e fiscalização quanto o acompanhamento e circulação de cães em locais públicos e que por bom senso, devem e podem ser estendidos para o ambiente coletivo, nas dimensões apresentadas, pelo conjunto habitacional em estudo.

Fazendo estes esclarecimentos iniciais, é, assim, devidamente necessário, abordar o tema com mais detalhes e de forma isolada, no regimento interno. Em face da complexidade do tema, tendo em vista os cuidados básicos exigidos por lei e que nem sempre são rigorosamente cumpridos e, em atenção aos riscos que estão expostos os moradores do conjunto, tanto à segurança e saúde, como a geração da própria incomodidade, devem ser destacados, ainda, no regimento interno do condomínio:

- A remoção e destinação das vezes dos animais são de responsabilidade de seus proprietários e condutores (Artigo 4º do Decreto Municipal 19.238/02), para isso, deveram portar sacola plástica durante os passeios para a remoção dos dejetos;
- É necessário constar um cadastro de todos os animais na administração, para que seja exercido controle e acompanhamento no atestado de vacinação.

5.3.6. Sobre as Atividades Sociais e Festividades Culturais

Passa por esta temática os eventos sociais, culturais e todo tipo de festividade desenvolvida dentro dos espaços e ambientes de uso comum aos moradores do conjunto residencial e para isso, devem ser bem destacadas e especificadas as normas, dentro do regimento interno, buscando uma melhor utilização das áreas, resguardando os próprios condôminos de incômodos e, principalmente, que seja preservado o silêncio dentro de horários preestabelecidos.

As festividades culturais ocorridas, especialmente, na semana de Carnaval e os eventos juninos devem ser discutidos e programados, antecipadamente, nas assembléias. Devem ser vedadas comemorações que excedam os níveis de ruído e sons, preestabelecidos na legislação em vigor do município, - Lei de Uso e Ocupação do Solo, n. ° 16.176/96 – especificamente no período diurno e noturno, no uso de sons de carros e equipamentos sonoros ruidosos.

Estabelecer a proibição do uso de bombas, fogos de artifícios e artefatos similares, durante as comemorações juninas ou em quaisquer outros eventos, que representem riscos à segurança, integridade física, tranqüilidade e sossego de todos os moradores.

5.3.7. O Centro Recreativo Social

Não há descrição ou identificação mais detalhada do clube e das partes que o compõe, assim como uma e apresentação do quadro funcional que defina hierarquicamente os membros formadores da administração do órgão. O capítulo V – das atividades sociais - estabelece normas que regulamentam o uso do centro recreativo social, também conhecido como o Clube Ignez Andreazza. Assim sendo, é destinado seu uso única e exclusivamente a moradores (proprietários e inquilinos e seus dependentes) em dia com suas obrigações condominiais.

Determinar o uso das dependências internas do clube para atividades restritas ao lazer, aos eventos sócio-culturais, esportivo e recreativo em geral dos moradores do conjunto. Portanto, ficando proibida a sua utilização para trabalhos comerciais, oficinas e desenvolvimento de serviços particulares.

Devem ser definidos os tipos de eventos sociais e comemorações, que podem ser realizados nas dependências do clube e em que casos, específicos, os convites e acessos à participação, poderão ser estendidas aos convidados dos condôminos.

Estabelecer os critérios necessários para a reserva e utilização de suas dependências internas e do campo de futebol, pela administração do condomínio, de preferência criando uma planilha mensal afixada na portaria do próprio clube para conhecimento dos condôminos.

Na hipótese da utilização de equipamentos musicais ou da contratação de banda ou conjunto de músicos deve ser encaminhada uma solicitação, antecipada, à administração do condomínio para análise e emissão de autorização, sem a qual não poderá fazer, o condômino, o uso dos equipamentos ou serviços.

Na avaliação da administração, é aconselhável estarem contidos os parâmetros legais estabelecidos na legislação municipal (LUOS) no que diz respeito ao uso de equipamentos que gerem ruídos e sons. Por se tratar de uma atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança (APGI), o uso de equipamentos deve ser feito de maneira a garantir a comodidade, sossego e qualidade de vida dos demais moradores do condomínio e daqueles inseridos nas proximidades e circunvizinhanças do conjunto habitacional. Devem estar especificados os limites

de horários, que são devidamente determinados na legislação urbanística em vigor, salientando os diferentes períodos – diurno, vespertino e noturno – assim como, o nível de ruído para estes períodos.

5.3.8. O Uso dos Pilotis

O uso dos pilotis está especificado no capítulo II – dos deveres dos moradores – onde é afirmado que “as festividades realizadas sob os pilotis deverão ser autorizadas pelo condomínio, ficando o morador solicitante responsável pelo cumprimento do parágrafo “g” deste capítulo e do Art. 10º”. Complementa, então, esta determinação o limite à utilização de equipamentos e instrumentos sonoros que produzam sons que causem incômodos aos moradores, estabelecendo silêncio no horário entre as 22:00 e 06:00h do dia.

5.3.9. Sobre as Atribuições do Síndico Geral

As atribuições inerentes à função do síndico não estão contidas no documento atual, como também não foram indicadas no primeiro regimento do condomínio (1984).

Representam atribuições específicas do representante, entre outras, administrar o patrimônio de forma a estabelecer ações que visem zelar pelo bem-estar dos moradores. Como se trata do representante oficial e de direito, responde pelo interesse geral dos residentes do conjunto habitacional e legalmente pelo interesses do conjunto dentro dos limites da lei e de concordância com as determinações deste regimento.

Dessa forma deve direcionar procedimentos, no que diz respeito a conservação das qualidades físicas e funcionais do ambiente construído, gerenciando ações e procedimentos para a preservação das características originais do ambiente, objetivando as condições ideais de ocupação e uso dos diferentes espaços e da qualidade de vida dos moradores.

Dessa forma lhe é delegado exercer a administração do conjunto, buscando manter a ordem, segurança e moralidade, fazendo cumprir as determinações estabelecidas na Convenção e no próprio regimento interno e quando necessário buscar apoios na segurança pública e os serviços e orientações dos órgãos públicos específicos de esfera municipal, estadual e federal.

É indispensável, portanto, destacar suas atribuições gerais e específicas, assim como seus limites de atuação no documento, em especial para que fiquem claras para os condôminos, sejam proprietários ou inquilinos. Sua escolha, melhor dizendo, sua indicação é feita periodicamente, através de eleição direta, conforme está estabelecido no próprio regimento interno, no seu Artigo 6º da seguinte forma:

“As eleições para síndico, sub-síndico, conselho fiscal, conselho consultivo serão procedidas de acordo com a convenção do condomínio e seus referidos mandatos terão validade por 02 (dois) anos, permitida a reeleição por mais um período, exceto o conselho fiscal que poderá exceder seu mandato de 01 (um) ano”.

É necessário destacar quais as atribuições da função do sub-síndico, na forma de representante de bloco, que em alguns momentos do texto são exploradas, e que ao contrário do síndico geral, sua figura não está presente na prática dentro do conjunto, na representação dos edifícios (blocos) do condomínio.

5.4. Comentários Finais

Foi possível observar no desenvolvimento do presente capítulo – durante na avaliação do regimento interno -, a estrutura deficiente que apresenta o referido documento vigente. Em muitos momentos, tornaram-se evidentes a falta de clareza e definição das normas, e até mesmo, a omissão de pontos importantes, o que compromete a sua utilização. A fragilidade do regimento interno, num primeiro momento, é evidente pela generalidade e superficialidade que são aplicados aos temas que envolvem e, noutro momento, a total ausência de definição sobre assunto importante de interesse de todos dentro do condomínio, onde devem estar relacionadas às normas para o bom convívio social.

Este perfil assumido pelo atual regimento interno do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, torna mais frágil o processo ou sistema de administração do condomínio, criando dificuldades, que se tornam, ainda maiores, em decorrência da complexidade e dimensão do próprio conjunto habitacional, considerando sua área física extensa distribuída em 30 hectares de

terreno; no gerenciamento de vinte e três edifícios e de milhares de unidades residenciais; além do clube e campo de futebol, quadras esportivas, escola e estação de tratamento sanitário; além de um quadro de funcionários.

O regimento interno que se traduz num conjunto de normas e regulamentos, que disciplinam as relações dos moradores no ambiente de um condomínio residencial, apresenta-se ineficiente dentro do ambiente avaliado, agregado ao pouco poder de ação da administração, que é centralizada no comando de um único gestor. Dentro desse contexto, intensificam-se ainda mais, outros problemas internos, tais como: dificuldades no cumprimento com as despesas elevadas da administração, inadimplência com a taxa condominial, escassez e falta de recursos financeiros para se investir na manutenção e conservação do ambiente construído, nos serviços e equipamentos do condomínio residencial, entre outros.

A ausência de um melhor detalhamento e especificidade das normas e temas relacionados ao condomínio dificulta a aplicabilidade dos sistemas de controle, orientação e fiscalização por parte da administração do condomínio, num primeiro momento, estabelecendo faltas graves por partes dos moradores, com ações e procedimentos irregulares pelo desconhecimento quanto ao cumprimento dos deveres e obrigações e na cobrança dos seus direitos, decorrentes de um maior esclarecimento quanto as normas e determinações.

Portanto, a não utilização procedimentos adequados e a falta de qualidade de informação, que permita ao usuário do ambiente dispor das orientações necessárias, precisas e esclarecedoras e no formato ideal, estabelece formas que criem um ambiente propício a alterações substanciais a normalidade do conjunto.

A interseção dos dois problemas - desconhecimento e falta de cumprimento das normas, de um lado, por parte dos moradores, e a dificuldade de orientar e fiscalizar, por parte da gestão, por um outro, estabelecem conflitos e geram efeitos negativos no processo administrativo, produzindo instabilidades, ações inseguras e dificuldades, que vão gerando graves problemas às condições do ambiente construído.

Capítulo VI

AVALIAÇÃO DAS TRANSFORMAÇÕES FÍSICAS DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

6.1. Levantamento do Nível de Conservação das Fachadas dos Edifícios

Edf°. Arcoverde

Edf°. Belém de Maria

Edf°. Palmares

Edf°. Pesqueira

Edf°. Petrolina

Edf°. Salgueiro

Edf°. Gravatá

Edf°. Triunfo

Edf°. Sertânia

6.2. Avaliação da Ocupação Física dos Espaços de Uso Comum

Edifícios Triunfo e Garanhuns

Edifícios Belém de Maria e Pesqueira

Edifícios Palmares e Arcoverde

6.3. Considerações Finais sobre os Aspectos Avaliados

AVALIAÇÃO DAS TRANSFORMAÇÕES FÍSICAS DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

O Conjunto Habitacional Ignêz Andreazza possui, no total, 23 (vinte e três) edifícios (blocos) residenciais multifamiliares. Desse número, dezenove edificações são subdivididas em 08 (oito) módulos e as demais possuem 06 (seis). Inicialmente, apenas dois edifícios (blocos) foram selecionados, aleatoriamente como amostras para a análise quanto à conservação dos aspectos físicos, sendo eles: o Edifício Petrolina e Edifício Palmares. Ambas as edificações estão localizadas na Avenida Recife.

A escolha pelo Edifício Petrolina ocorreu por se posicionar mais próximo da administração condominial, dentre todas as edificações do conjunto. Os Edifícios Palmares, por sua vez, já havia despertado, anteriormente, a curiosidade devido a um detalhe marcante. A presença de uma estrutura metálica, de dimensões relevantes – quando comparada ao vão da varanda, onde se encontrava incorporada - em apartamento, no segundo pavimento, e a fachada externa da edificação, caracterizando como, possivelmente intervenção individual do morador.

Contudo, foi decidido, em conjunto, com o orientador, que seriam necessários novos levantamentos, pois aqueles realizados, até então, não caracterizavam números suficientes e, para que a análise fosse feita com confiabilidade, o cadastro de amostras deveria ser ampliado.

Portanto, numa segunda etapa mais quatro blocos – também de 08 módulos cada um – foram selecionados. Nessa nova fase, portanto, foi adotado o processo de filmagem, utilizando uma filmadora portátil, o que agilizou e deu mais rapidez ao serviço de coleta e segurança na análise dos dados.

Inicialmente, foram filmados 06 (seis) edifícios, contudo, os dois primeiros foram descartados, pois as imagens filmadas foram prejudicadas pelos obstáculos, representadas por algumas árvores e, principalmente, pelas estruturas e cobertas das garagens dos veículos. Três edificações selecionadas se localizam - na parte posterior do conjunto – na Rua Ernesto Nazareth e a quarta, também na Avenida Recife.

Nova seleção foi determinada, pelo fato das amostras dos questionários apresentarem maior número de moradores entrevistados, respectivamente, nos edifícios Sertânia (14), Triunfo (12) e Gravatá (11).

Assim, a relação final dos edifícios do conjunto que serviram como amostras para a avaliação quantitativa e qualitativa das fachadas, foram os seguintes:

QUADRO 11 _____ Relação dos Edifícios com Avaliação de Fachadas

EDIFÍCIO	NÚMERO DE MÓDULOS	LOCALIZAÇÃO
Arcoverde	08	Av. Recife
Belém de Maria	08	R. Ernesto Nazareth
Palmares	08	Av. Recife
Pesqueira	08	R. Ernesto Nazareth
Petrolina	08	Av. Recife
Salgueiro	08	R. Ernesto Nazareth
Gravatá	06	Av. Tapajós
Triunfo	06	Av. Tapajós
Sertânia	08	Av. Recife
09	68	TOTAL

6.1. Levantamento do Nível de Conservação das Fachadas dos Edifícios

A seguir, são apresentados os dados coletados em cada módulo do edifício, com o respectivo comentário dos resultados do levantamento e uma avaliação geral do prédio, salientando o nível de qualidade de conservação da pintura externa da fachada.

TABELA 01

Edf°. ARCOVERDE

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	05	27,8	18	04	22,2	24	08	33,3
2. Fechamento de varanda	06	02	33,3	06	—	—	08	03	37,5
3. Toldo	18	02	11,1	18	07	38,9	24	03	12,5
4. Caixa de Ar-condicionador	12	02	16,7	12	06	50	16	03	18,8

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	10	55,6	24	11	45,8	18	04	22,2
2. Fechamento de varanda	06	04	66,7	08	04	50	06	01	16,7
3. Toldo	18	—	—	24	02	8,3	18	—	—
4. Caixa de Ar-condicionador	12	03	25	16	06	18,8	12	—	—

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 7			MÓDULO 8			Média Percentual de Alterações	
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto			
		N°	%		N°	%		
1. Grade	24	09	37,5	18	04	22,3	Grade	33,3
2. Fechamento de varanda	08	05	62,5	06	03	50	Fechamento de Varanda	44,0
3. Toldo	24	04	16,7	18	04	22,2	Toldo	8,9
4. Caixa de Ar-condicionador	16	03	18,8	12	01	8,3	Caixa de Ar-condicionado	19,6

Avaliação de Dados - Tabela 01

A partir da análise dos dados tabulados, observa-se que, no Edifício Arcoverde, a fachada do “módulo 4” apresenta o maior número de alterações - considerando os itens 1 (grade) e 2 (fechamento de varanda), dentre todos os módulos do edifício.

O fechamento de varanda despontou, como a principal causa, para a descaracterização da fachada do “módulo 4”, com 67% de modificações. Apenas 02 varandas, de um total de 06, mantiveram a configuração original. Na avaliação do item 1 (grade), a fachada do “módulo 4” alcançou, novamente, a maior média geral entre todos as outras, sendo observado o uso de grade em 10 vãos da fachada (55,6%).

O “módulo 7” apresentou a segunda maior média de transformação dentre as fachadas do prédio, cujo índice geral atingiu 34%. Respectivamente, o item 2 (fechamento da varanda) com 62,5% e item 1 (uso de grades) com 37,5% se caracterizaram como os maiores elementos modificadores da fachada.

O menor percentual de alterações, dentre as oito fachadas avaliadas no Edifício Arcoverde, foi demonstrado pelo “módulo 6”, cujo índice percentual não atingiu 10% de média. Neste módulo, não se constatou a presença de toldos ou caixas de ar-condicionado na fachada.

Ainda foram identificados, na edificação, outros elementos estranhos à composição original das fachadas. Por exemplo, na cobertura dos módulos “2” e “4”, vêem-se inúmeras antenas de televisão e, nas fachadas dos módulos “3” e “4”, observam-se suportes metálicos fixados ao longo das paredes para a sustentação de cabos elétricos. Há, também, o uso de esquadrias nas janelas que diferem do modelo original (módulos “3” e “8”).

Avaliação da Pintura

No Edifício Arcoverde, observam-se manchas escuras distribuídas por todas as paredes externas da fachada principal dos módulos, levando-se a crer que o nível de manutenção é precário nessa edificação.

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	03	16,7	24	11	45,8	18	05	27,8
2. Fechamento de varanda	06	—	—	08	—	—	06	—	—
3. Toldo	18	1	5,6	24	01	4,2	18	01	5,6
4. Caixa de Ar-condicionador	12	03	25	16	03	18,8	12	01	8,3

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	24	15	62,5	18	05	27,8	24	12	50
2. Fechamento de varanda	08	01	12,5	06	01	16,7	08	—	—
3. Toldo	24	03	12,5	18	—	—	24	02	8,3
4. Caixa de Ar-condicionador	16	08	50	12	01	8,3	16	—	—

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 7			MÓDULO 8			Média Percentual de Alterações - Edf°. Belém de M ^a -	
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto			
		N°	%		N°	%		
1. Grade	18	06	33,3	18	06	66,7	Grade	37,2
2. Fechamento de varanda	06	—	—	06	—	—	Fechamento de Varanda	3,7
3. Toldo	18	—	—	18	—	—	Toldo	4,5
4. Caixa de Ar-condicionador	12	02	16,7	12	03	25	Caixa de Ar-condicionado	19

Avaliação de Dados - Tabela 02

No Edifício Belém de Maria foi constatado, com base na observação dos dados trabalhados na Tabela 2, os menores percentuais de alteração. Isto significa que as fachadas da edificação sofreram menos transformações, por ter incorporado a menor quantidade de elementos estranhos, dentre todas aquelas avaliadas nesta pesquisa.

Este comentário inicial é justificado, principalmente, pelo fato de que nos itens 2 (fechamento de varanda) e 3 (toldo) foram verificadas as menores médias na avaliação final, com respectivamente, 3,7% e 4,5%. Ainda com relação ao “item 2”, só ocorreram modificações na configuração original nas varandas do “módulo 4” e do “módulo 5”, mantendo-se, portanto, as demais fachadas do prédio, inalteradas, quanto ao desenho original. A colocação de toldos foi feita em apenas “oito” vãos de janelas em todo o prédio.

Fazendo uma avaliação individual por módulo, é possível constatar que a fachada do módulo “3” apresenta a média mais baixa de modificações - 10 pontos percentuais. Neste módulo não ocorre alteração de varanda, o índice da utilização de toldos e caixas de ar-condicionado é pequeno, sendo o uso de grades o maior responsável pela transformação (27,8%) da estética da fachada.

Além, dessas irregularidades apresentadas, acrescenta-se a presença de cabos elétricos fixados ao longo das paredes e a utilização de telhas onduladas de alumínio como proteção para a varanda.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

As manchas escuras estão distribuídas por todas as paredes externas da fachada principal dos módulos, confirmando a falta de pintura das fachadas.

TABELA 03

Edf°. PALMARES

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	07	38,9	24	—	—	18	07	38,9
2. Fechamento de varanda	06	01	16,7	08	01	12,5	06	01	12,5
3. Toldo	18	03	16,7	24	01	4,2	18	—	—
4. Caixa de Ar-condicionador	12	04	33,3	16	02	12,5	12	04	33,3

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	24	15	62,5	18	12	66,7	24	14	58,3
2. Fechamento de varanda	08	01	12,5	06	—	—	08	—	—
3. Toldo	24	03	12,5	18	02	11,1	24	06	25
4. Caixa de Ar-condicionador	16	03	18,8	12	02	16,7	16	03	18,8

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 7			MÓDULO 8			Média Percentual de Alterações - Edf°. Palmares -	
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto			
		N°	%		N°	%		
1. Grade	18	06	33,3	18	12	66,7	Grade	45,7
2. Fechamento de varanda	06	03	50	06	—	—	Fechamento de Varanda	13,0
3. Toldo	18	06	33,3	18	—	—	Toldo	12,9
4. Caixa de Ar-condicionador	12	04	33,3	12	02	16,7	Caixa de Ar-condicionado	22,9

Avaliação de Dados - Tabela 03

Observando os valores, deste quadro, é verificado, que a fachada do “módulo 7” apresenta a maior média de alterações, entre todas as demais do Edifício Palmares. A média de 37% obtida por este módulo, também, confirma o nível mais elevado de modificações dentre os 32 módulos analisados na pesquisa.

A fachada deste módulo – com pilotis e três pavimentos superiores -, há três varandas (50%) com descaracterização, decorrente do fechamento e a colocação de esquadrias de alumínio. Esta é a variável principal na alteração do aspecto estético da fachada. Curiosamente, ainda no “módulo 7”, os valores obtidos nos demais itens avaliados - grade, toldos e caixa para ar-condicionado - atingiram índices percentuais semelhantes (33,3%).

Com menor índice percentual (7%) de modificações, na avaliação da fachada do “módulo 2”, por sua vez, não é constatada a utilização de grades e a presença de toldo é vista em apenas um vão da fachada.

Avaliando os números coletados para o edifício, é observado que a variável 1 (grade) é responsável pela maioria das alterações das características estéticas originais das fachadas, apresentando índice geral próximo de 46%. Excetuando os módulos “2” e “8”, em todos os demais, o uso de grade apresenta os índices percentuais mais elevados, entre os itens avaliados.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

Quanto à avaliação qualitativa à conservação da pintura das fachadas se apresenta bastante comprometida, sendo observada a expansão de manchas escuras, principalmente nos trechos mais altos da parede.

TABELA 04

Edf°. PESQUEIRA

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	05	27,8	18	12	66,7	24	11	45,8
2. Fechamento de varanda	06	—	—	06	02	33,3	08	02	25
3. Toldo	18	01	5,6	18	—	—	24	02	8,3
4. Caixa de Ar-condicionador	12	04	33,3	12	02	16,7	16	03	18,8

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	04	22,2	24	15	62,5	18	05	27,8
2. Fechamento de varanda	06	02	33,3	08	—	—	06	01	16,7
3. Toldo	18	05	27,8	24	01	4,2	18	—	—
4. Caixa de Ar-condicionador	12	—	—	16	02	12,5	12	02	16,7

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 7			MÓDULO 8			Média Percentual de Alterações - Edf°. Pesqueira -	
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto			
		N°	%		N°	%		
1. Grade	24	14	58,3	18	06	33,3	Grade	43,1
2. Fechamento de varanda	08	02	25	06	01	16,7	Fechamento de Varanda	18,8
3. Toldo	24	01	4,2	18	—	—	Toldo	6,3
4. Caixa de Ar-condicionador	16	06	37,5	12	—	—	Caixa de Ar-condicionado	16,9

Avaliação de Dados - Tabela 04

Da análise dos dados, constata-se que a fachada do “módulo 7” traz as maiores alterações dos elementos originais com média geral de 31%. Os itens 1 (grade) e 4 (caixa de ar-condicionado), com respectivamente, 58% e 38% representam os elementos mais responsáveis pela transformação da fachada.

Na avaliação geral do edifício, a utilização de grades nos vãos de janelas e varandas atingiu 43% da média, o que representa o uso mais agravante para a descaracterização das fachadas do Edifício Pesqueira. Este fato se confirma, quando feita a soma dos índices gerais dos demais itens avaliadas – fechamento de varanda (19%), toldo (6%) e caixa de ar-condicionado (17%). Este valor é inferior àquele observado no uso de grades. O “módulo 8” obteve o menor índice de modificações (13%), quando avaliados em conjunto todos os itens. Não existem toldos fixados ou caixas para ar-condicionado colocadas nesta fachada.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

A conservação da pintura das fachadas no Edifício Pesqueira encontra-se em condições precárias, sendo observada a expansão de manchas escuras nas áreas mais altas dos módulos.

FOTOGRAFIA 7 – Utilização de elementos variados e alternados sobre a fachada de um módulo no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza

Toldo
Fechamento de Varanda
Caixa de Ar-Condicionado
Grades



TABELA 05

Edf°. PETROLINA

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	05	27,8	18	04	22,2	24	08	33,3
2. Fechamento de varanda	06	01	16,7	06	03	50	08	01	12,5
3. Toldo	18	02	11,1	18	06	33,3	24	03	12,5
4. Caixa de Ar-condicionador	12	06	50	12	—	—	16	06	37,5

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	05	27,8	24	09	37,5	18	03	16,7
2. Fechamento de varanda	06	02	33,3	08	01	12,5	06	02	33,3
3. Toldo	18	—	—	24	09	37,5	18	01	5,6
4. Caixa de Ar-condicionador	12	03	25	16	—	—	12	—	—

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 7			MÓDULO 8			Média Percentual de Alterações - Edf°. Petrolina -	
	Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto			
		N°	%		N°	%		
1. Grade	24	11	45,8	18	07	38,9	Grade	31,3
2. Fechamento de varanda	08	03	37,5	06	01	16,7	Fechamento de Varanda	26,6
3. Toldo	24	03	12,5	18	—	—	Toldo	14,1
4. Caixa de Ar-condicionador	16	04	25	12	03	25	Caixa de Ar-condicionado	20,3

Avaliação de Dados - Tabela 05

No Edifício Petrolina foi constatado, na análise das fachadas, que o “módulo 7” apresenta o maior percentual (31%) de modificações, considerando a média entre os quatro elementos avaliados. Os itens 1 (grade) e 2 (fechamento de varanda) representam, nesta ordem, os fatores responsáveis pela descaracterização da fachada nesse módulo.

O “módulo 6”, por outro lado, apresenta a menor quantidade de elementos novos incorporados à fachada, estabelecendo, assim, a menor média de modificações (14%). Entretanto, a média de 33%, no item 2 (fechamento de varanda), demonstrou que o número de alterações neste módulo, ainda foi elevado, estando acima da média geral (27%) para o quesito “fechamento da varanda”. As demais fachadas do Edifício Petrolina apresentaram médias gerais variando de 20 a 27 pontos percentuais.

Na avaliação da média final, dois itens que mais contribuíram para as modificações das fachadas do prédio foram pela ordem: o uso de grade (31%) e o fechamento da varanda (27%). O menor índice foi observado no item 2 (toldo) – com 14 pontos percentuais.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

A conservação da pintura das fachadas, nos módulos, apresenta-se em condições precárias, sendo percebida a expansão de manchas escuras, principalmente em algumas áreas isoladas e pontos mais altos das fachadas dos módulos.

TABELA 06

Edf°. SALGUEIRO

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	02	11,1	18	07	38,9	24	06	25
2. Fechamento de varanda	06	01	16,7	06	02	33,3	08	—	—
3. Toldo	18	03	16,7	18	04	22,2	24	—	—
4. Caixa de Ar-condicionador	12	03	25	12	04	33,3	16	—	—

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	04	22,2	24	09	37,5	18	03	16,7
2. Fechamento de varanda	06	—	—	08	01	12,5	06	—	—
3. Toldo	18	01	5,6	24	06	25	18	02	11,1
4. Caixa de Ar-condicionador	12	—	—	16	01	6,3	12	02	16,7

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 7			MÓDULO 8			Média Percentual de Alterações - Edf°. Salgueiro -	
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto			
		N°	%		N°	%		
1. Grade	24	12	50	18	03	16,7	Grade	26,7
2. Fechamento de varanda	08	—	—	06	—	—	Fechamento de Varanda	7,8
3. Toldo	24	03	12,5	18	02	11,1	Toldo	13
4. Caixa de Ar-condicionador	16	06	37,5	12	—	—	Caixa de Ar-condicionado	14,9

Avaliação de Dados - Tabela 06

A fachada do “módulo 2” apresenta maior número de elementos incorporados a sua estrutura. Com média geral – entre os quatro itens medidos – de 32%, a fachada se apresenta como a mais descaracterizada do edifício. O item 1 (grades), com índice de 39% e os itens 2 (fechamento de varanda) e 4 (caixa de ar-condicionado) - com valores semelhantes (33%) – representam os fatores mais determinantes para esta alteração.

Por outro lado, a fachada do “módulo 3” se apresenta como aquela menos modificada, constado nos índices nulos no item 2 (fechamento da varanda), 3 (toldo) e 4 (caixa de ar-condicionado), os quais não produziram alterações na fachada. Apenas o item 1 - o uso de grade - produz modificações de ordem estética na fachada. Vale salientar que o módulo possui fachada de maiores dimensões, contando com 4 andares (estilo caixão), conforme modelo (desenho 1).

O fechamento da varanda (item 2) foi apenas verificado na fachada dos módulos “1”, “2” e “5”, o que representou um índice total, para o item, abaixo de 8%. A utilização de grade se caracterizou - com média de 27% - no maior modificador das fachadas no Edifício Salgueiro.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

Quanto à avaliação qualitativa, a conservação da pintura das fachadas se apresenta bastante comprometida. São observadas manchas escuras nas áreas mais altas dos módulos.



FOTOGRAFIA 8 – Exemplo de uma fachada de módulo no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza com os elementos preservados.

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	04	22,2	18	08	44,5	18	05	27,8
2. Fechamento de varanda	06	—	—	06	01	16,7	06	01	16,7
3. Toldo	18	—	—	18	—	—	18	01	5,6
4. Caixa de Ar-condicionador	12	04	33,3	12	02	16,7	12	01	8,3

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	05	27,8	18	10	55,6	18	06	33,3
2. Fechamento de varanda	06	01	16,7	06	03	50	06	02	33,3
3. Toldo	18	01	5,6	18	01	—	18	—	—
4. Caixa de Ar-condicionador	12	04	33,3	12	03	25	12	02	16,7

Média Percentual de Alterações - Edf°. Salgueiro -	
Grade	35%
Fechamento de Varanda	22%
Toldo	3%
Caixa de Ar-condicionado	22%

Avaliação de Dados - Tabela 07

O Edifício Gravatá representa o modelo de prédio de seis módulos. A fachada do “módulo 1” apresenta a menor incidência de transformações (14%), observando todos elementos levantados. Neste módulo, não foi verificada a utilização de esquadria na varanda, o que a mantém conservada no desenho original, neste aspecto avaliado, como também, na ausência de toldos sobre os vãos. O percentual (22%) de utilização de grades de ferro é o menor apresentado entre as seis fachadas do edifício.

A fachada do “módulo 3”, embora, com um percentual médio de 15%, índice, portanto, próximo ao observado no módulo 1, apresenta modificações em todos os elementos avaliados. O “módulo 5”, por outro lado, contribui com o maior número de alterações. Com índice médio de 33%, a conservação estética do módulo se encontra bastante comprometida, tendo só no uso de grades de ferro (item 1) um percentual elevado (56%) - onde entre 18 vãos, 10 fazem o uso de grade. Neste módulo de 4 pavimentos tipo, portanto, de 8 varandas, metade (50%) sofreu modificação com fechamento do vão.

Quanto à avaliação final do edifício, o uso de grades (35%) contribuiu com o maior percentual e a utilização de toldos ocorreu em apenas três vãos, o que representou um índice próximo a 3% do total. O fechamento de varandas e o uso de caixa de ar-condicionado representaram, individualmente, 22% das modificações. Ainda se destacou na avaliação - como causa para a descaracterização das fachadas - a troca de esquadrias por modelo diferente do original no “módulo 6”. O “módulo 4” demonstra, através de uma ótima solução, que a instalação de grades de ferro pode ser resolvida apropriadamente. Na fachada deste módulo, o equipamento é adaptado de forma perfeita ao perfil da esquadria, ou seja, dentro do vão e na parte interna do apartamento, incorporando segurança ao imóvel e preservando, ao mesmo tempo, a sua estética e originalidade.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

Os módulos “4”, “5” e “6” apresentam a pintura em condições regular de conservação. Nos demais módulos, observa-se a pintura da fachada num processo de desgaste acentuado, sendo observadas manchas escuras na superfície e distribuídas em trechos mais altos do módulo.

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 1			MÓDULO 2			MÓDULO 3		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	06	33,3	18	11	61,1	18	07	38,9
2. Fechamento de varanda	06	—	—	06	01	16,7	06	01	16,7
3. Toldo	18	—	—	18	—	—	18	04	22,2
4. Caixa de Ar-condicionador	12	02	16,7	12	03	25	12	02	16,7

Elementos estranhos ao projeto	MÓDULO 4			MÓDULO 5			MÓDULO 6		
	Proj. vãos	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto		Proj	Alteração/ projeto	
		N°	%		N°	%		N°	%
1. Grade	18	03	16,7	18	09	50	18	02	11,1
2. Fechamento de varanda	06	04	66,7	06	01	16,7	06	01	16,7
3. Toldo	18	—	—	18	03	16,7	18	—	—
4. Caixa de Ar-condicionador	12	02	16,7	12	01	8,3	12	04	33,3

Edf° Triunfo	
Média Percentual de Alterações - Edf°. Salgueiro -	
Grade	35%
Fechamento de Varanda	22%
Toldo	7%
Caixa de Ar-condicionado	20%

TABELA 09_____ Edf° Sertânia	
Média Percentual de Alterações - Edf°. Salgueiro -	
Grade	34,9
Fechamento de Varanda	27,6
Toldo	16,2
Caixa de Ar-condicionado	24

O.b.s. Dados finais do levantamento do Edf° Sertânia

Avaliação de Dados - Tabela 08 / Edif° Triunfo

À semelhança do Edifício Gravatá, o Edifício Triunfo apresenta o mesmo número de módulos. As médias (finais) das modificações, também, se assemelham às observadas na edificação anterior: item 1 - grades (35%); 2 – fechamento de varanda (22%); e 4 – caixa de ar-condicionado (20%). Apenas o item 3 (toldos) apresentou um percentual superior (7%).

A fachada do “módulo 1” obteve a menor média de modificações, não sendo verificadas transformações da varanda e utilização de toldos. O módulo 2 apresentou a maior média percentual (26%) de alterações do prédio. Com um elevado índice (61%) de utilização de grades em 11 vãos - dos 18 existentes.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

Nesta edificação, as manchas escuras estão distribuídas por toda superfície das paredes externas da fachada principal dos módulos.

Avaliação de Dados - Tabela 09 / Edif° Sertânia

Este edifício Sertânia apresenta os índices percentuais mais elevados, juntamente com o Edifício Arcoverde. A fachada do “módulo 7” - com 39% de modificações - tem no uso de grades (item 1) e no fechamento de varanda (item 2) os maiores responsáveis pelas alterações da fachada, respectivamente, com 58% e 50% de modificação relacionada. A fachada do “módulo 6” apresenta a menor incidência de alterações. Nos itens 2 e 3, manteve inalterado o desenho original, pois não apresentaram ocorrências. Nos itens 1 (uso de grades) e 4 (caixa de ar-condicionado) as modificações representam, respectivamente, 25% e 27%.

Avaliação da Qualidade de Conservação da Pintura

Quanto à avaliação qualitativa, a conservação da pintura das fachadas se apresenta bastante comprometida, sendo observada a expansão de manchas escuras, principalmente nas áreas mais altas dos módulos.

6.2. Avaliação da Ocupação Física dos Espaços de Uso Comum

Foram estabelecidas três áreas de estacionamento de veículos situadas em setores diferentes do conjunto e com acessos distintos, entre si, sendo elas correspondentes, conjuntamente aos edifícios: Triunfo e Garanhuns; Pesqueira e Belém de Maria; Arcoverde e Palmares.

TABELA 10 _____ Ocupação das Vagas de Veículos no Canteiro Central do Estacionamento

EDIFÍCIO	ACESSO PRINCIPAL	(*) N° VAGAS PROJETADAS	N° VAGAS EXISTENTES	PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO
Triunfo	<i>Av. Tapajós</i>	40	38	97%
Garanhuns		40	40	90%
Belém de Maria	<i>Rua Ernesto Nazareth</i>	50	46	87%
Pesqueira		50	50	84%
Arcoverde	<i>Av. Recife</i>	50	46	89%
Palmares		50	51	88%

(*) Fonte: *Projeto Arquitetônico Aprovado n.º 350268/84*

AMOSTRA 1 – Edifício Triunfo / Edifício Garanhuns

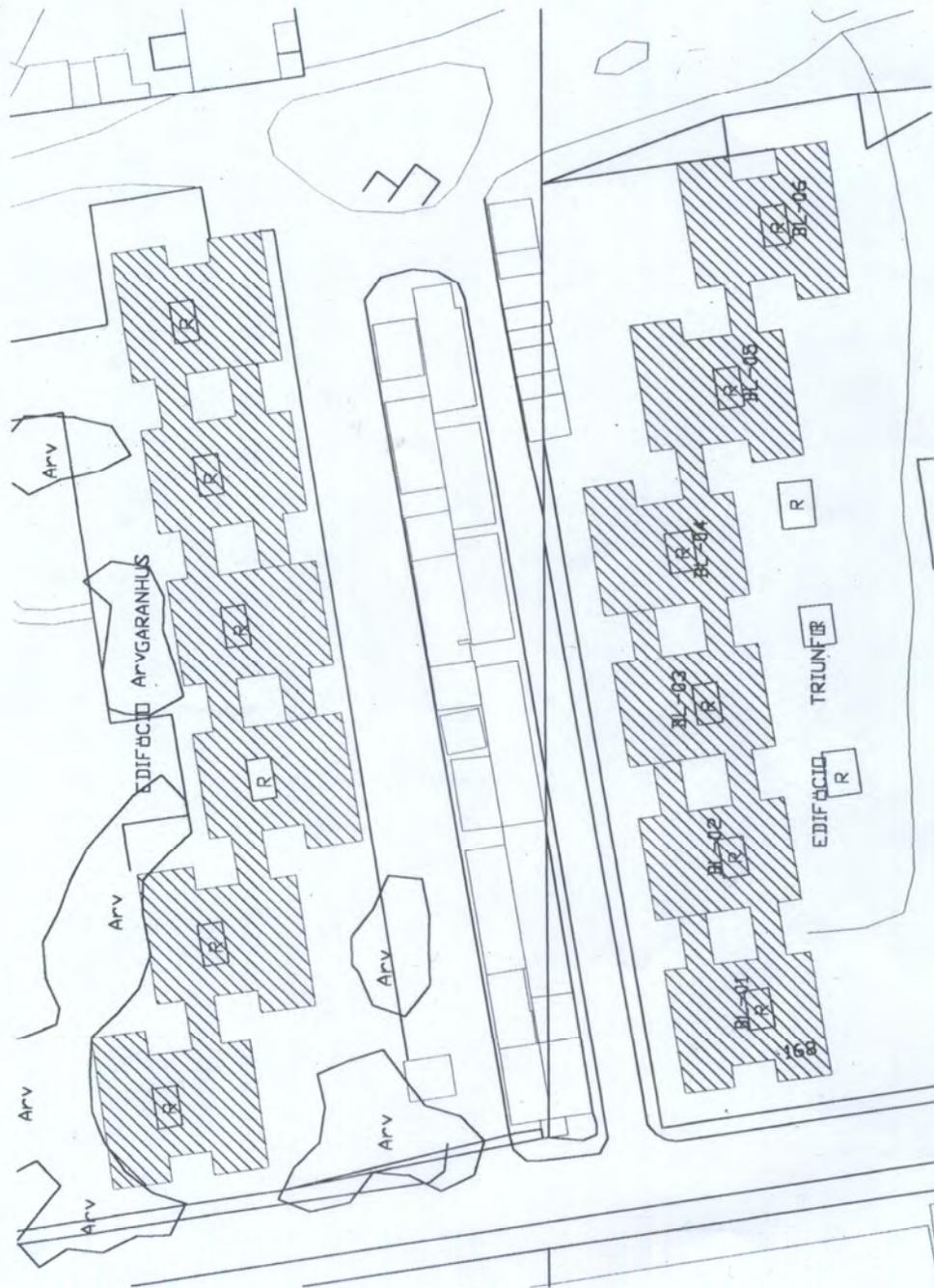
A este conjunto de prédios - situado na ala norte do condomínio e com acesso pela Av. Tapajós – corresponde 168 vagas de veículos. O número de vaga correspondente à soma geral de unidades residenciais existentes nos dois edifícios de 06 (seis) módulos (vide planta 05).

Conforme o projeto aprovado, cada edificação, conta com uma faixa de 44 vagas, anexa a fachada principal, sendo o canteiro central demarcado com 80. Conforme contagem estabelecida no local, nesta faixa central, verificou-se que o Edifício Triunfo apresentam 37 ocupações com grades de ferro e cobertas metálicas e apenas uma livre, totalizando 38 vagas. O Edifício Garanhuns, por sua vez, mantém as 40 vagas do projeto, sendo 36 cobertas (telhas metálicas), dentre as quais 04 não apresentam o uso de grades de ferro. Existem, também, 04 vagas livres.

PLANTA 05 - Projeção do Edf. Garanhuns e Edf. Triunfo
no Conjunto Residencial Iñez Andreazza.
Ao Centro, delimitação da área do estacionamento com ocupações.

Planta: Unibase 80/75:00 - 80/74:05 _____ Escala: 1/700

Fonte: Geoprocessamento / SEPLAM / PCR



AMOSTRA 2 – Edifício Belém de Maria / Edifício Pesqueira

Este grupo avaliado - localizado no setor leste do conjunto e com acesso pela Av. Ernesto Nazareth – representado por edifícios de maiores dimensões, sendo formado por 08 módulos, que totalizam, juntos, 224 unidades habitacionais. As áreas situadas - em ambos os lados – ao longo das fachadas têm, cada uma, 62 vagas e o estacionamento central conta com 100 vagas disponíveis, conforme distribuição apresentada no projeto arquitetônico.

Após o levantamento, ficou constatado que das 46 vagas (existentes) correspondentes ao Edifício Belém de Maria, 87% utilizam cobertura metálica, onde 20 delas, também, se encontram delimitadas por grades e 6 estão desobstruídas. O Edifício Pesqueira, por sua vez, dentre as 50 vagas, apresenta o melhor índice de espaço desobstruído, isto é, 16% das vagas se encontram livres. A cobertura metálica é utilizada em 42 vagas e destas, 39 estão, também, delimitadas por grades de ferro (vide planta 06).

AMOSTRA 3 – Edifício Palmares / Edifício Arcoverde

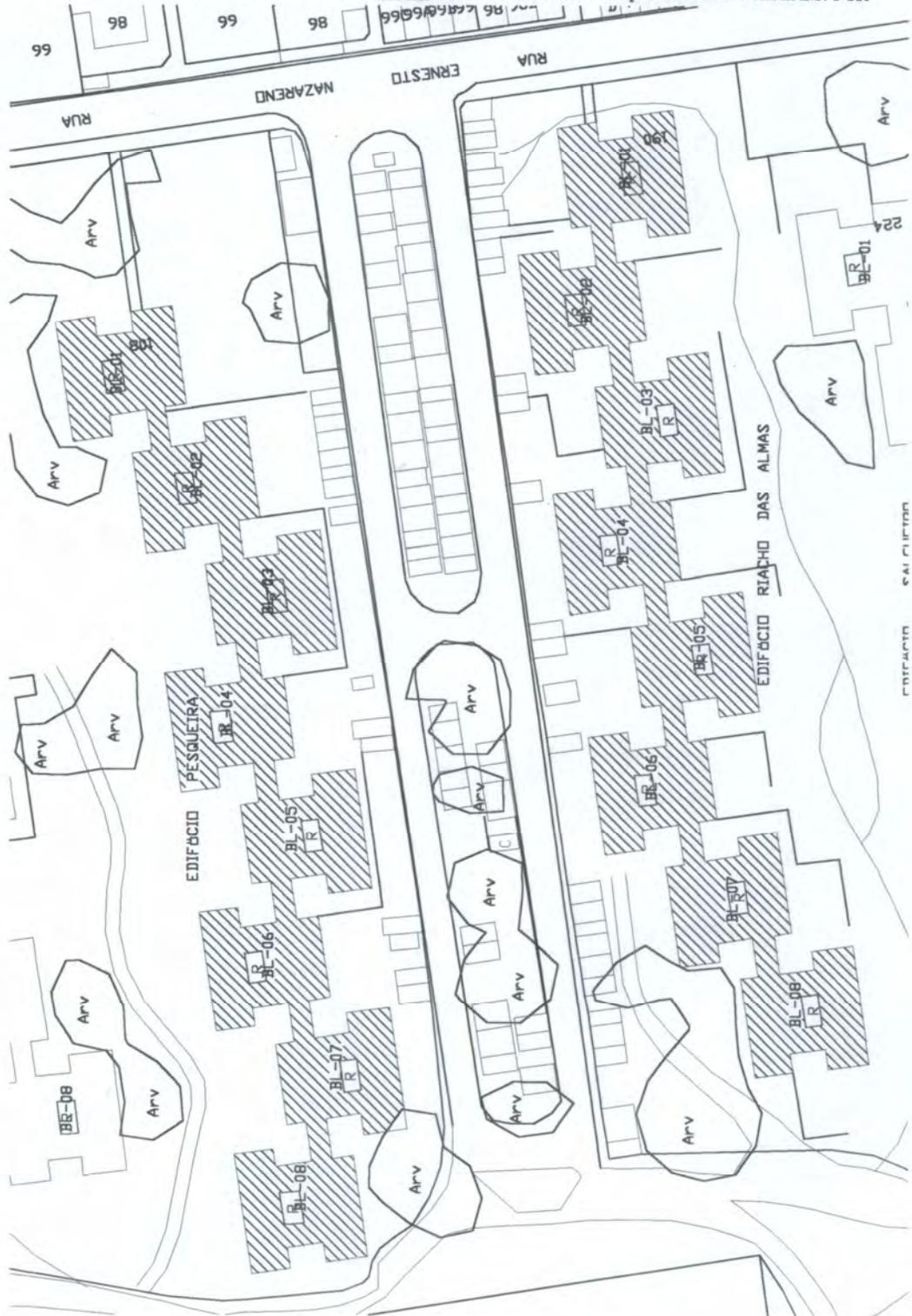
Este grupo - localizado no setor sul do conjunto e com acesso pela Av. Recife, conforme planta 07 – apresenta as mesmas características de dimensionamento e distribuição que os dois edifícios anteriores de 224 unidades habitacionais.

O levantamento mostrou que o Edifício Arcoverde sofreu uma redução de vagas, contando hoje com 46, das quais 41 (89%) apresentam ocupação do solo, estando assim distribuídas: 25 utilizam grade de ferro e cobertura metálica; 10 apresentam apenas cobertura metálica; e 6 são construções com paredes em alvenaria e cobertura com telhas metálicas. Neste setor do estacionamento, 5 vagas se encontram descobertas, o que representa 11% do total. Do total de 51 vagas (existentes) correspondentes ao Edifício Palmares, 34 (66%) utilizam cobertura metálica e grade de ferro, enquanto, 12 (24%) possuem apenas cobertura metálica. Neste estacionamento o número de vagas livres sobe para 05 unidades.

O.b.s.: *Conforme exigências legais estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife – Lei Nº 16.176/96, no Artigo 76, as vagas destinadas à guarda de veículos devem atender as dimensões mínimas – tipo paralelo - de 2,20 m (largura) e 5,50 m (comprimento).*

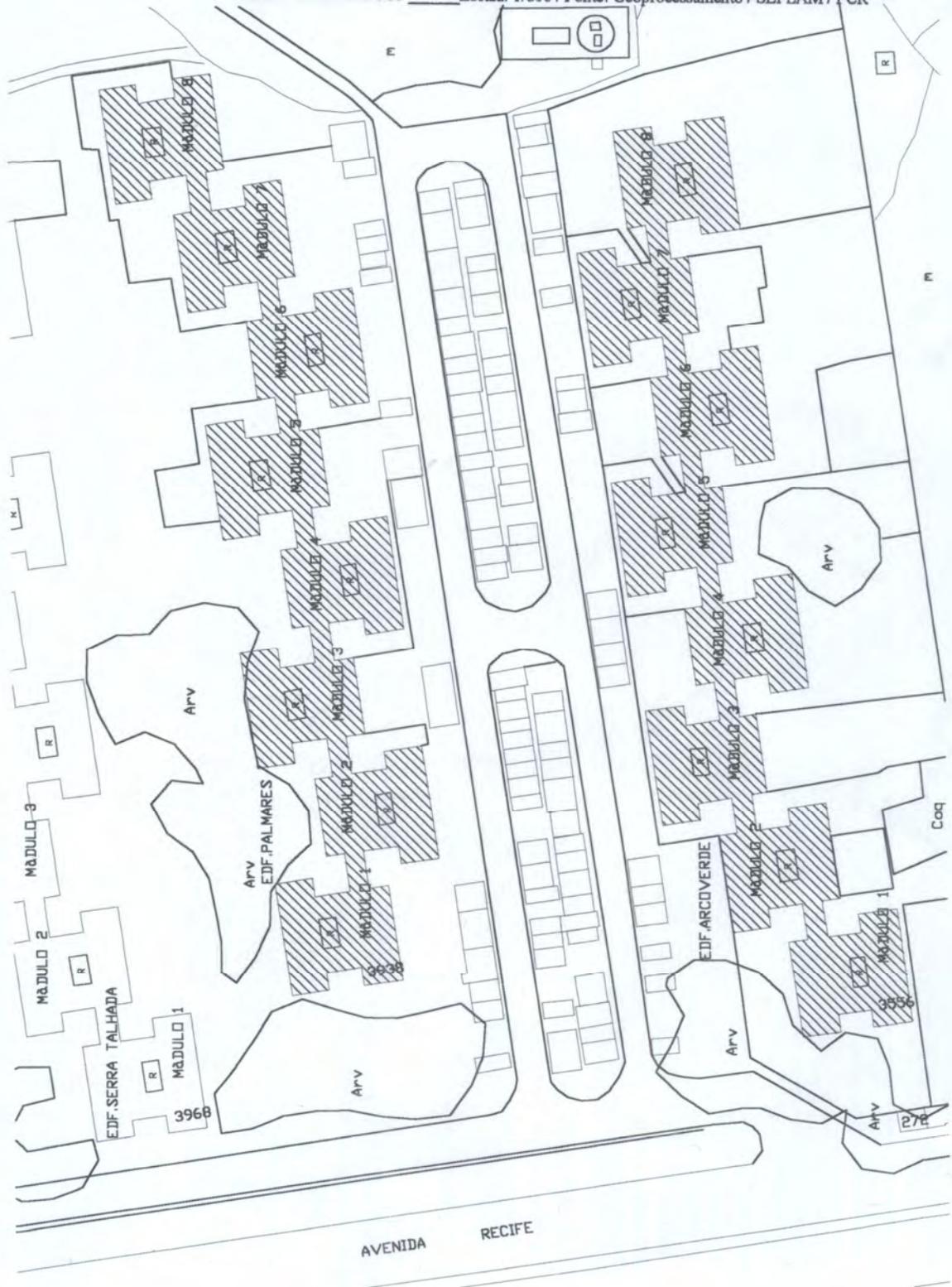
PLANTA 06 Projeção do Edf. Belém de Maria e Edf. Pesqueira,
no Conjunto Residencial Ignez Andreazza.
Ao centro, delimitação da área do estacionamento com ocupações.

Planta: Unibase 80/74:05 Escala: 1/800 / Fonte: Geoprocessamento / SEPLAM / PCR



PLANTA 07 Projeção do Edf. Palmares e Edf. Arcoverde,
no Conjunto Residencial Ignez Andreazza.
Ao centro, delimitação da área do estacionamento com ocupações.

Planta: Unibase 80/74:00 Escala: 1/800 / Fonte: Geoprocessamento / SEPLAM / PCR



6.3. Considerações Finais sobre os Aspectos Avaliados

Os elementos incorporados ou as alterações executadas nas fachadas contribuem decisivamente, para a transformação do seu desenho original, o que vem a interferir, na estética das edificações e, conseqüentemente, em todo o ambiente do conjunto habitacional. O índice percentual final de modificações, nas fachadas dos edifícios analisados, foram os seguintes:

Arcoverde	Belém M ^a	Palmares	Pesqueira	Petrolina	Salgueiro	Gravatá	Triunfo	Sertânia
27%	16%	24%	21%	23%	16%	21%	21%	26%

Estes valores retratam uma situação negativa, pois na medida em que as alterações vão sendo executadas, de maneira pontuais e isoladas, vão, não só, modificando, gradativamente, as fachadas, como, sobretudo, contribuindo para o processo de degradação do ambiente. Refletem, por um lado, a falta de comprometimento da população com a conservação do patrimônio e o espaço coletivo e, por outro, deixando evidenciado a falta de ação da gestão condominial quanto a orientação e fiscalização.

Esta ausência da administração também é percebida, nas ocupações desordenadas dos espaços de uso coletivo, através das ocupações nas áreas de estacionamento – com um elevado índice de instalações de estruturas de ferro e cobertas metálicas – verificadas e construções em alvenaria verificadas por todo o Conjunto Residencial Ignêz Andreazza.

As irregularidades constatadas, decorrentes da concentração desordenada de estruturas sem qualquer padronização ou estética, agravado pelo próprio estado precário de conservação apresentada – o que caracterizam a falta de manutenção – confere ao conjunto residencial, um cenário de aspecto desagradável. Essas ações desorganizadas no espaço e a poluição visual produzida, não apenas, incomodam só os moradores, mas todos aqueles que visitam o condomínio ou circulam pelas vias que limitam o conjunto.

A poluição visual e a ocupação dos espaços comuns, não apenas representam a ausência de orientação técnica, padronização de forma e material apropriado, decorrente da falta de parâmetros estéticos, mas significam um problema maior, de descumprimento das medidas estabelecidas na legislação municipal e do próprio regimento interno do condomínio.

Capítulo VII

DESCRIÇÃO E COMENTÁRIOS SOBRE AS AMOSTRAS DE OPINIÃO

7.1. Considerações Preliminares Sobre a Análise

7.1.1. O Perfil da População Entrevistada

7.2. Como os Moradores Avaliam sua Participação no Processo de Gestão

7.2.1. Avaliação da Participação – I

7.2.2. Avaliação da Participação – II

7.2.3. Avaliação da Participação – III

7.3. Avaliação do Controle de Manutenção e Fiscalização do Ambiente Construído

7.3.1. Manutenção do Ambiente Construído

7.3.2. Comentários sobre a Avaliação

7.3.3. Quanto à Fiscalização e Monitoramento das Ações dos Moradores

7.3.4. Quanto ao Uso e Aplicação das Normas no Condomínio

7.3.5. Comentários sobre a Avaliação

7.4. Aspectos Operacionais e Serviços de Infra-Estrutura no Módulo

7.4.1. Manutenção da Iluminação

7.4.2. Limpeza das Áreas Comuns

7.4.3. Recolhimento do Lixo

7.5. Aspectos Operacionais e Serviços de Infra-Estrutura no Conjunto

7.5.1. Áreas de Lazer

7.5.2. Áreas Verdes

7.5.3. Sistema de Iluminação

7.5.4. A Sinalização do Conjunto Residencial

7.5.5. Serviço de Limpeza

7.5.6. A Segurança dos Moradores dentro do Condomínio

7.5.7. Comentário Final

DESCRIÇÃO E COMENTÁRIOS SOBRE AS AMOSTRAS DE OPINIÃO

7.1. Considerações Preliminares Sobre a Análise

Nessa avaliação é apresentada uma visão global do conjunto habitacional através da avaliação e opiniões de 76 moradores que responderam ao questionário. Foram levantados paralelamente aos números gerais da avaliação do conjunto habitacional, os resultados dos edifícios que apresentam o maior número de entrevistados, de forma a se obter uma contraprova dos diagnósticos obtidos. Assim, serão considerados, dentro dessa abordagem, o caso do Edifício Sertânia, com o número de 14 questionários aplicados, dos edifícios Triunfo, Gravatá, e Belém de Maria com respectivamente, 12, 11 e 08 questionários respondidos.

Observa-se que:

- A avaliação e comentário serão sempre feitos em um primeiro momento, com a leitura da média do espaço macro – representado pelos 76 questionários aplicados no conjunto residencial –, seguido pela apresentação da média das amostras tomadas conjuntas ou individualmente, sendo nestas, as que forem mais significativas.
- Para facilitar as leituras e comentários, todos os resultados numéricos (médias) observados nas respectivas tabelas e que não apresentaram números inteiros tiveram seus valores arredondados. A partir de “5” (cinco) pontos decimais, os valores serão arredondados para o número inteiro imediato.

7.1.1. O Perfil da População Entrevistada

Responderam aos questionários 76 moradores do condomínio, sendo em sua maioria (60,5%) do sexo feminino. Entre os entrevistados, 26% se encontram na faixa dos 20 a 29 anos e 21% na faixa dos 30 a 39 anos. A faixa de 40 a 49 e aqueles acima dos 50 anos representam, cada uma, 16%.

Foi identificado, entre os condôminos entrevistados, um bom nível de escolaridade. Declararam 61% deles, possuir o segundo grau completo, enquanto 33% afirmaram ter concluído o nível superior.

A maioria dos entrevistados (81%) pertence à família que apresenta entre um e dois membros que trabalham fora. Quanto aos rendimentos, 32% informaram que o poder aquisitivo da família está entre 5 e 8 salários e aqueles até 5 salários representam 31%. Acima de 8 salários representam 21%.

Quanto à questão de ocupação, 17% deles são trabalhadores aposentados. As donas de casa correspondem a 16% do total e 12% informaram trabalhar com vendas em geral. Completam esta relação professores (8%), auxiliares de enfermagem (8%), funcionários públicos (5%), técnicos de nível médio (5%) e estudantes universitários (4%). Trabalhadores desempregados correspondem a 3%. Outras profissões representam 17% e os demais não informaram.

Entre os entrevistados, 51% pertencem às famílias com quatro ou mais componentes. Aquelas de três representam 18% e apenas com dois somam 10%.

Quanto à situação do apartamento, a grande maioria dos entrevistados (91%) informou ser proprietário da unidade habitacional, onde 69% residem há mais de 11 anos - e desse percentual, pouco mais da metade se encontra no local desde o início da ocupação do condomínio há 21 anos.

7.2. Como os Moradores Avaliam sua Participação no Processo de Gestão Condominial

7.2.1. Avaliação da Participação – I

Analisando a opinião dos moradores, quanto sua participação no processo de gestão condominial, foram levantadas questões buscando saber como são feitas as discussões dos

problemas e a tomada de decisões de interesse comum. O objetivo foi de avaliar se ocorre de forma participativa e democrática e se há o incentivo da gestão administrativa para a mobilização dos condôminos. Inicialmente, foram levantadas 05 questões da primeira parte do questionário e selecionados alguns itens da questão 34. A participação dos condôminos na administração é medida num primeiro momento, observando sua resposta quanto ao desempenho da gestão condominial quanto:

Questão (06) - à prestação de contas junto aos moradores;

Questão (07) - à aplicação do orçamento nas necessidades do conjunto.

TABELA 11 _____ Nível de Participação dos Moradores na Gestão Condominial - I

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)	(06) prestação de contas	(07) aplicação do orçamento
	1,7	2
AMOSTRAS		
Ed. Sertânia (14)	1,9	1,5
Ed. Triunfo (12)	1,8	1,4
Ed. Gravatá (11)	2,8	2,9
Ed. Belém de M ^a (08)	1,5	1,1
MÉDIA DAS AMOSTRAS	2	2

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

Os valores apresentados na tabela acima mostram, inicialmente, que a média geral apresentada pelo conjunto residencial - considerando os 76 questionários aplicados - na avaliação para a ação da gestão quanto “à prestação de contas junto aos moradores” (Questão 06) foi de “2” pontos, o que significa um desempenho precário na análise daqueles moradores entrevistados. A exceção daqueles entrevistados no Edifício Gravatá - cuja média foi um ponto acima - todas as demais amostras isoladas (por edifício) apresentaram a mesma avaliação de opinião, assim como a média final obtida.

Para a questão (07) – “*aplicação do orçamento nas necessidades do conjunto*” – novamente, no conceito geral daqueles moradores consultados, o desempenho da gestão foi tido como “precário”. Este valor permanece inalterado na média final das amostras - quando avaliados, juntos, os resultados dos questionários. Portanto, na percepção dos moradores, há pouca participação dos condôminos nos assuntos que envolvem os interesses coletivos, o que caracteriza o desempenho precário da gestão do condomínio.

Os entrevistados do Edifício Belém de Maria qualificaram a gestão como “péssima” na questão (07). Nos questionários realizados com moradores do Edifício Gravatá, permite uma análise interessante, pois, novamente, em ambas as questões, o desempenho da gestão atinge “3” pontos de média. Os entrevistados apresentam uma melhora substancial no julgamento das questões: 46% colocam como regular a gestão condominial nas duas abordagens.

7.2.2. Avaliação da Participação – II

O tema da participação é discutido mais profundamente, nesta segunda parte, abordando através de questões sociais mais objetivas, levantar o julgamento e a percepção, dentro da escala de valores apresentada aos entrevistados. Desta forma, foi questionado aos moradores como conceitua o desempenho da gestão condominial quanto:

Questão (08) - ao incentivo dado à participação dos moradores junto à gestão;

Questão (09) - ao incentivo dado à participação dos moradores nas reuniões;

Questão (10) - à participação dos condôminos na eleição do síndico.

A exclusão dos moradores no processo de gestão é confirmada nesta nova análise. Destas três questões, as duas primeiras (questões 08 e 09) apresentam médias iguais a “2” pontos. Isto indica que, para os moradores “*a participação na gestão*” e mais especificamente, “*a participação nas reuniões*” condominiais revelam um desempenho precário da gestão, mantendo médias semelhantes no contexto geral (conjunto residencial) e individual (amostras).

A média geral relacionada às amostras específicas e por edifício são observadas, individualmente, na tabela que se seguir:

TABELA 12 _____ Nível de Participação dos Moradores na Gestão Condominial - II

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)	(08) Participação na gestão	(09) Participação nas reuniões	(10) Participação nas eleições
		2	2,1
AMOSTRAS			
Ed. Sertânia (14)	2,1	2	2,8
Ed. Triunfo (12)	1,6	2	2,5
Ed. Gravatá (11)	2,4	2,6	3,3
Ed. Belém de M ^a (08)	1,8	1,5	2
MÉDIA DAS AMOSTRAS	2	2	3

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

A questão “10”, que aborda “a participação dos condôminos na eleição do síndico” atinge média de “3” pontos, a nível macro e basicamente em todas as médias individuais, elevando o conceito do desempenho da gestão para regular.

A melhoria de conceito está no fato da efetiva participação dos moradores na eleição para a escolha do síndico geral. Nesta pesquisa observou-se que a maioria dos entrevistados são proprietários (> 90%) dos apartamentos onde residem, sendo esta a primeira condição para a participação na votação. O segundo condicionante que confirma o direito ao voto nas eleições para se eleger o síndico é estar adimplente com a taxa do condomínio.

Pelas contas apresentadas pela atual administração na última eleição, aproximadamente, 500 moradores - proprietários titulares da unidade habitacional no conjunto – participaram das eleições de síndico para a atual gestão. Este número de votantes apresentado, que segundo o próprio síndico, poderia ser maior, não é causado apenas pela elevada taxa de inadimplência – entorno de 50% - mas também, reflete em parte a falta de interesse de alguns condôminos em participar do processo eleitoral dentro do condomínio.

7.2.3. Avaliação da Participação – III

Da questão 34, que inicia a segunda parte do questionário, foram selecionadas quatro sentenças que apresentam características inerentes ao tema abordado e de onde são retiradas avaliações decorrentes da falta de uma gestão mais participativa dos condôminos. As respostas foram abertas, onde era solicitado ao morador se em sua opinião representavam causas para a atual situação estrutural e funcional apresentada pelo conjunto.

(34.2) - A falta de participação dos moradores na gestão condominial

(34.3) - A pouca interação (socialização) entre os condôminos

(34.4) - Falta de comprometimento e responsabilidade dos condôminos com o patrimônio

(34.5) - Deficiências da gestão condominial.

TABELA 13 _____ Nível de Participação dos Moradores na Gestão Condominial - III

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)	(34.2) Falta de participação na gestão	(34.3) Pouca interação entre os moradores
		75%
AMOSTRAS		
Ed. Sertânia (14)	64%	64%
Ed. Triunfo (12)	75%	50%
Ed. Gravatá (11)	100%	64%
Ed. Belém de M ^a (08)	75%	63%
MÉDIA DAS AMOSTRAS	79%	60%

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

Todas as sentenças selecionadas podem, de alguma forma, medir o nível de colaboração dos condôminos no processo de gestão ou a abertura desta, à participação dos moradores. Dentre as quatro sentenças apresentadas, a questão (34.2), que salienta “*a falta de participação dos moradores na gestão condominial*”, representa a melhor alternativa para caracterizar o tema abordado. Esta questão – dentre os quatro - obteve o maior número de confirmação, ou seja, 75% dos entrevistados do condomínio, 79% a nível das amostras e 100% dos entrevistados do Ed.

Gravatá concordaram que representa uma causa para o agravamento dos problemas dentro do conjunto.

“A *pouca socialização entre os condôminos*” (questão **34.3**), apresentou o menor percentual de confirmação entre os entrevistados. Na realidade, não representa um problema ligado diretamente à falta da participação na gestão, mas que pode se agravar em ambientes com pouco relacionamento entre os moradores, onde não ocorrem freqüentemente reuniões condominiais. A interação entre os moradores é um fator importante para que haja mobilização e organização, primeiramente, e surjam incentivos para a participação nas assembléias de condomínio, num segundo momento.

TABELA 14 _____ Nível de Participação dos Moradores na Gestão Condominial – IV

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)		(34.4) Falta de cuidados com o patrimônio	(34.5) Deficiência da gestão
		76%	70%
AMOSTRAS			
Ed. Sertânia	(14)	71%	57%
Ed. Triunfo	(12)	91%	83%
Ed. Gravatá	(11)	82%	55%
Ed. Belém de M ^a	(08)	50%	88%
MÉDIA DAS AMOSTRAS		74%	71%

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

Caso contrário, a falta de debates levará fatalmente, ao isolamento aonde, ao invés, de se discutam soluções, todos passaram a resolver individualmente seus problemas e a sua maneira, em detrimento ao interesse de todos. Esta atitude pode deflagrar um outro problema bastante sério, que representa a falta de sentimento de valorização pelo patrimônio construído e que é de responsabilidade de todos os moradores.

A questão **34.4** (*falta de comprometimento e responsabilidade dos condôminos com o patrimônio*) levou este assunto a debate entre os entrevistados. O resultado apresentado mostrou que 76% dos moradores do conjunto residencial concordam que é uma causa para o agravamento dos problemas estruturais e funcionais do condomínio, onde ocorre a falta de maiores cuidados pelo bem comum. Este fato retrata, por outro lado, a omissão da gestão na conscientização sobre os deveres e a responsabilidade dos condôminos. Por fim, a deficiência da gestão - salientada na questão (**34.5**) -, é confirmada por 70% dos moradores do conjunto e ratificada por 71% daqueles, nas amostras em conjunto.

Constitui, portanto, um fator determinante a conscientização e mobilização dos moradores no processo de gestão, pois a responsabilidade é de todos no processo que envolve decisões, discussões e soluções para o cuidado com o ambiente construído. É fundamental que a iniciativa parta da própria gestão condominial, daqueles que implementam o controle, o uso de medidas e decisão de planejamento, pois para se corrigir as deficiências existentes, é necessário encará-las de frente permitindo, incentivando a participação ativa e a integração de todos os envolvidos.

7.3. Avaliação do Controle de Manutenção e Fiscalização do Ambiente Construído

7.3.1. Manutenção do Ambiente Construído

Nesta segunda etapa, de análise de dados coletados nos questionários serão apresentados os resultados do julgamento dos entrevistados, quanto às questões relacionadas à avaliação do desempenho e postura assumida pelas gestões condominiais, no tocante as ações de manutenção do patrimônio edificado. Deve ser o objetivo da administração manter um processo de controle de manutenção permanente do ambiente construído, visando estabelecer as condições ambientais satisfatórias para o seu uso, prevenindo do desgaste natural, através de procedimentos periódicos e recuperando as características originais perdidas, ao longo do tempo de uso, ou decorrentes de alterações erradas para atender as necessidades dos seus moradores.

Estão incluídas questões referentes aos serviços de conservação, orientação e fiscalização, necessárias para a preservação das características originais de ordem técnica, ligadas a estética e estrutura do ambiente construído, garantindo a durabilidade das condições de uso das edificações. Dentre as questões que melhor estabelecessem uma ligação com o tema proposto foram, assim, relacionadas e distribuídas em dois grupos, que posteriormente serão confrontadas com o levantamento técnico feito *in loco*, quando será dado um parecer final sobre o assunto. Primeiramente, para a análise das condições de conservação e manutenção foi questionado ao entrevistado como ele avaliava a qualidade da gestão de condomínio quanto:

Questão (14) – à conservação da pintura das fachadas externas do seu edifício;

Questão (15) - à manutenção e conservação estrutural do seu edifício.

TABELA 15 _____ Serviços de Conservação e Manutenção

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)		Conservação da pintura	Manutenção estrutural
		1,4	1,6
AMOSTRAS			
Ed. Sertânia	(14)	1,6	2,0
Ed. Triunfo	(12)	1,7	1,8
Ed. Gravatá	(11)	1,3	1,7
Ed. Belém de M ^a	(08)	1,0	1,1
Média das amostras		1,4	1,7

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

O julgamento apresentado pelos moradores – considerando, inicialmente, o resultado do conjunto residencial (76) -, apresenta uma ligeira diferença de valores, porém, que ao final demonstra que o desempenho da gestão quanto “*à conservação da pintura das fachadas externas do seu edifício*” foi atribuído o conceito “péssimo” e um melhor julgamento foi dado na avaliação quanto “*à manutenção e conservação estrutural do seu edifício*”, com conceito “precário”.

Quanto às amostras tomadas isoladamente apresentam-se semelhantes àquelas verificadas pelo conjunto, vistas anteriormente. Os resultados observados, no quadro acima, mostram que as médias das avaliações referente à conservação da pintura das fachadas externas (questão 14) apresentam ligeira oscilação, porém, sempre inferior a 2 pontos, no entanto, a média final é ainda mais baixa na escala de classificação, sendo assim, o serviço prestado pela gestão é conceituado como péssimo.

Na avaliação da manutenção da estrutura do edifício (questão 15), as médias das respectivas amostras apresentam uma pequena melhora que as aproxima mais da segunda variável da escala: precário.

Não existe uma maior atenção ou preocupação da gestão pela manutenção e conservação do patrimônio construída, o que força as pessoas a agir por conta própria, na busca de soluções. Durante as visitas técnicas, observou-se que ações isoladas de alguns grupos moradores se promovem à execução de serviços que se tornam necessários para a recuperação e correção de falhas que, por ventura, se manifestem na fachada externa do módulo. O mais comum é o surgimento de fissuras ou rachaduras no reboco (revestimento) e até manchas escuras, após o qual, promovem a pintura da superfície. Essas intervenções (melhorias) são facilmente identificadas nas visitas realizadas *in loco*, pois o serviço, geralmente, é feito isoladamente. Quando executadas em um único módulo e em face das boas condições, principalmente, estéticas deste após o serviço e diante dos demais módulos confinantes, o coloca em evidência dentro do ambiente.

7.3.2. Comentários sobre a Avaliação

A degradação apresentada pela pintura das fachadas se caracteriza como a irregularidade mais aparente, pois ela, particularmente, reflete a falta mais imediata da manutenção. Seu efeito manifesta-se e torna-se mais visível nas fachadas externas das edificações num tempo mais curto. O desgaste da pintura é manifestado, inicialmente, pelo aparecimento de bolor ou mofo que são fungos que atacam e desgastam a superfície de revestimento da fachada, tomando, quase sempre, a cor escura. “*Há então o surgimento de manchas e, numa idade mais avançada, desagregação da superfície*” (Verçoza: 1991; p. 32).

Nas faces externas das edificações (fachadas) do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, são observados fungos, na sua grande maioria, na cor preta. Embora, afirma Verçoza, que as manchas também, podem assumir cores esverdeada, branca, amarelada, etc, devido à reação química. A falta de manutenção da estrutura é colocada como algo mais abrangente, onde se incluí, também, a falta de pintura, sendo que esta é uma causa menor. A deficiência ou falta de manutenção estrutural engloba uma gama de alterações na estrutura, sendo o mais comum o aparecimento de fissuras ou rachaduras nas estruturas de alvenaria de tijolos.

As fissuras ou rachaduras, como explica Verçoza (1991: p. 38 e p. 39), podem ter como principais fatores causadores, entre outros: falhas no dimensionamento caracterizadas na fase do projeto e dos cálculos estruturais; má utilização do prédio causado, entre outros, por modificações irregulares - do projeto original - no período pós-ocupacional; alterações e deformidades dos materiais, por variações térmicas ou de origem química; acidentes; e envelhecimento ou fadiga dos materiais. Este último representa o fator mais característico e predominante nesta avaliação do ambiente construído do conjunto habitacional em estudo. O próprio desgaste causado pelo uso e a ação direta de agentes naturais – ventos, chuva e raios solares –, ao longo do tempo, repercutem negativamente, no controle da qualidade do ambiente construído e a falta de um sistema periódico de manutenção e conservação tem caracterizado em um processo constante de degradação do ambiente construído.

7.3.3. Quanto à Fiscalização e Monitoramento das Ações dos Moradores

Ainda, nessa segunda parte de avaliação das entrevistas, são colocadas três questões importantes e que se relacionam em um mesmo objetivo final, procurando estabelecer critérios para avaliar o nível de conservação das características e qualidades da edificação. Através das informações dos entrevistados foi analisado se existe e como se processa o sistema e fluxo de informações entre a gestão e os condôminos como processo de assessoramento e orientação quanto a possíveis serviços de reformas e melhoria dentro da unidade residencial e da edificação e a fiscalização sobre a responsabilidade individual do condômino sobre a parte autônoma e co-responsabilidade pelas partes comuns do edifício e conjunto.

Este procedimento teve como base as normas do próprio regimento interno do condomínio e cujos princípios estão estabelecidos em algumas determinações e parâmetro de legislações específica do município, além de normas técnicas oficiais.

Com referência aos aspectos de orientação e fiscalização, foi solicitado ao entrevistado que apresentasse sua opinião sobre a gestão de condomínio quanto:

Questão (24) à orientação para a manutenção e uso da edificação;

Questão (25) à orientação quanto à reforma na sua unidade;

Questão (26) à avaliação técnica estrutural e periódica (ação preventiva).

TABELA 16 _____ Monitoração e Fiscalização dos Pequenos Serviços

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)	(24) Orientação na manutenção	(25) Orientação nas reformas	(26) avaliação técnica estrutural
	1,5	1,4	1,3
AMOSTRAS			
Ed. Sertânia (14)	1,3	1,3	1,4
Ed. Triunfo (12)	1,7	1,2	1,4
Ed. Gravatá (11)	1,5	1,4	1,1
Ed. Belém de M ^a (08)	1,5	1,5	1,1

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

As questões 25 e 26 que, respectivamente, se referem ao desempenho da gestão quanto “à orientação quanto a reforma na sua unidade”; e “à avaliação estética-estrutural periódica” sobre o ambiente construído, receberam a conceituação mínima dos entrevistados. A média do julgamento, no conjunto e por amostragem selecionadas, se apresentou inferior a 1,5 ponto, como pode ser verificado - no Quadro 12 – acima. Sendo caracterizado o desempenho da gestão nesta avaliação como “péssima”. Isto considerado, tanto ao nível do julgamento geral do conjunto residencial, quanto na média das amostras selecionadas isoladamente na avaliação.

Quanto à questão (24) – *à orientação para a manutenção e uso da edificação* – a opinião dos moradores foi “um pouco menos desfavorável”, pois na maioria das amostras isoladas a avaliação tende a uma aproximação da média 2, o que conceitua a ação da gestão condominial como “precária”. Na realidade, não existe, como pode ser concluído com as informações coletadas, tanto na aplicação dos questionários junto aos moradores e na entrevista com o síndico, um programa específico voltado para a gerência do processo de manutenção e uso da edificação ou de avaliação periódico a pós-ocupação.

No caso de surgimento de algum problema ou sendo observada alguma irregularidade funcional ou estrutural do edifício, o morador leva ao conhecimento da administração que procede ao registro oficial da denúncia, através do preenchimento de um formulário específico – Ordem de Serviço (OS) - (vide cópia de modelo – anexo 06), disponibilizando o condomínio, um profissional para avaliação da ocorrência no módulo, procedendo a execução do serviço. Contudo, não existe um serviço de avaliação técnica e qualificada para o monitoramento ou no quadro funcional, profissionais devidamente habilitados que possam avaliar e assumir responsabilidade pela manutenção técnica e funcionais das edificações, como recomendam as normas.

Segundo informações do síndico geral, os serviços podem até ser realizados no mesmo dia, dependendo do número de pedidos e quando a solicitação é feita pela manhã ou no máximo em 03 (três) dias úteis. Ainda, informou o administrador do condomínio, que a maioria dos serviços solicitados são para os problemas causados por infiltrações, reparos na cobertura, para impermeabilizações de lajes e substituições de telhas quebradas, vazamentos provenientes de esgoto, manutenção em bombas hidráulicas. Observou, também, o síndico geral que no período chuvoso são emitidas em média, entre 30 e 50 ordens de serviço diariamente.

Ficam as custas dos proprietários das unidades, as despesas referentes aos materiais para a realização da obra de reparo ou recuperação. Por exemplo, a limpeza das caixas d’água – existe um reservatório inferior e outro superior em cada módulo – é de responsabilidade dos moradores do módulo. As solicitações de reparos são apenas para aqueles moradores em dia com a taxa de condomínio. Os serviços de melhoria estrutural do módulo, que envolvam os espaços de uso comum ou aqueles que se referem ao sistema geral hidro-sanitário, e elétrico sejam necessários ao funcionamento do módulo.

Portanto, é de se presumir, com esta interpretação de dados, que houve no julgamento por parte dos condôminos, com respeito à questão “24”, uma referência - consciente ou inconsciente – a existência desse serviço prestado.

7.3.4. Quanto ao Uso e Aplicação das Normas no Condomínio

Questão (27) ao seu nível de conhecimento às normas do condomínio;

Questão (28) à fiscalização sobre as posturas dos moradores;

Questão (29) ao atendimento as normas por parte dos moradores.

TABELA 17 _____ Nível de Conhecimento das Normas do Regimento

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)	(27) Seu conhecimento quanto às normas	(28) Fiscalização de posturas	(29) atendimento as normas pelos moradores
	2,5	1,8	1,5
AMOSTRAS			
Ed. Sertânia (14)	2,6	1,9	1,4
Ed. Triunfo (12)	1,9	1,8	1,1
Ed. Gravatá (11)	3,2	2,0	1,6
Ed. Belém de M ^a (08)	2,4	1,6	1,9
Média das amostras	3	2	2

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

Para os moradores entrevistados (76), o seu conhecimento quanto às normas e determinações contidas no regimento interno – questão “27” - é dita como regular. Porém, em algumas amostras - edifícios Belém de Maria e Triunfo – a avaliação dentro da escala apresentada no questionário, não atingiu 2 pontos, o que coloca o conhecimento dentro conceito como “precário”.

É importante ressaltar, dentro desse aspecto, que esta deficiência ou pouco conhecimento das determinações e normas do regimento interno tem sua causa na pouca divulgação do próprio

documento do condomínio. Alguns moradores confessaram não possuir o documento, afirmando ser da competência e obrigação da administração por sua divulgação e distribuição e principalmente, deveria ser uma meta de toda gestão condominial o interesse e preocupação pela conscientização dos moradores quanto às normas.

Num segundo momento, este fato pôde ser confirmado, quando houve a necessidade de adquirir uma cópia do referido documento, pois aquela que estava à disposição mostrava-se estar incompleta. Todos aqueles moradores contactados não dispunham do regimento interno. Um outro fato ainda mais grave e que revela, de certa forma, o pouco caso que se faz para a conscientização dos condôminos, é o desconhecimento geral daqueles entrevistados, sobre a existência de um regimento mais novo, que é datado de 1997. Na verdade este documento mais recente apresenta pequenas alterações com relação à primeira versão de 1985, conforme já discutido e comentado em capítulo anterior deste trabalho.

Ainda, é verificado pelos dados contidos na Tabela 17, que do ponto de vista dos entrevistados, sua avaliação quanto ao atendimento às normas por parte dos moradores, representado, através da questão (29), o conceito do julgamento foi mais crítico, estabelecendo uma média de 2 pontos na média geral do conjunto, como também na média final das amostras. Neste aspecto, conclui-se que esta avaliação é influenciada pelos vários exemplos de irregularidades que se têm conhecimento dentro do condomínio e que podem ser identificados e vistos facilmente. Podem ser citados entre eles: algum serviço realizado por um morador do módulo, que tenha trazido problemas ao vizinho e cujas características demonstre precariedade, inadequação e de qualidade duvidosa ou sem obedecer à estética e unidade do conjunto e irregulares por desobedecerem às normas técnicas, às legislações específicas e ao próprio regimento interno do condomínio.

Estes aspectos levantados, como exemplo, caracterizam, por um lado, o fato da desinformação e a falta de conhecimento por parte dos moradores dos seus direitos e deveres contidos nas normas do regimento, porém, revelam, por um outro lado, um outro fato grave: a omissão e falhas da gestão quanto às posturas educativas e de fiscalização que façam cumprir as normas. A questão “28” traz, agora, a leitura da análise feita pelos entrevistados a esta postura da gestão. A média final de 2 aplicada retrata a deficiência do serviço prestado pela gestão

condominial. O julgamento foi semelhante no contexto geral do condomínio e nas amostras individuais.

Esta média obtida, revela que a ação da gestão é avaliada como precária, não atendendo, portanto, a possíveis solicitações feitas pelos moradores, quando fazem suas denúncias. E sem assumir posturas educativas que orientem e informem quanto aos procedimentos certos ou através de posturas mais firmes, no sentido reverter e controlar faltas cometidas por alguns, a gestão favorece com sua omissão o surgimento de ações clandestinas, que denigrem e desqualifiquem o patrimônio do conjunto habitacional.

7.3.5. Comentários sobre a Avaliação

Os resultados obtidos, durante o levantamento técnico realizado no conjunto, quando foram feitos comentários que confirmam o processo de alteração das fachadas, através de transformações na estética original das edificações, servem como argumentos que comprovam por um lado, a falta de sensibilidade da gestão no trato da questão e por outro, o desconhecimento das normas por parte dos moradores.

As fachadas que apresentam grande número de modificações, através da introdução de novos elementos, estranhos ao projeto original, e que feito de forma aleatória e sem obedecer aos padrões preestabelecidos, transformam e causam uma progressiva degradação do patrimônio construído. Por um lado, caracterizam o descumprimento e a falta de conhecimento das normas do regimento interno e por outro, o que retrata um fato mais grave, está na omissão e ausência de procedimentos de fiscalização durante as várias gestões condominiais, tem levado a descaracterização da arquitetura neste aspecto e contribuído para a degradação global desse conjunto habitacional somado a outros fatores, como as ocupações irregulares das áreas de uso comum.

Portanto, as normas do regimento que devem ser observadas e seguidas corretamente, nas suas determinações que definem os deveres, direitos e obrigações de todo o residente, pois deve estar estabelecido, principalmente, nos princípios contidos nos códigos urbanísticos, legislações oficiais, em parâmetros técnicos e no código civil. É, sobretudo, da responsabilidade da gestão cumprir e fazer cumprir suas determinações.

A busca, pelo controle de qualidade do ambiente físico construído, vai muito além da avaliação dos processos de projeto e execução da obra. É evidente a necessidade da implementação de programas sistemáticos de manutenção do patrimônio construído e de orientação técnica apropriada aos seus usuários, na fase de ocupação e uso, principalmente, nos casos específicos de conjuntos habitacionais de grande porte. Como no ambiente em estudo – o Conjunto Residencial Ignez Andreazza necessita de cuidados permanentes e atendimentos aos seus moradores, que são os verdadeiros usuários e maiores interessados na busca pela melhoria constante e satisfação com o ambiente.

7.4. Aspectos Operacionais e Serviços de Infra-Estrutura no Módulo

Foram, assim, relacionadas algumas questões que serviram para avaliar a opinião e percepção dos moradores sobre o trabalho da gestão quanto aos serviços de ordem operacionais de:

Questão (11) Limpeza das áreas de uso comum (escadas, hall e pilotis);

Questão (12) Recolhimento de lixo domiciliar no módulo;

Questão (13) Manutenção da iluminação nas circulações e pilotis.

As questões apresentadas estão relacionadas à avaliação específica da política de atuação da gestão quanto aos serviços aplicados no módulo.

TABELA 18 _____ Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Módulo

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)		(11) Serviço de limpeza	(12) Coleta de lixo	(13) Manutenção da iluminação
		3,1	3,8	2,4
AMOSTRAS				
Ed. Sertânia	(14)	3,3	3,8	1,9
Ed. Triunfo	(12)	3,3	3,6	3,3
Ed. Gravatá	(11)	3,8	3,7	2,7
Ed. Belém de M ^a	(08)	2,5	3,5	2,0
Média das amostras		3	4	2

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

7.4.1. Manutenção da Iluminação

A manutenção do sistema de iluminação (questão 13), neste local, obteve um julgamento variado - como pode ser observado no quadro acima. O serviço é julgado com o conceito “precário”, tanto na média geral do condomínio, quanto no julgamento final das amostras. Foram constatadas algumas queixas que surgiram durante a aplicação dos questionários, referentes à falta de uma melhor atenção e assistência por parte da administração.

Na ocorrência de alguma falha ou problema maior no sistema elétrico, a administração encaminha um eletricista para a avaliação do caso. Havendo necessidade da aquisição de material, para a realização do conserto, todo o custo referente à compra é repassado aos moradores do módulo, ficando a execução do serviço sob responsabilidade do condomínio. A substituição das lâmpadas queimadas, situação mais comum, o serviço geralmente, é feito pelo zelador ou por um dos moradores.

7.4.2. Limpeza das áreas comuns

A questão (11) representa a avaliação quanto ao serviço de limpeza nas áreas de uso coletivo do módulo. Nesse aspecto, o desempenho da gestão, no julgamento dos moradores, foi melhor, apresentando média de “3”. As médias do conjunto e a aquela apresentada amostra conceituaram como “regular” o serviço. Este conceito aplicado demonstra, de certa forma, que o serviço disponibilizado pela administração e desempenhado pelo zelador é aceito pelos moradores dos módulos. Este profissional é, na realidade, o único responsável pela manutenção dos serviços diários de limpeza realizados em todos os módulos de um edifício, incluindo a varredura dos pilotis, escadas e área de acesso aos apartamentos e ainda cuidam dos canteiros e acessos aos módulos.

7.4.3. Recolhimento do lixo

Na avaliação do serviço de recolhimento de lixo domiciliar - questão (12) -, o desempenho da gestão recebeu a melhor nota. O conceito passa a “bom” tanto nas amostras e quanto na avaliação geral do conjunto, atingindo, portanto, a média “4”. Este julgamento

apresenta pequena oscilação de notas entre as amostras – com variação de 3,5 a 3,8 -, ao contrário, das duas questões verificadas anteriormente.

Esta boa avaliação da gestão demonstra a eficiência na execução do serviço, pois o lixo produzido pelos moradores é recolhido na porta dos apartamentos diariamente e dentro de um horário preestabelecido. O material é levado para os coletores centrais, de onde a viatura da prefeitura faz o recolhimento no período da tarde.

Neste grupo de questões analisadas, referentes aos serviços de infra-estrutura no módulo, percebe-se que a avaliação feita e os conceitos atribuídos à gestão, pelos moradores, atingiram os melhores índices, o que demonstram a aprovação para os serviços desempenhados. As ações da gestão na execução dos serviços refletem, de alguma forma, eficiência e disciplina no planejamento e na realização das diferentes atividades, reflexo de uma melhor atuação e contato da gestão com os condôminos. Portanto, quanto melhor for o desempenho da gestão, no exercício, maior será o reconhecimento dos moradores.

7.5. Aspectos Operacionais e Serviços de Infra-Estrutura no Conjunto

Foram relacionadas as seguintes questões que serviram para avaliar a opinião e percepção dos moradores, sobre o trabalho da gestão, quanto aos serviços de ordem operacionais e de infra-estrutura em todo o condomínio:

Questão (16) Conservação e manutenção das áreas de lazer;

Questão (17) Conservação e manutenção das áreas verdes;

Questão (18) Manutenção da rede de iluminação nas áreas internas

TABELA 19 Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Conjunto I

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)		(16) Conservação das áreas de Lazer	(17) Conservação das áreas verdes	(18) Manutenção da iluminação
		1,6	2,1	2,4
AMOSTRAS				
Ed. Sertânia	(14)	1,7	2,4	2,4
Ed. Triunfo	(12)	2,1	2,3	2,8
Ed. Gravatá	(11)	1,3	2,2	2,7
Ed. Belém de M ^a	(08)	1,4	1,6	1,9
Média das amostras		2	2	2

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

7.5.1. Áreas de Lazer

A avaliação da manutenção das áreas de lazer (questão 16), que atingiu média “2”, representou a questão, dentre as oito sob análise, com maior oscilação de notas nas amostras, pois em algumas, a média atingiu o conceito mínimo. Na verdade, na colocação da questão para os entrevistados, não foi estabelecida que área do condomínio estava sendo avaliada, deixando este a critério dos entrevistados.

No ponto de vista de alguns entrevistados, o conjunto não dispõe de uma infra-estrutura de lazer, com áreas específicas de recreação, anexas aos módulos, para a diversão e o relaxamento dos moradores. Foi apresentada de uma maneira geral pelos moradores, entre outras sugestões e se tratando de um condomínio de grande porte, como o Conjunto Residencial Ignez Andrezza, a construção de uma pista de *cooper* para caminhar ou correr de forma segura e confortável, *playgrounds* ou um grande parque com brinquedos e equipamentos apropriados para a diversão, das crianças, tais como: balanços, escorregadores, gangorras, gira-gira, vai-vem, etc.

Por outro lado, as avaliações de alguns entrevistados recaíram sobre as condições atuais de uso do clube Ignêz Andrezza e das quadras de esportes. Estes consideram que desempenho da gestão quanto a forma de administração não atendem as expectativas dos moradores, não sendo, portanto, utilizados de forma adequada. O clube deveria ser apenas utilizado pelos

condôminos com shows e festas para a diversão destes e, apresentando eventos com acesso gratuito. Entretanto, esta idéia não é geral a todos. Também, foi sugerido que o clube utilizasse seu salão para a realização de eventos abertos ao público em geral, gerando assim, divisas que fossem revertidas para a melhoria do conjunto.

Através dos moradores, dos edifícios Belém de Maria e Triunfo, foram aplicadas as médias mais baixas nesta questão. O conceito “péssimo”, atribuído ao desempenho da gestão, pode estar relacionado ao clube que se encontra próximo ao Edifício Triunfo, motivando os moradores deste em tal avaliação. Quanto ao Ed. Belém de Maria, não há qualquer espaço disponível para o lazer, no trecho em que se insere o referido prédio (Avenida Ernesto Nazareth).

7.5.2. Áreas Verdes

A falta da existência de áreas verdes conservadas representou outro aspecto negativo na análise de desempenho da gestão. A questão “17” revelou outra grande deficiência do condomínio, que é também percebido para quem caminha e circula por entre as áreas do conjunto e que percebe a falta de cuidados com a vegetação e de integração das construções com o meio ambiente. Por este aspecto, os entrevistados conceituaram a atuação da gestão como precária.

7.5.3. Sistema de Iluminação

A manutenção da iluminação representa outro grande problema do conjunto, conforme ficou verificado na opinião dos moradores. Primeiramente, se observa a repetição dos mesmos conceitos dados, quando da avaliação da iluminação dentro do módulo, respectivamente, no geral e nas amostras individuais. A exceção dos moradores dos edifícios Triunfo e Gravatá, que aplicaram nota “3”, o que significa um conceito “regular”, nas demais amostras e no conceito geral do condomínio o desempenho da gestão condominial recebeu média final “2”.

Quanto ao Edifício Gravatá, particularmente, a avaliação dos moradores possivelmente, tenha sofrido alguma influência em decorrência da melhor localização do edifício, cuja fachada principal é voltada para uma via pública (Avenida Tapajós) que faz limite com o conjunto

habitacional, sendo assim, favorecido com a iluminação pública e por sua manutenção realizada pelo órgão público responsável.

De uma maneira geral, o que ficou evidenciado nos comentários foi o descontentamento dos moradores, os quais se acham bastante prejudicados pela iluminação deficiente das áreas de uso coletivo dentro do condomínio. Muitos direcionam suas críticas à Companhia de Energia de Pernambuco, a qual atribuem a responsabilidade pela iluminação pública, outros, porém, culpam diretamente a gestão administrativa do condomínio que faz pouco caso para o problema, repassando para a competência do município.

Responsabilidades à parte, a questão da manutenção deficiente da iluminação não se resume à substituição de lâmpadas queimadas, representa um problema complexo, pois a administração não dispõe de meios e equipamentos apropriados para a manutenção da rede elétrica, como realizar uma simples troca de lâmpadas ou executar qualquer outro serviço que se faça necessário. A iluminação das áreas do condomínio é feita em postes altos, similares aos da rede de iluminação pública.

Outros aspectos ligados à temática foram levantados durante a aplicação dos questionários. A quantidade e a distribuição de poste de iluminação, por exemplo, são para muitos, feitas de forma bastante irregular. Alguns argumentam que existem áreas com um bom nível de iluminação, enquanto outros trechos ficam mergulhados na escuridão durante a noite. Estas zonas mal iluminadas, também, são, sob o ponto de vista dos entrevistados, responsáveis direta ou indiretamente, pelo agravamento da insegurança. Partem do pressuposto que facilitam a ação dos marginais durante a noite, quando a iluminação é mais deficiente.

Questão (19) Manutenção da sinalização indicativa (portões, edifícios, módulos, etc);

Questão (20) Limpeza das áreas de uso comum;

Questão (21) Serviço de coleta de lixo (nos depósitos);

7.5.4. A Sinalização do Conjunto Residencial

Fazer a localização de um apartamento de algum morador com endereço no Conjunto Residencial Ignez Andrezza, hoje, pode se transformar numa tarefa bastante árdua. Esta

dificuldade foi verificada já nos primeiros contatos no ambiente, percebida em parte pela grande dimensão, complexidade e homogeneidade dos edifícios e módulos do condomínio. Mas, a falta de placas indicativas e sinalizações contribuem decisivamente para o agravamento das dificuldades. Nomes e numerações para várias edificações ou blocos, numerações específicas, também para os módulos, andares e apartamentos, além das três vias que fazem limites com o conjunto e pelas quais se têm acessos de pedestres e veículos causam confusões, também, para aqueles que já residem a algum tempo no condomínio.

TABELA 20 Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Conjunto II

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)	(19) Manutenção da sinalização	(20) Manutenção da limpeza	(21) coleta de lixo no condomínio	
	2,0	2,8	3,1	
AMOSTRAS				
Ed. Sertânia (14)	2,1	2,6	2,7	
Ed. Triunfo (12)	2,3	2,5	3,2	
Ed. Gravatá (11)	2,0	2,6	3,4	
Ed. Belém de M ^a (08)	1,5	2,6	3,0	
Média das amostras	2	3	3	
5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo

Diante desse fato, foi incluída a questão “19”, buscando, dessa forma, evidências para o fato constatado. Por outro lado, não representa uma deficiência geral, pois se observa a presença muitas edificações com numeração e placas com a denominação do prédio. O questionamento levantado para os entrevistados abordou o tema de maneira menos crítica e especulativa, e sem caracterizar a deficiência. O objetivo foi de avaliar qual a percepção, o grau de dificuldade e comprometimento que o problema traz ao morador. Assim, foi solicitada que avaliação o residente fazia da gestão quanto à manutenção da sinalização indicativa nos portões de acesso, edifícios e módulos do conjunto.

Tendo sido feitas estas considerações, a análise da “Tabela 20” mostra que tanto com referência ao conjunto, quanto nas amostras dos edifícios, tomados individualmente, os entrevistados julgaram de uma mesma forma a questão, conceituando o desempenho da gestão como “precário”. Durante as entrevistas foram obtidas algumas informações importantes. Até poucos anos atrás existiam, nas entradas principais, painéis fixados ao chão que apresentavam o nome e a localização dos prédios dentro do conjunto habitacional, procedimento que ajudava os visitantes. Outro grande problema verificado é a ausência de numeração individual nos módulos, fato este que trouxe alguma dificuldade durante o levantamento técnico das edificações do conjunto e aplicação dos questionários junto aos moradores. Durante estes trabalhos a circulação, por entre os espaços internos do conjunto, foi facilitada mediante o manuseio de uma planta arquitetônica de locação.

7.5.5. Serviço de Limpeza

As questões “20” e “21”, relacionadas entre si, avaliam as condições dos serviços de limpeza dentro do conjunto, respectivamente quanto à limpeza das áreas de uso comum do condomínio, externas ao módulo e a coleta e manuseio do lixo aos depósitos. Nestes itens o conceito aplicado pelos moradores para a gestão foi “regular”.

7.5.6. A Segurança dos Moradores dentro do Condomínio

TABELA 21__ Avaliação do Sistema de Infra-Estrutura no Conjunto III

CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊS ANDREAZZA (76)		(22) Segurança nos acessos	(23) Vigilância interna
		1,5	2,1
AMOSTRAS			
Ed. Sertânia	(14)	1,4	2,0
Ed. Triunfo	(12)	1,7	2,1
Ed. Gravatá	(11)	1,9	2,5
Ed. Belém de M ^a	(08)	1,0	1,5
Média das amostras		2	2

5 – Ótima	4 – Boa	3 – Regular	2 – Precário	1 – Péssimo
-----------	---------	-------------	--------------	-------------

As últimas questões (22 e 23) abordam, conjuntamente, o aspecto da segurança. A questão da violência que, primeiramente, atinge igualmente a todos os moradores dos centros urbanos no Brasil, é estendido para áreas internas do condomínio. O clima de insegurança é sentido por todos os residentes. Eles convivem num ambiente ameaçador e o com receio de se transformar na próxima vítima, estando expostos a todo tipo de violência. São bastante comuns, os casos de assaltos com armas de fogo e furtos daqueles que circulam a pé. Arrombamentos e roubos de veículos nos estacionamentos são, também, práticas costumeiras e até casos de homicídios são conhecidos.

Na opinião dos entrevistados, em ambos os aspectos - segurança nos portões de acesso e vigilância interna - o serviço prestado pela gestão é precário. Este conceito foi, ainda mais baixo, atingindo 1 ponto, na avaliação dos moradores dos edifícios Belém de Maria e Sertânia, para o serviço de vigilância nos portões. A média 2 Para os entrevistados, o número de vigilantes disponível é insuficiente para garantir a total segurança dos moradores, que é agravado pelo fato dos portões estarem permanentemente abertos e permitir o livre acesso de pessoas estranhas ao condomínio, sem qualquer identificação. A iluminação deficiente e irregular, combinada à proximidade de comunidades carentes, agravam ainda mais o quadro. Também, foi salientado, na entrevista, que a proliferação das estruturas clandestinas (garagens) para a guarda de veículos favorece a ação dos marginais.

Atualmente, segundo informações da administração do condomínio, existem 22 vigilantes, que se revesão em três turnos – com escalas de 12 por 36 horas. Existe um posto fixo no acesso de veículos pela Avenida Tapajós, onde três seguranças se revesam. Neste local, também, como medida de segurança, foi implantado um sistema com duas câmeras filmadoras, instaladas para registrar quem entra e quem sai do condomínio, com um vídeo para monitoramento e observação na administração. A atual gestão vem implementando outras ações que visam melhorar a segurança dentro do conjunto, reduzindo o número de acessos, através do fechamento de alguns portões.

Foi salientado pelo síndico, durante sua entrevista, que anteriormente, no início do funcionamento, a vigilância do conjunto habitacional era feita por 98 (noventa e oito) profissionais contratados por uma empresa particular de vigilância de valores, que se revezavam em três turnos. Porém, em decorrência do agravamento da inadimplência, foi se tornando

oneroso e difícil à manutenção dos compromissos contratuais, o que vem causando, ao longo dos anos, a redução do número de vigilantes contratados.

7.5.7. Comentário Final

Os grandes conjuntos habitacionais têm se caracterizado em apresentar muitas deficiências e falhas de administração. A situação não deixa de ser muito diferente mesmo em um condomínio privado, como o Conjunto Residencial Ignez Andreazza, cuja dimensão e complexidade agravam a situação, principalmente, pelo fato de apresentar uma administração centralizada nas mãos de um síndico geral, tendo a responsabilidade de administrar 2.464 unidades habitacionais dentro de uma área aproximada de 30 hectares.

As gestões, como já foram observadas, anteriormente, não têm dado condições satisfatórias para a participação efetiva dos moradores na discussão dos problemas e apresentação de idéias e soluções. A insatisfação dos condôminos, com o agravamento dos problemas do conjunto, está relacionada à deficiência de ações das diferentes gestões condominiais acusadas de ineficientes, que são evidenciadas em reclamações constantes e caracterizadas, principalmente, - desconsiderando a dificuldade financeira da população, pois o valor cobrado não é tão elevado que comprometa o orçamento da família – no aumento constante do número de inadimplentes no pagamento do valor de R\$ 30,00 referente a taxa condominial. Segundo informações da administração, a inadimplência, atualmente, atinge 50% dos condôminos²⁴.

Os grandes conjuntos habitacionais populares, geralmente, construídos em bairros periféricos da Região Metropolitana do Recife, têm como maiores queixas a falta de equipamentos urbanos básicos, tais como: vias pavimentadas para veículos e pedestres, recolhimento diário de lixo (pela prefeitura), falta de iluminação pública, implantação de rede coletora de esgoto. O Conjunto Residencial Ignez Andreazza, pelo contrário, além de não apresentar estas deficiências, a boa localização – fato reconhecido com unânime pelos seus moradores – à margem de importante corredor de transporte urbano da cidade – Avenida Recife

²⁴ Anexo 22 – Hidrômetro individual reduz o condomínio / JC: 21/12/2004
Anexo 23 - Empresa investe em tecnologia / JC: 21/12/2004

– que permite, antes de tudo, através de um bom serviço de transporte coletivo, um rápido deslocamento, para outras vias importantes da cidade, ao comércio, praias, aeroporto, universidade, serviço de transporte coletivo de ônibus e metrô. Dentro de sua área, o conjunto dispõe, ainda, de uma estação de tratamento do esgoto.

Porém, as deficiências das gestões condominiais são evidentes no trato cotidiano com relação à manutenção dos serviços operacionais do ambiente construído, tais como: limpeza das áreas de uso comum, tratamento das áreas verdes e de lazer, sinalização, sistemas de vigilância e segurança interna, manutenção de equipamentos e do próprio ambiente construído, etc. Estes aspectos levantados, entre outros, representam na verdade, uma listagem de necessidades que devem ser observadas dentro do contexto operacional do meio edificado, cujo atendimento e avaliação constante, são de responsabilidade da gestão condominial, que deve assumir posturas que estabeleçam resultados mais concretos, eficientes e atendam aos anseios e necessidades dos moradores.

Os resultados apresentados, na pesquisa, são indicadores concretos de que existem falhas, pois demonstram deficiências não de uma, mas que se acumulam durante as várias gestões. Deficiência no controle de qualidade de planejamento de serviços de manutenção e conservação do patrimônio edificado, de fiscalização e controle sobre reformas e assistência e orientação técnica e estética adequadas aos moradores para a preservação da qualidade do ambiente construído.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Propostas e Sugestões Estabelecidas para Discussão

1.1. Redistribuição Administrativa do Espaço Físico

1.2. Administradoras de Condomínios

1.3. Administração Geral do Condomínio

1.4. Taxa de Condomínio

1.5. Implantação de Sistema de Coleta Seletiva

1.6. Segurança dos Moradores e do Patrimônio

1.7. Iluminação

1.8. Reformas Irregulares

1.9. Manutenção Estrutural das Edificações

1.10. Implantação de Projeto Paisagístico

1.11. Criação de Espaços de Convívio e Lazer

1.12. Conclusões

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao iniciar esta pesquisa vislumbravam-se as possíveis dificuldades tendo em vista o tema proposto: “Da qualidade à degradação do ambiente construído – duas faces no desafio da gestão condominial em conjunto habitacional”.

Mesmo sendo um assunto em constante discussão em nossa cidade, nos meios de comunicação, principalmente em reportagens de jornais e de telejornais locais, os graves problemas por que passam estas complexas estruturas urbanas, são poucas as pesquisas específicas sobre a temática sugerida nessa dissertação. Inicialmente, os problemas já estavam estabelecidos e presentes pela diversidade das palavras-chaves contidas no tema - qualidade, degradação, gestão e ambiente construído.

Na realidade, a dificuldade também se encontrou, principalmente, na pouca bibliografia metodizada disponível sobre os assuntos que se formam da relação estabelecidas entre aquelas palavras-chaves do tema: qualidade e a degradação do ambiente construído e gestão condominial.

O que se constata é que o conhecimento desses fatos está mais disseminado em poucos livros - muitos ainda fora das bibliotecas e institutos de pesquisas nessa cidade e região do Brasil e, portanto, longe do alcance dos pesquisadores – e em artigos esparsos de revistas periódicas, e quando ocorre geralmente específica para um determinado setor. Afora isso, ocorrem matérias e reportagens isoladas vinculadas aos jornais da cidade e telejornais, que atualizam a comunidade com informações sobre os problemas sociais, estruturais ou funcionais mais graves nesses ambientes.

Vem se tornando cada vez mais freqüente e do conhecimento de todos o drama enfrentado pela população que vive nos grandes conjuntos habitacionais populares da Região Metropolitana do Recife e que convivem com sistemas de serviços infra-estruturais e equipamentos urbanos deficientes e mais especificamente, daqueles com a falta de manutenção dos edifícios que são condenados e interditados, sendo solicitada a desocupação por partes dos seus moradores sob risco de desabamento, isto quando feita uma vistoria antecipadamente. Quando não, fatos lastimáveis são noticiados, como aqueles verificados em edifícios residenciais do tipo caixão, nos

últimos cinco anos, e inclusive, abrindo um precedente, a queda de um prédio estrutural, mais recentemente e que teve repercussão nacional por mais de uma semana.

Percebem-se, dessa maneira, faltas acentuadas de todo esse material, que ajude e facilite o desenvolvimento das pesquisas nesta área. Isto quer dizer, não apenas para o desenvolvimento conceitual, propriamente dito, mas que oriente a coleta e análise de dados e informações obtidos em campo.

De qualquer forma, o problema inicial, em encontrar embasamento teórico-conceitual foi sendo gradativamente vencido. A idéia então foi sempre conceituar as palavras envolvidas ao tema da dissertação, de forma isolada, partindo do seu significado e ao longo do discurso inseri-las ao ambiente construído do conjunto habitacional.

Foi indispensável, no desenvolvimento e apresentação inicial da pesquisa, que se abordassem questões históricas e ligadas aos problemas relacionados à crise da habitação nos grandes centros urbanos brasileiros e à política nacional, que tinha como objetivo maior, eliminar o crescente déficit habitacional, com a implantação dos programas de moradia popular de ação imediata. Esse aspecto teve de, certa forma, parte na responsabilidade sobre o quadro atual de problemas por que passam os grandes condomínios residenciais, pela degradação desses complexos ambientes.

Observou-se que esses empreendimentos foram gradativamente sendo planejados pela política habitacional da época, longe dos locais de implantação e desconhecendo o perfil e dificuldades dos municípios onde seriam implantados, atendendo a interesses variados, mas principalmente, econômicos, pois seus moradores serviriam de mão-de-obra operária para os distritos industriais, próximos aos quais onde eram construídos. Assim, foi levantado o perfil histórico dos assentamentos desses grandes conjuntos habitacionais e dos problemas gerados, avaliando, a partir dos exemplos produzidos.

As áreas, onde os conjuntos residenciais foram erguidos, sofrem com serviços de infraestrutura deficiente e os edifícios, por sua vez, não passam por revisões e manutenções periódicas, agravadas pelo fato do surgimento de reformas irregulares nos apartamentos. Hoje, portanto, essas edificações alteram a vida dos moradores, que são obrigados a conviver com suas

dificuldades e problemas crescentes. Os cômodos são dimensionados, muitas das vezes, atendendo aos limites mínimos exigidos pela legislação de edificações municipais, comprometendo os padrões de qualidade da habitação e proporcionando a seus ocupantes as condições mínimas de utilização, avaliados aspectos de conforto, segurança e infra-estrutura.

Através, do manuseio dos dados provenientes dos questionários aplicados aos moradores, além, das observações técnicas do ambiente construído e a revisão do regimento interno do condomínio, pode-se levantar as condições e por que não afirmar, problemas estruturais e funcionais, atuais, do Conjunto Residencial Ignêz Andrezza.

As áreas sociais desse grande conjunto residencial privado, no Recife, se apresentam fora dos padrões desejáveis. Grande quantidade de espaços encontra-se ocupado nas áreas destinadas ao estacionamento de veículos, na sua maioria por instalações de cobertas metálicas e grades de ferros e algumas em alvenaria. Hoje representam construções que destoam da unidade conjunto de edifícios projetados, o que dá mau aspecto ao ambiente construído. Esta é uma característica negativa específica desse condomínio. A desorganização e ausência de qualquer parâmetro que estabeleça critérios técnicos e, principalmente, estéticos de ocupação. As construções em alvenaria são mais frequentes nas áreas “livres” ou nos espaços não edificados do condomínio que permaneceram, após a construção dos edifícios, sem qualquer função específica.

Depósito de lixo em locais abertos, falta espaços verdes definidos e bem cuidados, e sistema de segurança deficiente são algumas das principais reclamações da população do condomínio. Além dessas, existem outras reivindicações por parte dos condôminos. Uma administração com um sistema de gestão mais atuante e eficiente na resolução dos problemas, mais transparente e democrático e que valorize a participação dos residentes.

A melhoria da estética dos blocos e a manutenção periódica da pintura, nas fachadas externas das edificações, é uma grande cobrança. Foi sugerido que o síndico buscasse parcerias, que viabilizassem economicamente a execução dos serviços.

A eliminação dos comércios e serviços clandestinos, dentro do condomínio, que se desenvolvem, especificamente, nas áreas de estacionamento de veículos e o combate à

inadimplência, no pagamento da taxa condominial representam importantes reivindicações dos moradores, preocupados com as gravidades desses fatos.

A avaliação também concluiu que a unidade habitacional, como parte desse contexto, contribui decisivamente para a degradação da qualidade de vida do condomínio. Modificações de espaços internos dos imóveis particulares têm se tornado, ultimamente, numa prática cada vez mais comum entre os proprietários. Através da execução de serviços improvisados e sem o registro da responsabilidade técnica, os moradores promovem pequenas e até grandes reformas internas, que representam riscos à estabilidade e produzem efeitos negativos à estética das fachadas externas dos edifícios e ao conjunto. Instalações elétricas e hidráulicas impróprias, também, causam danos e alterações nas fachadas.

É necessário ao ambiente construído avaliação sistemática com o objetivo de prevenir eventuais problemas decorrentes do uso e, se necessário, maior frequência de manutenções e reparos. Constatou-se, no caso do Conjunto Residencial Ignez Andreazza, ausência de procedimentos voltados para a prevenção de falhas e problemas estruturais no controle da qualidade do ambiente construído.

Dos resultados obtidos na análise das condições atuais do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, conclui-se que algumas ações devem ser implementadas, principalmente, com o apoio e colaboração dos moradores, mobilizando forças para a solução dos principais problemas do condomínio. É imprescindível, portanto, à participação dos condôminos, nesse momento, na tomada de decisões, pois, são eles os usuários que sentem as deficiências, por estarem envolvidos, diariamente, com as dificuldades do local.

1. Propostas e Sugestões Estabelecidas para Discussão

Considerando a avaliação feita e seus resultados, são apresentadas algumas propostas para a melhoria das condições administrativas, físicas e funcionais gerais dos espaços de uso comum no conjunto residencial, devendo ser levadas à discussão com os condôminos, a partir da qual serão planejadas e estabelecidas as prioridades. Busca-se com as propostas melhorar o nível de qualidade da gestão administrativa, através da implementação de ações que valorizem os serviços de infra-estrutura no ambiente construído e tragam benefícios aos moradores de todo o condomínio. Como principais propostas estão:

1.1. Redistribuição Administrativa do Espaço Físico

A reestruturação administrativa do conjunto habitacional terá como principal aspecto a subdivisão do condomínio em setores administrativos, estabelecendo subgerências condominiais individualizadas – subordinadas à administração central - para cada grupo de dois edifícios. Para dar apoio a esta estrutura proposta, será necessário que seja restabelecido o cargo e as funções do subsíndico, para gerenciar os serviços específicos nos novos setores criados. Essa função, inclusive, já é citada no Capítulo VI, Art. 6º do próprio Regimento Interno, em vigor, do condomínio.

Esta setorização será definida a partir da disposição espacial dos edifícios, que se apresentam dispostos dois a dois, com o pátio de estacionamento central e acesso em comum. Os edifícios localizados no setor leste do conjunto, com acesso pela Rua Ernesto Nazareth, possuem, ainda como vantagem, a possibilidade de terem acesso individualizado, através de portão de entrada de veículos e guarita exclusivos. A localização da entrada, no pilotis, à escadaria de cada módulo, também, favorece ao planejamento proposto, pois estão todas voltadas para a área central do estacionamento.

Deve ser avaliado o fechamento, no perímetro dos novos setores criados, através do gradeamento, estabelecendo controle de acesso exclusivo – monitorados com uso de guaritas - aos moradores desses edifícios através de duas entradas principais de veículos e pedestres posicionadas nas extremidades dos estacionamentos. Esta opção significaria o aumento da

segurança do condomínio, porém resultando no acréscimo da mensalidade paga à administração do condomínio, em decorrência da necessidade de contratação de maior número de porteiros.

Seriam atividades, desta nova gerência, a limpeza das áreas comuns do módulo, o recolhimento do lixo e o monitoramento das ações de manutenção estrutural e conservação dos equipamentos nas respectivas edificações.

1.2. Administradoras de Condomínios

O uso de serviços de administradoras de condomínios se transforma em uma boa opção para o gerenciamento dos edifícios, reforçando e dando suporte ao trabalho dos subsíndicos e síndico geral. Essa prática tem se mostrado uma solução que tem ganhado a preferência de muitos condomínios na cidade²⁵.

A adoção desse sistema trará vantagem com a redução do número de funcionários contratados e, por conseguinte, a redução com as despesas trabalhistas para o condomínio.

1.3. Administração Geral do Condomínio

Manutenção das principais atribuições do síndico geral, determinadas no regimento interno, além, do controle, por parte, da administração central, do monitoramento da segurança, conservação das áreas verdes, pavimentação, iluminação geral, além do gerenciamento do quadro de funcionários contratados e administração e manutenção estrutural do clube recreativo, quadras esportivas.

1.4. Taxa de Condomínio

O valor deve ser recalculado, pois novas despesas com os serviços, no condomínio, deverão ser incluídas. Porém, o redimensionamento do conjunto, favorecerá o controle de recursos e seu gerenciamento para as prioridades, principalmente, na manutenção e conservação dos edifícios. Como fatores determinantes para o cálculo da taxa de condomínio, será incluído o repasse da despesa com a contratação de administradora, o pagamento da conta de energia

²⁵ Anexo 24 – Gerenciar condomínio é tarefa para profissional / JC: 02/outubro/2003

elétrica correspondente à iluminação das áreas comuns do módulo e um percentual deve ser transferido para o condomínio central.

1.5. Implantação de Sistema de Coleta Seletiva

Desenvolvimento de trabalho de conscientização e de educação sócio-ambiental junto aos moradores, através da promoção de ações que estimulem a coleta seletiva para a reciclagem de resíduos sólidos em parceria com empresas privadas do ramo ou sociais com instituições que se encarreguem de recolher os resíduos sólidos.

Para dar suporte ao planejamento, cada setor administrativo do conjunto deverá contar com infra-estrutura especial com postos coletores específicos para o recolhimento de metais, papel, plástico e vidro, instalados em ponto estratégico de cada estacionamento.

Com o desenvolvimento dessa ação, procura-se estabelecer uma nova consciência coletiva mostrando a importância da preservação e combate à degradação do ambiente, melhorando a qualidade de vida. Os recursos arrecadados poderão ser revertidos para instituições de amparo social ou em prol do próprio condomínio²⁶.

E finalmente, a participação do condômino é iniciada no próprio domicílio, a partir da separação do lixo seco ou reciclável (metais, papel, plástico e vidro) do lixo molhado ou orgânico. O material separado será encaminhado, pelo zelador, para os respectivos depósitos de material reciclado e de lixo comum.

1.6. Segurança dos Moradores e do Patrimônio

A elaboração de um sistema de segurança eficiente para o condomínio, não apenas pode, como deve ser desenvolvido, tirando vantagens dos equipamentos disponíveis e anteriormente definidos para o local, de forma que se preserve a integridade física e patrimonial dos residentes.

²⁶ Anexo 25 – Empresa de reciclagem compra lixo de edifícios / JC: 17/junho/2004
Anexo 26 – Edifícios ecologicamente corretos / DP: 15/junho/2001

A implantação de um serviço permanente, para o controle de entrada e saída dos moradores e visitantes, é uma ação estritamente necessária em curto prazo. Restabelecer as condições originais do projeto arquitetônico do conjunto é uma alternativa que reduziria maiores custos, evitando, assim, reformas desnecessárias. Esse controle, que deverá ser feito como a reintegração das guaridas, trará, a princípio, a fundamental segurança inicial aos moradores do conjunto.

Essa implementação deve ser estendida, gradativamente, com a integração de um sistema de vigilância no interior do condomínio, através do uso de seguranças, em constante circulação e em rondas periódicas entre os prédios, intensificando mais à noite.

Agregados a essas ações devem ser adquiridos, também, equipamentos eletrônicos que facilitem e tornem mais eficientes os trabalhos das equipes e que reforçando a segurança, atendendo, dessa forma, às necessidades e exigências dos moradores²⁷.

1.7. Iluminação

Este item merece atenção especial, tendo em vista as inúmeras reclamações, por parte dos moradores, registradas nos questionários e observadas em campo. São fundamentais o desenvolvimento e planejamento de um sistema eficiente de iluminação. E que, através, da melhoria do sistema iluminação é possível fazer um melhor controle das áreas externas do conjunto residencial à noite, contribuindo decisivamente com a melhoria da segurança interna.

Um projeto bem executado determina não só os pontos de luz necessários, mas também garante a funcionalidade de forma econômica. Como parâmetros iniciais e de referência, para a elaboração de um planejamento e para pô-la em prática, recomenda-se que, para a iluminação de áreas coletivas, se devem utilizar luzes em corredores de circulação de pessoas e veículos, jardins, nos fundos e na frente de prédios. Para se alcançar os efeitos desejados e atender as necessidades, as luzes devem estar distribuídas nos postes, no chão, embutidas nas paredes das edificações e nos muros.

²⁷ Anexo 27 – Repensando a **segurança** do condomínio / DP: 15/março/2002.

Existem inúmeros recursos disponíveis no mercado, que é pródigo em oferecer alternativas para a iluminação externa, e que se multiplicam a cada dia, com recursos e dispositivos modernos, com acionamento central e que acende e apaga as lâmpadas na hora programada.

Peças esteticamente trabalhadas de diversos materiais, modelos que, aliadas aos recursos arquitetônicos, podem ser aplicados de forma eficiente e harmoniosa, aumentando a segurança do condomínio e principalmente de maneira econômica.

1.8. Reformas Irregulares

Efetuar levantamento nas edificações para identificar irregularidades estruturais, danos ou avarias que, decorrentes de desgastes, intempéries, usos incorretos de materiais e falta de manutenção estejam comprometendo a estabilidade das edificações e a segurança dos moradores.

O resultado será relatado em laudo, que deve ser emitido, por técnico, contendo todas as informações necessárias e descrevendo o estado de todo o condomínio e estabelecer as ações que se façam necessárias, para atingir o nível ideal e as condições iniciais de utilização dos imóveis²⁸.

1.9. Manutenção Estrutural das Edificações

A manutenção é uma atividade estritamente necessária e que deve ser realizada permanentemente, para que sejam preservadas as características originais estético-estruturais e funcionais da edificação. A execução de serviço de revisão e recuperação das estruturas e equipamentos determinam a garantia da qualidade, visando assegurar condições de uso, estabilidade e segurança das edificações (Anexo 30).

A falta de serviço permanente representa um dos maiores problemas do Conjunto Residencial Ignêz Andrezza, o que dá origem a inúmeros problemas, como os verificados nas pesquisas. Incluem-se, como medidas preventivas, a renovação da pintura das fachadas externas, regularmente.

²⁸ Anexo 28 – Construtora ensina a cuidar dos imóveis / JC: 18/março/2004

Como forma de resolver estes problemas específicos, deverão ser estabelecidos procedimentos que se tornem obrigatórios para proprietários e condomínio, visando preservar as condições ambientais ideais, atendendo aos requisitos de uso, para os quais foi projetado e prevenir contra a perda de desempenho dos imóveis.

Com a setorização dos espaços físicos e a reestruturação administrativa implantada, o sistema de manutenção periódica e conservação dos edifícios tornar-se-á mais simplificado, através, do uso e controle de ações mais pontuais e específicas e uma aproximação entre moradores e administração na gerência dos recursos disponíveis.

Manter devidamente orientados os condôminos sobre suas responsabilidades pelas partes autônomas, isto é, as unidades residenciais e o condomínio respondendo pelas partes coletivas. Devendo ser delegado a uma empresa ou profissional habilitado à execução e responsabilidade sobre todos os serviços técnicos que se façam necessários, mantendo inspeções regulares e serviços periódicos que assegurem a qualidade de uso do conjunto e suas partes, asseguram, também, a preservação da higiene, segurança, saúde e bem-estar dos moradores.

1.10. Implantação de Projeto Paisagístico

O Conjunto Residencial Ignêz Andreazza foi erguido em um grande terreno e que ainda dispõe de extensa área livre, ao contrário, da maior parte dos condomínios residenciais da cidade, onde os espaços livres são cada vez mais reduzidos.

Um planejamento paisagístico traz resultados positivos para o ambiente, porém se faz necessária a contratação de um profissional habilitado para o desenvolvimento do projeto. Portanto, um paisagista deve ser consultado para tal planejamento e execução, por ser um técnico com o conhecimento e qualificações necessárias para o trabalho, que, através de procedimentos adequados poderá reformular todas as áreas do condomínio, utilizando os espaços disponíveis e ociosos, buscando a integração de todo o conjunto de edifícios com a vegetação.

A presença de áreas verdes é fundamental, pois quebra o aspecto rígido e estático das edificações, trazendo melhores condições de vida, ajudam a amenizar a temperatura. Criam no

exterior sombras agradáveis e evitam, no interior dos edifícios, o aquecimento excessivo, protegendo as paredes externas da exposição excessiva dos raios solares²⁹.

A escolha do tipo de vegetação e porte estará de acordo com as dimensões dos espaços disponíveis, as necessidades do local e proximidade com as construções de forma que suas raízes não venham a danificar as fundações ou que a folhagem não suje as paredes.

A boa execução do projeto é fundamental e a manutenção de cuidado permanente é ainda mais necessária, para conservar a vegetação e manter sempre bonita e saudável. Aguar abundantemente, no mínimo duas vezes por dia e utilizar adubos e fertilizantes naturais, pois, aqueles que contêm substâncias tóxicas representam riscos à saúde dos moradores. Outros cuidados, também, devem ser tomados diariamente, como, cortar galhos e retirar as folhas e ramos ressecados que sugam energia das plantas.

Além da própria melhoria paisagística do conjunto residencial e estética das edificações do conjunto, o desenvolvimento do projeto paisagístico criará, ao final, espaços de lazer e convívio dentro das áreas verdes.

1.11. Criação de Espaços de Convívio e Lazer

Existem, hoje, grandes áreas disponíveis dentro do conjunto, nas quais podem ser contempladas com áreas de lazer e recreação para os moradores, por exemplo, com a disponibilização de áreas para a instalação de brinquedos para as crianças do condomínio, como *playgrounds* existentes nos condomínios modernos. Inclusive prédios mais antigos estão instalando os brinquedos, que, além de valorizar o patrimônio, é uma forma de combater o risco à violência a que todos estão expostos nos ambientes públicos (Anexo 31).

As áreas disponíveis entre os edifícios, que hoje se encontram fora de uso e sem qualquer tipo de manutenção, podem ser valorizadas, sendo transformadas em espaços cobertos com gramados e árvores que propiciem sombras, agenciadas com pisos apropriados, dotadas de pontos

²⁹ Anexo 29 – A importância da área verde / JC: 20/março/1994

com bancos para o relaxamento e convívio entre os moradores e com um sistema de iluminação para a utilização do local no período noturno.

O objetivo principal é liberar essas áreas para que os moradores possam circular com segurança e comodidade, aproveitando mais o potencial dos espaços disponíveis no conjunto residencial, favorecido ainda mais, com a implantação do sistema de segurança no local.

1.12. Conclusões

A intenção de realizar este trabalho de avaliação de desempenho da gestão condominial, no controle da qualidade do ambiente construído, onde já se observavam claros e evidentes sinais de degradação, não foi estabelecer um tratado, contudo produzir um estudo para o entendimento sobre o tema proposto, relacionando os pontos de degradação no sentido estético, estrutural e funcional os quais têm comprometido o desempenho do ambiente construído e qualidade de vida dos residentes.

Este trabalho, finalmente, procura se colocar num campo amplo, rico em possibilidades de investigação, descobertas e propostas abertas a novas discussões, que contribuirão em prol da qualidade de ambientes construídos semelhantes.

Por outro lado, também é de estabelecer propostas colocadas à discussão dos moradores, que favoreçam todo o conjunto, relacionado, entre si, políticas internas de valorização do patrimônio individual e coletivo, e a conscientização da responsabilidade e manifestação de todos os envolvidos no processo de melhoria das condições e qualidade de vida³⁰, através da manutenção e conservação do meio ambiente construído para que se atinjam a satisfação e bem estar dos condôminos.

³⁰ Anexo 32 – Comunidades buscam qualidade de vida / JC: 31/outubro/1999.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADEMI-PE, Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco. **Roteiro para elaboração de manual de uso e manutenção das edificações.** Recife, abril/2000. www.ademi-pe.com.br.

ALMEIDA, Léo Grieco de. **Qualidade. Introdução a um processo de melhoria.** Editora José Olympo. Rio de Janeiro. 2ª edição; 1988.

ANDRADE, Manoel Correia. **Recife: Problemática de Uma Metrópole de Região Subdesenvolvida.** UFPE. Editora Universitária; Recife, 1979.

BARRIOS, Sônia. A produção do espaço. (p. 1 a p. 24). In **A Construção do Espaço.** SANTOS, Milton & SOUZA, Mª Adélia de (Orgs). Livraria Nobel S.A. São Paulo, 1986.

BUANAFINA, Marcio de Oliveira. **Fatores de riscos à Segurança e à Qualidade de Vida no Conjunto Residencial Ignez Andreazza - Recife / PE.** Monografia (Pós-graduação) - Escola Politécnica - Universidade de Pernambuco – UPE; 2001.

CARDIA, Nancy; ALUCCI, Márcia P & LOUREIRO, Cláudia. Avaliação pós-ocupação em conjuntos habitacionais: um estudo de caso – São Paulo -1ª parte (p. 659) e 2ª parte (p. 663 a p. 666). In **Tecnologia de Edificações.** Projeto de Divulgação Tecnológica. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de S. Paulo S.A. Divisão de Edificações do IPT. Construtora Lix da Cunha S.A. Ed. PINI Ltda; São Paulo, Nov. 1998; 1ª edição.

COMPANHIA PERNAMBUCANA DO MEIO AMBIENTE. **Fazendo Educação e Vivendo a Gestão Ambiental.** Publicações CPRH; Recife, 2002.

DIÁRIO DE PERNAMBUCO

1999, 10 de abril. **Integrações com a natureza.** Caderno Casa & Cozinha: p. 3; Recife.

COELHO, Cleodon Pedro.

2000, 6 de agosto. **Populações invadem as cidades.** Caderno Mundo: p. A12; Recife.

MONTEIRO, Carolina & NEIVA, Ana Paula. **Riscos da reforma indiscriminada. Paredes com efeito dominó.** Caderno Vida Urbana: p. C6 e C7; Recife. 09/janeiro/2001.

- PASSOS, Tânia. **Verme de animais é ameaça em calçadas**. Caderno Vida Urbana: p. C8; Recife. 1º/fevereiro/2004.
- DIAS, Márcia Lúcia Rebello Pinho. **Desenvolvimento Urbano e Habitação Popular em São Paulo – 1870 a 1914**. Livraria Nobel S.A. São Paulo, 1989.
- DONAIRE, Denis. **Gestão Ambiental na Empresa**. Editora Atlas S.A. 2ª Edição; São Paulo, 1999.
- DORNELLES, Márcio. **ISO 9000 - Certificando a Empresa**. Casa da Qualidade Editora; Salvador-BA, 1997.
- FARAH, Marta Ferreira Santos. Conjuntos habitacionais e ocupação do tempo livre (p. 653 a p. 658). In **Tecnologia de Edificações**. Projeto de Divulgação Tecnológica. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de S. Paulo S.A. Divisão de Edificações do IPT. Construtora Lix da Cunha S.A. Ed. PINI Ltda; São Paulo, Nov. 1998; 1ª edição.
- FLAUZINO, Wanderley Dias. Durabilidade de materiais e componentes das edificações (p. 79 a p. 82). In **Tecnologia de Edificações**. Projeto de Divulgação Tecnológica. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de S. Paulo S.A. Divisão de Edificações do IPT. Construtora Lix da Cunha S.A. Ed. PINI Ltda; São Paulo, Nov. 1998; 1ª edição.
- FRANCESCATO, Guido; WEIDEMANN, Sue & ANDERSON, James R. Evaluating the built environment from the user's point of view: an attitudinal model of residential satisfaction. In **Building Evaluation**. Plenum Press. New York, 1989.
- FERNANADES, Francisco; LUFT Celso Pedro & GUIMARÃES, F. Marques. **Dicionário Brasileiro Globo**. Editora Globo. 55ª Edição; São Paulo, 2001.
- FLAUZINO, Wanderley Dias. Durabilidade de materiais e componentes das edificações (p. 79 a p. 82). In **Tecnologia de Edificações**. Projeto de Divulgação Tecnológica. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de S. Paulo S.A. Divisão de Edificações do IPT. Construtora Lix da Cunha S.A. Ed. PINI Ltda; São Paulo, Nov. 1998; 1ª edição.
- GESTÃO PARTICIPATIVA – Experiências Inovadoras na Administração Estadual com Ênfase na Participação dos Servidores 1995 – 1998. São Paulo; 1999.

HOLANDA, Frederico Rosa Borges de. **Arquitetura como Estruturação Social**. In **O Espaço da Cidade**. Contribuição à análise urbana. Ricardo Libanez FARRET (org). Projeto Editores Associados Ltda: São Paulo, abri. 1985.

HUTCHINS, Greg. **ISO 9000 – Um Guia Completo para o Registro, as Diretrizes da Auditoria e a Certificação Bem-Sucedida**. Makron *Books* do Brasil Editora Ltda. Editora McGraw-hill Ltda; São Paulo, 1994.

JORNAL DO COMMÉRCIO

1994, 20 de março. **A importância da área verde**. Paisagismo. Caderno Imóveis; Recife.

LEÃO, Ana Lúcia Carneiro. **Educação e gestão ambiental**. Caderno Vida & Ciência. Recife. E-mail: cma@jc.com.br. 14/abril/2000,

2001, 22 de abril. **As cidades inacabadas criadas pela Cohab**. Caderno Cidades: p.4 e 5; Recife.

2001, 23 de abril. **A Urbanização é feita de improviso**. Caderno Cidades: p. 11; Recife.

2004, 17 de abril. **Meio ambiente e progresso**. Opinião: p. 12; Recife.

2001, 09 de janeiro. “Olinda discute solução técnica” – JC: 09/jan/2001

LE CORBUSIER. **Planejamento Urbano**. Editora Perspectiva S.A.; 2ª edição: São Paulo, 1971.

LEÃO, Ana Lúcia Carneiro & e ALVES, Lúcia Maria. In **Fazendo Educação Ambiental**. Companhia Pernambucana do Meio Ambiente. P. 23; 5ª edição; Publicações CPRH; Recife, 2001.

LOPES, Andiara Valentina de Freitas e. **A Colméia Urbana**. Relações de vizinhança em apartamentos no Recife. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Antropologia da UFPE. Recife; 2000.

MANUAL DE PINTURA IMOBILIÁRIA. Editado: Tintas Coral S.A. & Tintas Coral do Nordeste S.A. Recife; Fevereiro / 1992.

MARTINS, Waldemar Valle. *Apresentação* (p. 7 – 14). In **Ecologia e Sociedade**. Uma Introdução às Implicações Sociais da Crise Ambiental. São Paulo; Edições Loyola 1978.

MAURO, Cláudio Antônio de (Coord). **Laudos Periciais em Depredações Ambientais**. Laboratório de Planejamento Municipal. Departamento de Planejamento Regional / IGCE-UNESP. Rio Claro, 1997.

MICHAELIS. **Moderno Dicionário da Língua Portuguesa**. Companhia Melhoramentos; São Paulo, 1998.

MIRSHAWKA, Victor & OLMEDO, Napoleão Lupes. **Manutenção – Combate aos Custos da Não-Eficácia – A Vez do Brasil**. Makron Books do Brasil Editora Ltda. São Paulo, 1993.

ORNSTEIN, Sheila & ROMÉRO, Marcelo (colaborador). **Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído**. Livros Studio Nobel Ltda/ Editora da Universidade de S. Paulo. São Paulo, 1992.

PALADINI, Edson Pacheco. **Gestão da Qualidade**. Editora Atlas S.A. São Paulo, 2000.

PAWLEY, Martin. **Architecture versus Housing**. Praeger Publishers / New York . Washington, 1975.

PEREZ, Ary Rodrigo. Manutenção dos edifícios (p. 611 a p. 614). In **Tecnologia de Edificações**. Projeto de Divulgação Tecnológica. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de S. Paulo S.A. Divisão de Edificações do IPT. Construtora Lix da Cunha S.A. Ed. PINI Ltda; São Paulo, Nov. 1998; 1ª edição.

_____ Umidade nas deificações: recomendações para a prevenção da penetração de água pelas fachadas. (p. 571). In **Tecnologia de Edificações**. Projeto de Divulgação Tecnológica. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de S. Paulo S.A. Divisão de Edificações do IPT. Construtora Lix da Cunha S.A. Ed. PINI Ltda; São Paulo, Nov. 1998; 1ª edição.

Lei N.º 16.176. **Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife**. Secretaria de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura da Cidade do Recife. Recife, 1996.

Lei N.º 16.243. **Código do Meio Ambiente e do Equilíbrio Ecológico da Cidade do Recife**. Secretaria de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura da Cidade do Recife. Recife, 1996.

Lei N.º 16.292. **Lei de Edificações e Instalações**. Secretaria de Planejamento e Urbanismo. Prefeitura da Cidade do Recife. Recife, 1997.

PREISER, Wolfgang F.E. **Building Evaluation**. Plenum Press. New York, 1989.

PRINGLE, Laurence. **City and Suburb**. Exploring an Ecosystem. Macmillan Publishing Co., Inc. / New York. 1975.

PROGRAMA BUENA VIVIENDA. Conjunto Habitacional Narciso Mendoza. Vila Coapa, México. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL PRIVÊ BOSQUE DA TORRE – Recife, 1990.

REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO MORADA RECIFE ANTIGO - Recife, 2003.

REVISTA ÉPOCA. **Sedução Urbana**. Censo 2000. In 21 Cenários para o Século XXI. Brasil: p. 34 – 36. Ano III, nº 137; 1º de janeiro de 2001.

REVISTA VEJA

2002, 15 de maio. **Viver em condomínio**. P. 94 e 101. Editora Abril: edição 1.751; Ano 35, nº 19. <www.veja.com.br>

2004, 12 de maio. **Muito além do subúrbio**. P. 106 e 107. Editora Abril: edição 1.853; Ano 37, nº 19. <www.veja.com.br>

RICCA, José Luiz (Coord). **Gestão Participativa**. Experiências inovadoras na administração estadual com ênfase na participação dos servidores 1995 1998. Governo do Estado de São Paulo / Universidade de São Paulo. S. Paulo, 1999.

SERRA, Geraldo. **O Espaço Natural e a Forma Urbana**. São Paulo; Livraria Nobel 1987.

SILVA, Carlos Eduardo Lins da (Coord). **Ecologia e Sociedade**. Uma Introdução às Implicações Sociais da Crise Ambiental. São Paulo; Edições Loyola 1978.

SILVA, Roberto Peres de Queiroz e. *A urbanização e o fim da vida selvagem*.(p. 129 – 148). In **Ecologia e Sociedade**. Uma Introdução às Implicações Sociais da Crise Ambiental. São Paulo; Edições Loyola 1978.

SOUSA, Marcos de. **A moradia volta ao coração dos problemas urbanos**. Revista Arquitetura e Urbanismo. Editora Pini. N.º 71; São Paulo, Abril / maio 1997.

TURNER, John F. C. & FICHTER, Robert. ***Freedom to build. Dweller Control of the Housing Process***. The Macmillan Company / New York; 1972.

UEMOTO, Kai Loh. Problemas de pintura na construção civil (p. 589). In **Tecnologia de Edificações**. Projeto de Divulgação Tecnológica. Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de S. Paulo S.A. Divisão de Edificações do IPT. Construtora Lix da Cunha S.A. Ed. PINI Ltda; São Paulo, Nov. 1998; 1ª edição.

VALLE, Cyro Eyer do. **Como se preparar para as normas – ISO 14000 – Qualidade Ambiental**. 2ª Edição Atualizada. Eni Matheus Guazzelli & Cia. Ltda. São Paulo, 1996.

VERÇOZA, Ênio José. **Patologia das Edificações**. 1ª Edição. Editora Sagra Ltda. Porto Alegre,1991.

_____ **Materiais de Construção**. Ed. Sagra S.A. Porto Alegre,1975.

VITÓRIO, Afonso. Jornal do CREA. **Alvenaria estrutural: hora de mudar**. p: 6. Recife, março/abril, 2000.

MODELO DE QUESTIONÁRIO UTILIZADO EM CAMPO

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO / UFPE
 DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
 PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO
 MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO URBANO E REGIONAL
 MESTRANDO: MARCIO DE OLIVEIRA BUANAFINA

QUESTIONÁRIO / MORADORES

Data: ___/___/_____	Nome do Edifício: _____	Bl. n.º _____	Módulo n.º _____	Apt.º _____
---------------------	-------------------------	---------------	------------------	-------------

I - Como você avalia a qualidade da gestão de condomínio quanto:

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS						
1. SERVIÇOS	O	B	R	Pr	Pe	ndr
01. à rapidez na execução dos serviços quando solicitado						
02. à qualidade do serviço executado						
03. aos profissionais disponíveis os serviços						
04. ao número de profissionais disponíveis						
	5	4	3	2	1	0
2. TAXA CONDOMINIAL:	O	B	R	Pr	Pe	ndr
05. ao “valor” da taxa mensal do condomínio cobrada é						
06. à prestação de contas junto aos moradores						
07. à aplicação do orçamento nas necessidades do conjunto						
ASPECTOS SOCIAIS						
3. PARTICIPAÇÃO DOS MORADORES	O	B	R	Pr	Pe	ndr
08. ao incentivo à participação dos moradores junto à gestão						
09. ao incentivo à participação dos moradores nas reuniões						
10. à participação dos condôminos na eleição do síndico						
	5	4	3	2	1	0
ASPECTOS OPERACIONAIS						
4. MANUTENÇÃO DOS SERVIÇOS NO MÓDULO	O	B	R	Pr	Pe	ndr
11. a limpeza das áreas de uso comum (escadas, hall e pilotis)						
12. ao recolhimento de lixo domiciliar no módulo						
13. à manutenção da iluminação nas circulações e pilotis						
	5	4	3	2	1	0

5. CONDIÇÕES DE ESTÉTICAS E ESTRUTURAIS	O	B	R	Pr	Pe	ndr
14. à conservação da pintura das fachadas externas						
15. à manutenção e conservação estrutural do seu edifício						
	5	4	3	2	1	0
6. MANUTENÇÃO E SERVIÇOS NO CONJUNTO	O	B	R	Pr	Pe	ndr
16. à conservação e manutenção das áreas de lazer						
17. à conservação e manutenção das áreas verdes						
18. à manutenção da rede de iluminação nas áreas internas						
19. à manutenção da sinalização indicativa (portões de acesso ao conjunto, edifícios, módulos, etc).						
20. à limpeza das áreas de uso comum						
21. ao serviço de coleta de lixo (nos depósitos)						
22. ao serviço de segurança nos portões (identificação)						
23. ao serviço de segurança e vigilância interna						
7. ASPECTOS TÉCNICOS E ESTRUTURAL	O	B	R	Pr	Pe	nda
24. à orientação na manutenção e uso da edificação						
25. à orientação na reforma na sua unidade habitacional						
26. à avaliação estético-estrutural e periódica (ação preventiva)						
ASPECTOS LEGAIS						
8. CUMPRIMENTO ÀS NORMAS DO REGIMENTO	O	B	R	Pr	Pe	nda
27. ao seu nível de conhecimento às normas do condomínio						
28. à fiscalização sobre as posturas dos moradores						
29. o atendimento as normas por parte dos moradores						
9. ASPECTOS GERAIS	O	B	R	Pr	Pe	nda
30. Como avalia a manutenção da estética do conjunto						
31. Como avalia a organização dos espaços do conjunto						
32. Quanto as condições gerais de moradia e qualidade de vida						
33. Como avalia a interferência estética das garagens no local						
	5	4	3	2	1	X

II – COMPLEMENTAÇÃO

34. Na sua opinião, quais as principais causas, para a atual situação física e funcional percebida no seu conjunto. Marque com um X, entre os itens abaixo ou outros levantados:

1. A grande dimensão e complexidade estrutural do conjunto	
2. A falta de participação dos moradores na administração	
3. A pouca interação (socialização) entre os condôminos	
4. Falta de comprometimento e responsabilidade dos condôminos com o patrimônio	
5. Deficiências da gestão condominial	
6. Falta de fiscalização dos órgãos públicos específicos	
7.	
8.	
9.	

35. Como avalia o nível de relacionamento entre os moradores do conjunto:

5 – Ótima 4 – Boa 3 – Regular 2 – Precária 1 – Péssima 0 – não sei

36. Você teria interesse em participar de uma gestão condominial? () Sim () Não

37. Indique algumas prioridades para a melhoria das condições de vida no seu conjunto:

1º _____
2º _____
3º _____

38. Há representante de moradores no seu módulo? () Sim () Não

39. Qual sua despesa média (mensal) com a:

A) Conta de água do seu apartamento R\$ _____

B) Taxa (fracionada) de luz no seu módulo R\$ _____

ANEXO 01

CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊZ ANDREAZZA AV. RECIFE – ESTÂNCIA – RECIFE – PERNAMBUCO

REGIMENTO INTERNO

Regimento Interno do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, que dispões sobre os DIREITOS e DEVERES dos moradores, das proibições e das Disposições Legais, tudo de acordo com a Convenção de Condomínio do Conjunto Residencial Ignêz Andreazza – Cooperativa Habitacional Santa Luzia, registrada no 4º Cartório de Registro Geral de Imóveis, sob o nº 9.207 em 04 de novembro de 1983 e nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS DOS MORADORES

Art. 1º - São direitos dos moradores:

- a) os moradores têm o direito de usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial, desde que não prejudiquem o sossego, o asseio, a higiene, o conforto, a segurança e solidez do bloco e não causem danos aos demais moradores, nem infringam as normas legais nem as disposições contidas neste Regimento;
- b) Podem também usar, gozar e dispor das partes comuns do Conjunto Residencial, desde que não impeçam o idêntico uso ou gozo por parte dos moradores com as mesmas restrições contidas na alínea anterior;
- c) Manter em seu poder as chaves de acesso ao Módulo em que reside;
- d) Utilizar os serviços de estacionamento desde que não perturbem a sua ordem;
- e) Comunicar por escrito ao Representante do Bloco quaisquer irregularidades que ocorram ou que tomem conhecimento, no Bloco em que reside, bem como exigir as devidas providências;
- f) Comparecer as Assembléias e nelas discutir, votar e/ou ser votado, excetuando-se os Locatários;
- g) Tomar conhecimento do balancete mensal que será fornecido aos Representantes de Bloco.

CAPÍTULO II

DOS DEVERES DOS MORADORES

Art. 2º - São deveres dos moradores:

- a) Cumprir e fazer cumprir o presente Regimento Interno pelos seus dependentes e serviçais;
- b) Sempre que necessário e por solicitação do Síndico, deverão os moradores permitirem a entrada nos apartamentos de pessoas credenciadas pelo condomínio, a

- fim de vistoriar as instalações hidráulicas, elétricas e para realização de trabalhos relacionados com a estrutura dos Edifícios;
- c) O lixo e varreduras deverão ser devidamente acondicionados em sacos plásticos, apropriados e fechados, que serão recolhidos pelo Zelador nos apartamentos, uma vez por dia, mediante horário pré-estabelecido pelo Representante do Bloco. Fora do horário determinado, cada morador deverá deixar o lixo nos coletores;
 - d) Manter fechado em caso de ausência, os registros d'água, desligar os interruptores e comunicar o fato ao Zelador para o mesmo juntamente com o vigia, tenham maior vigilância daquela unidade residencial;
 - e) Manter fechados à chave, os portões de entrada dos Módulos, bem como as janelas;
 - f) As festividades deverão ser realizadas de preferência sob os pilotis, marcando-se antecipadamente com o Representante de Bloco por escrito. Não será permitida qualquer modificação no sistema de iluminação existente, assumindo o morador total responsabilidade pelos danos que ocorrem durante as festividades;
 - g) Serão tolerados apenas dentro dos apartamentos, cachorros ou outros animais domésticos de pequeno porte, desde que não prejudiquem o sossego, a saúde e a segurança dos demais moradores do Bloco, exigindo-se a apresentação do respectivo atestado de vacina (anualmente);
 - g.1) Não será permitido passeio com animais sem que estejam acorrentados;
 - g.2) Fica proibido dos animais nas áreas do pilotis e *playground*, evitando assim, depósitos de dejetos;
 - h) Guardar decoro e respeito no uso das partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins adversos daquele ao que se destinam, ou cede-las para atividades ruidosas e duvidosas;
 - i) Em caso de ocorrência de moléstia infecto-contagiosa, de notificação compulsória, o morador é obrigado, como determina a Lei, a comunicar o fato ao Síndico, para que o mesmo possa tomar as providências de que determina o Regulamento de Saúde Pública;
 - j) Em caso de locação, obriga-se o proprietário da unidade, a fornecer uma cópia do contrato da referida locação ao Condomínio;
 - k) Os contratos de locação deverão ser acompanhados de uma cópia deste Regimento, cuja infringência, por parte do inquilino, em seus artigos e de acordo com a gravidade, poderá motivar a rescisão do referido contrato;
 - l) Contribuir para as despesas comuns do Conjunto na proporção das respectivas frações ideais, efetuando-se o recolhimento no prazo fixado (Taxa de Condomínio);
 - m) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia na forma e na proporção de suas respectivas frações ideais.

CAPÍTULO III

DAS PROIBIÇÕES

Art. 3º - É expressamente proibido aos moradores, por si ou por seus dependentes e serviçais, além dos casos previstos em Lei:

- a) Guardar ou depositar explosivos ou inflamáveis, exceto os permitidos por lei, ou qualquer material e substância que possam afetar a saúde ou trazer perigo aos moradores, bem como o uso de fogões que não sejam a gás ou elétrico;
- b) Obstruir as partes do Bloco (Módulo) destinadas ao uso comum: Pilotis, Halls de entrada, passagens e escadas, ou utilizá-los para outros fins não o indicado;

- c) Permanecer a sós ou em grupos, provocando algazarra. Ficam os moradores responsáveis por quaisquer danos que porventura forem causados, por si, seus dependentes, serviçais ou simples visitantes;
- d) Colocar lixo nos halls de circulação dos apartamentos;
- e) Cuspir ou lançar papéis, cascas de frutas, restos de cigarros, objetos de qualquer natureza na área externa, como também executar serviços domésticos nas dependências comuns do Bloco (Módulo);
- f) Bater ou sacudir tapetes, cortinas, toalhas, colchões ou pano de pó nas janelas, varandas ou partes comuns;
- g) Colocar jarros com plantas em lugar que possa por em risco a segurança dos moradores;
- h) Fica expressamente proibido qualquer modificação interna da unidade residencial, sem a prévia autorização dos órgãos competentes;
- i) A realização de reuniões públicas, leilões ou outras que perturbem a tranqüilidade dos demais condôminos;
- j) Criar animais tais como: cobras, macacos, saguins, porcos, aves de canto estridentes ou cachorros de grande porte;
- k) Utilizar-se dos serviços dos empregados do Condomínio para seu uso particular, nem lhes dar ordens com referência as suas atividades específicas em seu horário de trabalho;
- l) Fica proibido o “JOGO DE AZAR” em todos os seus aspectos;
- m) Não será permitido qualquer tipo de esporte nas áreas do estacionamento, *playground* e jogo de bola sob os pilotis;
- n) Trânsito de motos, bicicletas, patins e similares embaixo dos Blocos;
- o) Colocar quaisquer objetos que alterem a visualização das partes comuns do Bloco (Módulo), ficando assim, proibida a colocação de placas, anúncios, avisos, notícias, letreiros de propaganda nas paredes ou janelas, sinais pintados ou não, pintar ou decorar as paredes, teto, portas ou esquadrias com tonalidades ou cores diferentes do padrão já existente no Conjunto;
- p) Fracionar a respectiva unidade autônoma para fins de alienação;
- q) Usar auto falantes, instrumento musical ou aparelho que produza som ou ruído de maneira prejudicial aos demais moradores, observando-se as disposições legais;
- r) É proibido a colocação de grade na porta de acesso ao apartamento, que ultrapasse a 2cm (DOIS CENTÍMETROS) além do portal de sua propriedade;
- s) Danificar as plantas já existentes, como também, as que vierem a ser plantadas pelos condôminos ou seus moradores;
- t) Estender ou secar roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, varandas ou lugar que seja visível do exterior;

CAPÍTULO IV DO ESTACIONAMENTO

Art. 4º - Do uso geral do local para estacionamento:

- a) A cada apartamento corresponderá um lugar para estacionamento do seu veículos;
- b) É terminantemente proibido o estacionamento de veículos fora dos locais para isso determinado, principalmente sob os pilotis;

ANEXO 02

CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL IGNÊZ ANDREAZZA AV. RECIFE – ESTÂNCIA – RECIFE – PERNAMBUCO

REGIMENTO INTERNO Recife, 1997

Regimento Interno do Condomínio, do Conjunto Residencial Ignêz Andrezza, que dispõe sobre os Direitos e Deveres dos moradores, bem como das Proibições, Atividades Sociais, Estacionamento e Circulação de Veículos das Disposições Legais, tudo de acordo com a convenção condominial realizada em 24 de fevereiro de 1996 e aprovada em ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA.

CAPÍTULO I DOS DIREITOS DOS MORADORES

Art. 1º - São direitos dos moradores:

- a) Usar e dispor das respectivas unidades imobiliária autônomas, de acordo com o respectivo destino;
- b) Usar e gozar das partes comuns do condomínio residencial;
- c) Utilizar o estacionamento destinado a sua unidade de acordo com o respectivo destino;
- d) Comunicar por escrito ao síndico qualquer irregularidade no âmbito do condomínio, bem como exigir as providências cabíveis;
- e) Comparecer as ASSEMBLÉIAS e nelas votar ou ser votado, excetuando os locatários que poderão votar, representando o proprietário através de procuração específica;
- f) Convocar ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA de acordo com o ART. 6º da convenção condominial.

CAPÍTULO II DOS DEVERES DOS MORADORES

Art. 2º - São deveres dos moradores:

- a) Cumprir e fazer cumprir o presente Regimento Interno, por si e por seus dependentes e serviçais;
- b) Não prejudicar o sossego, asseio, higiene, conforto, segurança e solidez do módulo e não causar danos aos demais moradores;
- c) Guardar decoro e respeito no uso das respectivas unidades e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem para fins diverso daquele ao que se destinam;
- d) Sempre que necessário e por solicitação do síndico, deverão os moradores permitirem a entrada no apartamento de pessoas credenciadas, a fim de vistoriar as

instalações hidráulicas, elétricas e para realização de trabalhos relacionados com a estrutura dos módulos;

- e) O lixo e varreduras deverão ser devidamente acondicionados em sacos plásticos, apropriados e fechados, que são recolhidos pelo zelador nos apartamentos, uma vez por dia, mediante o horário pré-estabelecido pela zeladoria. Fora do horário cada morador deverá deixar o lixo nos coletores;
- f) Não usar na sua unidade autônoma, ou partes comuns, instrumentos musicais ou aparelhos que produzam sons ou ruídos estridentes, para não incomodar os demais moradores;
- g) As festividades realizadas sob os pilotis deverão ser autorizadas pelo condomínio, ficando o morador solicitante responsável cumprimento do parágrafo “f” deste capítulo e do Art. 10º;
- h) Serão tolerados apenas dentro dos apartamentos, animais domésticos de pequeno porte, desde que não prejudiquem o sossego dos demais moradores;

§ 1º Não será permitido passeio com animais sem que estejam acorrentados;

§ 2º Fica proibido de animais nas áreas comuns calçadas, evitando assim, depósitos de dejetos;

- i) Em caso de locação (apartamentos quitados), os contratos deverão ser acompanhados de uma cópia deste regimento cuja infringência em seus artigos, por parte do inquilino e de acordo com a gravidade, poderá ser solicitado a rescisão do referido contrato;
- j) Contribuir para as despesas comuns do condomínio (taxa condominial) aprovada pela ASSEMBLÉIA;
- k) Contribuir para custeio de obras determinadas pela ASSEMBLÉIA, na forma e proporção de suas respectivas frações ideais;
- l) Em caso de ocorrência de moléstia infecto-contagiosa, de notificação compulsória, o morador é obrigado, como determina a Lei, a comunicar o fato ao condomínio, para as providências necessárias;
- m) Obstruir as partes do módulo destinadas ao uso comum: Pilotis, Hall de entrada, passagens e escadas, bem como utilizá-los colocando objetos que ponham em risco a integridade física dos moradores;
- n) Em caso de ausência da unidade residencial por tempo superior a 5 (cinco) dias, o morador deverá comunicar por escrito ao condomínio para que seja mantido maior vigilância no período indicado;

§ Único: Além dos deveres supracitados, cumpre aos moradores tomar conhecimento o que preceitua o Contrato Vinculado ao SFH, no que tange a Cláusula Vigésima Terceira, sobre Vencimento Antecipado da Dívida e Execução do Contrato.

CAPÍTULO III DAS PROIBIÇÕES

Art. 3º - É expressamente proibido aos moradores, por si ou por seus dependentes e serviçais, além dos casos previstos em lei:

- a) Guardar ou depositar explosivos ou inflamáveis, exceto os permitidos por lei ou qualquer material e substância que possam afetar a saúde ou trazer perigo aos moradores, bem como o uso de fogões que não sejam a gás ou elétrico;
- b) Qualquer modificação interna ou externa que comprometa a estrutura ou modifique a estética do módulo;
- c) Criar animais tais como: cobras, macacos, saguins, porcos, aves de canto estridente, cachorros de grande porte ou outros que ponham em risco à física dos moradores;
- d) Permanecer a sós ou em grupos e/ou realizar reuniões públicas que perturbem a tranquilidade dos demais condôminos;
- e) Utilizar-se dos serviços dos empregados do condomínio para seu uso particular, nem lhes dar ordens com referência as suas atividades específicas em seu horário de trabalho;
- f) Colocar quaisquer objetos que alterem a visualização das partes comuns do bloco ou módulo, ficando assim, proibida:
 - I. A colocação de placas, anúncios, avisos, notícias, letreiros de propaganda nas paredes ou janelas, sinais pintados ou não, pintar ou decorar as paredes, teto ou grades que cercam o condomínio;
 - II. Sinais pintados ou não, pintar ou decorar as paredes, teto, portas ou esquadrias com tonalidades ou cores diferentes do padrão já existente no condomínio;
- g) Danificar as plantas já existentes, como também, as que vierem a ser plantadas pelo condomínio ou seus moradores;

CAPÍTULO IV DO ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULO NO CONDOMÍNIO

ART.4º. Do uso geral do local para estacionamento e da circulação de veículos no âmbito do condomínio:

- a) A cada apartamento corresponderá um e somente um lugar para estacionamento de veículos;
- b) A construção de cobertura ou gradeamento do estacionamento deverá ser autorizada pelo condomínio, obedecendo normas específicas aprovadas pela ASSEMBLÉIA;
- c) É proibido o uso do abrigo para fins diversos o que se destina, podendo o mesmo ser interditado sem aviso prévio ou desautorizado, ficando seu proprietário sujeito a multa conforme determina o ART.7º deste Regimento;
- d) Não será permitido o conserto de veículo nas áreas comuns do condomínio, salvo nos casos de emergência e de serviços rápidos, necessário à condução dos mesmos até a oficina;
- e) A velocidade máxima permitida para trânsito no âmbito do condomínio é de 20 km/h, não sendo permitido menor de idade ou aprendiz na direção do veículo;

- f) Fica terminantemente proibido o estacionamento e trânsito de veículos pesados (ônibus, caminhões, carretas, tratores, etc.), cujo peso total seja superior à 5 (cinco) toneladas, excetuando os veículos prestadores de serviços à comunidade;
- g) Lavar carros ou aguar plantas utilizando a água dos apartamentos, sendo somente permitido o uso de mangueiras ligadas diretamente aos jardins;
- h) Não estacionar ou transitar com veículos utilizando equipamentos ou aparelhos que produzam sons ou ruídos perceptíveis no âmbito da dependências ocupadas por quem as possuam;
- i) É proibido construir abrigo ou estacionar veículo, mesmo que temporariamente, em frente a passarela de entrada dos módulos;

CAPÍTULO V DAS ATIVIDADES SOCIAIS

Art. 5º - Estabelece e regulamenta o uso do Centro Recreativo Social e das Quadras de Esportes.

a) Do Centro Recreativo Social;

I. presidente do Centro é Síndico no exercício de seu mandato;

II. Diretor e os demais membros dos órgãos funcionais serão indicados pelo Presidente;

III. quadro social do Centro será formado somente por moradores e seus dependentes, em dia com sus obrigações condominiais;

IV. Terão direito de usar o Centro Recreativo para festas familiares, todos os moradores com as condições exigidas no item anterior.

b) Das Quadras de Esportes

I. Diretor de esportes será indicação do Presidente e terá como atribuição, coordenar o uso das quadras pelos moradores e seus dependentes;

II. As custas inerentes a prática de esportes, será de responsabilidade do grupo ou grupos, representados por um condômino;

III. Será também de responsabilidade do grupo ou grupos, qualquer dano material causado pelo mal uso das quadras e das suas dependências;

§ Único – Caberá ao Presidente elaborar normas padrão específicas para o cumprimento dos itens “a” e “b”, do presente capítulo.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS

Art. 6º - As eleições para Síndico, Sub-Síndico, Conselho Fiscal, Conselho Consultivo serão procedidas de acordo com a convenção do Condomínio e seus referidos mandatos terão validade por 02 (dois) anos, permitida a reeleição por mais um período, exceto o Conselho Fiscal que não poderá exceder seu mandato de 01 (um) ano;

Art. 7º - Os mandatos do Condomínio quando faltarem ao cumprimento a qualquer artigo deste Regimento, serão advertidos por escrito e, em caso de reincidência, poderão ser multados com penas que variam entre 01 (um) a 5 (cinco) salários mínimos vigentes;

Art. 8º - O Condômino que não cumprir com suas obrigações condominiais (taxa de condomínio) no prazo fixado, pagará juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices da correção monetária;

Art. 9º - Não pagando o infrator, amigavelmente, a multa imposta, a condominial ou excesso de despesas por ele provocadas de que tratam o Artigo 4º alínea “C” e Artigo 7º deste Regimento, serão cobradas por meios judiciais independente de interpelação ou aviso extra judicial, pagando ainda o infrator, além das custas judiciais, os honorários do advogado;

Art. 10º - Cumpre aos moradores respeitar e fazerem respeitar o silêncio no horário compreendido entre as 22:00 e 06:00 hs do dia seguinte;

Art. 11º - Os moradores serão responsáveis pelo cumprimento da Legislação Federal, Estadual, Municipal e por este Regimento;

Art. 12º - Fica eleito o foro desta cidade e comarca de Recife, Estado de Pernambuco, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Regimento.

Recife, 10 de Agosto de 1997.

Tragédias mudam regras do habite-se

Municípios de Olinda e Jaboatão se preparam para tornar mais rigorosa concessão do documento

Jailson da Paz
DE EQUIPE DO DIÁRIO

O desabamento dos edifícios Aquarela, Éricka, Essência de Serrambi e Jui, registrados nos últimos quatro anos, está levando as prefeituras de Olinda e Jaboatão dos Guararapes a repensar os procedimentos para licenciar a ocupação de imóveis habitacionais. Em Olinda, onde 11 pessoas foram feridas e 17 ficaram feridas, a permissão para reforma do Habite-se sofreu as primeiras mudanças, nas outras alterações estão previstas. A principal delas é acabar com o caráter permanente do documento.

Existem duas propostas para reavaliação da obra. Uma delas, elaborada pelo diretor de Controle Urbano, Hélio Polito, é que o Habite-se seja renovado a cada cinco anos. O outro prazo seria o dobro desse tempo. "É preciso fechar a proposta ainda esta mês e depois escrutinaremos o projeto do novo Código de Obras para a Câmara de Vereadores", adiantou, acrescentando que se pensou em discutir o assunto com a sociedade civil.

O ideal é que não seja diferente, afinal a conta provavelmente recairá sobre os moradores. A proposta, assegurou Hélio Polito, é que os condôminos arquem com parte das despesas como ocorre atualmente com os moradores dos 33 prédios interditados pela Prefeitura e sob o risco iminente de desabar. Parte dos gastos pode ficar com a construtora que hoje não legalmente, mas, possíveis pelos reparos de problemas estruturais que surgiram nos primeiros cinco anos de existência dos prédios. Uma vistoria custa em torno de R\$ 1.500,00.

Após essas modificações, a Prefeitura de Marim dos Castelos decidiu aprovar novas construções somente com a apresentação dos projetos estruturais. "Sem isso, qualquer proposta precisa ser modificada e o imóvel colocado em risco", admitiu. Há suspensos, inclusive, apontados pelo inquérito policial, de que não possa ser acionada no Éricka. Também passou a se exigir o chapisco de toda a fundação dos imóveis, bem como argamassa em aberturas de portas.

ANÁLISE - Jaboatão dos Guararapes também acaba com a assistência para conceder o alvará. Segundo o secretário municipal de Planejamento, Levi Leite, um projeto de lei propõe a modernização e adequação do processo visando ao melhor aproveitamento dos recursos das prefeituras. "Passaremos a pedir à construtora que apresentem análise de terreno, o que não é exigido pela legislação em vigor", disse. Além das novas regras, a fiscalização passa a ser mais rigorosa e os 22 locais controlados no processo passados por treinamento. Na contratação, a Prefeitura não aceitará como registro de tragédias como as dos edifícios Éricka e Essência de Serrambi, a cidade do Recife não pensa, pelo menos agora, em mudar sua legislação. Mas a diretora de Controle Urbano e Ambiental, Fernanda Costa, 48, com bons olhos as mudanças previstas para as duas instâncias vizinhas, ressaltando a importância em se garantir a revisão temporária dos imóveis. A manutenção, frizou, é indispensável para se evitar acidentes como os ocorridos em Jaboatão e Olinda. "Infelizmente, grande parcela não lêem a quando a sério", lamentou a titular da Direção.

EDIFÍCIOS VIRAM PÓ

DESMORONAMENTOS ABALARAM AS CIDADES DE OLINDA E JABOATÃO DOS GUARARAPES, DEIXANDO MORTOS, FERIDOS E DESABRIDADOS



O Edifício Aquarela, em Piedade, começou a afundar no dia 22 de maio de 1997, obrigando os 60 moradores a saírem às pressas. Não houve vítimas, mas até agora 11 das 16 famílias permanecem sem ter onde morar. Apenas cinco foram indenizadas porque eram segundas da Caixa Econômica.



A tragédia no Edifício Éricka, em Olinda, provocou a morte de quatro pessoas - um adulto e três crianças - e deixou sete feridos. O processo civil se encontra na 3ª Vara Cível de Olinda e o penal, na 1ª Vara Criminal. O desabamento ocorreu no dia 12 de novembro de 1999.



Mais grave dos últimos quatro desabamentos, o caso do Escadote de Serrambi, ocorrido em 27 de dezembro de 99, em Jarafim Fragoso, Olinda, resultou na morte de sete pessoas e em ferimentos em dez. O processo cível está sendo conduzido pelo juiz da 1ª Vara Cível de Olinda, Clécio Bezerra e Silva.



Quatro dos oito apartamentos do Bloco B do Edifício Jui, em Piedade, Jaboatão dos Guararapes, ruíram na manhã da última terça-feira. Não houve vítimas, mas seis famílias ficaram apenas com a roupa do corpo. A demolição do prédio deve começar neste domingo.

Qualidade é exigida

A consciência de que manutenções devem ser feitas nos prédios para se evitar tragédias chegou aos bastros mais ricos do Recife. A constatação é do presidente da Associação das Empresas Imobiliárias de Pernambuco (Adeim), Arnélio Ferraz. "Basta circularmos em Boa Viagem que vemos as placas nas fachadas e placas", exemplificou. A mudança, segundo ele, se intensificou nos últimos dois anos com a ocorrência das tragédias de Jarafim Fragoso, em Olinda, mas, infelizmente, atingiu apenas as classes média e alta. As classes mais baixas, complementou, não de fato devido à falta de recursos. Para Ferraz, entretanto, isso não invalida as propostas das prefeituras de cobrança vistorias temporárias. "Estamos de acordo com o poder público, pois temos consciência da manutenção obrigatória". A saída para os moradores de áreas populares - apontou - é que os condomínios criem fundos específicos para o pagamento das vistorias, defendendo análises trienais para imóveis tipo caixão e de cinco anos para os demais.

difficilar as exigências para a renovação do Habite-se, sendo necessário meter em tida a ideia de construção civil. "Muitas vezes o problema está na baixa qualidade dos imóveis", garantiu. Assim, acredita o presidente da Adeim, cruce o sentido do Programa Brasileiro de Produtividade e Qualidade no Habitar, que tem o ano 2002 como ano-limite para o controle qualitativo das imantações, tijolo, cimento, etc. Ele também destacou a importância do controle dos materiais nos blocos de construção. "Não se deve preocupar apenas com o preço baixo, mas o preço justo", defendeu. Para Arnélio, acredita que a obrigatoriedade dos condomínios fazerem vistorias temporárias seria suficiente para evitar novos desastres. Ao falar na CPE do Desabamento, em Olinda, no ano passado, Arnélio propôs que os deputados defendessem projeto estabelecendo vistorias periódicas das instalações elétricas, hidráulicas e hidráulicas, além de análise do solo e análise química da água. O ideal, destacou, seriam duas vistorias nos primeiros cinco anos e depois, de dois em dois anos.

Prisão no caso Éricka

A maior polêmica sobre a liberação do Habite-se girou em torno do caso Éricka. Suspeitou-se que o projeto do prédio fora inicialmente criado com seis unidades e depois alterado para seis. O assunto tornou-se foco de vitorias sensíveis da Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) do Desabamento, em Olinda, resultando na prisão do fiscal da Prefeitura, João de Veras Filho, liberado horas depois, graças a um habeas corpus concedido pelo juiz João Guido Teodoro de Albuquerque.

Os moradores pediram que a Polícia Cível subentrasse o documento à sua polícia. O laudo do Instituto de Criminalística, apontou "recobertura parcial que alterou o algoritmo 6 (sem) presente no item 12º de unidade, ficando parcialmente recoberto pelo algoritmo 8 (sem)", e tra-

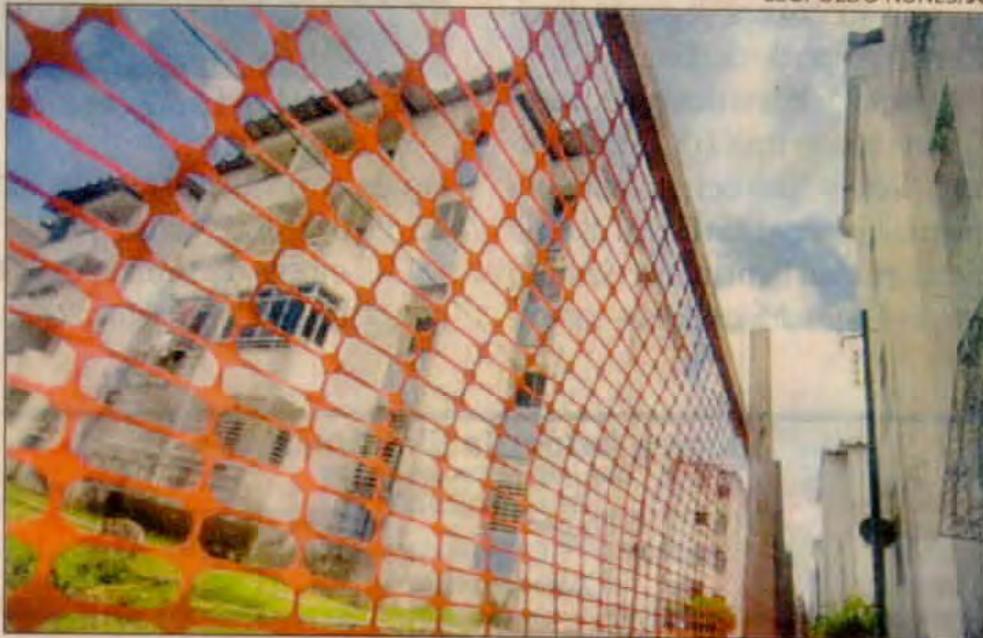
nura seguida de substituição na tira da amostra. Também ficou comprovado que "foram acrescentadas 2 (duas) linhas de informações que se referem aos imóveis 301 e 302, para os quais foram utilizadas a mesma máquina". Com tais constatações, o delegado Ademar Cláudio decidiu indicar João de Veras Filho a delegada Maria Gilda Pinheiro da Silva e o diretor de Controle Urbano da Prefeitura de Olinda, Antônio Fernando Vasconcelos. Além dos funcionários públicos, o inquérito indicou o oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Olinda, Carlos Alberto Pitta Martins, e o proprietário da construtora Ferro, José Alberto Guimarães Moreira. O Ministério Público, entretanto, denunciou apenas Veras Filho e Moreira.



João de Veras Filho não ficou mais do que algumas horas detido: foi libertado por habeas-corpus concedido pelo juiz João Guido Teodoro.

Risco de desabamento

LEOPOLDO NUNES/JC

**MORADOR DEIXA CONJUNTO AMEAÇADO**

Moradores do Conjunto Residencial Maria Guiomar, no Cordeiro, que apresenta rachaduras há três anos, começaram, ontem, a desocupar os imóveis. Embora a Diretoria de Controle Urbano e Ambiental (Dircon) tenha interditado, até agora, apenas um dos sete blocos que fazem parte do conjunto, eles temem que os prédios desabem. O laudo elaborado pelo Instituto Tecnológico de Pernambuco (Itep) detectou falhas graves na técnica de construção utilizada. O Ministério Público solicitou, então, a desocupação imediata dos 224 apartamentos. A Dircon, no entanto, informou que outros estudos não apontam a interdição como a solução, pois uma reforma resolveria as falhas. Na terça-feira, será realizada mais uma reunião para definir o caso. Os moradores precisam do documento da Dircon para dar entrada na seguradora da Caixa Econômica.

HABITAÇÃO POPULAR



RACHADURAS Bloco A do Conjunto Ana Paula pode desabar



PREJUÍZO Nilma quitou imóvel com FGTS e meses depois ele foi condenado

FOTOS: MARIANA GUERRA/JC IMAGEM

Mutuário sofre com o descaso da Caixa

VIVIANE BARROS LIMA

Os problemas ocorridos com os imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal (CEF) nos anos 80 ainda trazem transtornos para os mutuários. Os ex-moradores do bloco A do Conjunto Habitacional Ana Paula, em Jardim Brasil (Olinda), tiveram o sonho da casa própria destruído por rachaduras e riscos de desabamento. Num deles, a síndica do prédio e ex-moradora do bloco A, Nilma de Armada, viu o dinheiro do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) do seu marido ser desperdiçado quando teve que abandonar o seu apartamento depois de um laudo condenando a construção.

"Foi um inferno. Paguei quase R\$ 8 mil do FGTS para liquidar o imóvel em março de 1999. Mas em novembro do mesmo ano, tive que me mudar porque o edifício poderia desabar a qualquer momento", lamenta Nilma. Desde então, Nilma mora de aluguel com os R\$ 300 mensais pagos pela seguradora da CEF. "Para conseguir o benefício, que na verdade é uma obrigação da Caixa, tive que acionar a Associação

de Defesa da Cidadania do Consumidor (Adecon) e entrar na Justiça", diz.

O diretor Jurídico da Adecon, Raimundo Barros, conta que o processo que cuida do caso está tramitando na 9ª Vara da Justiça Federal. "A CEF só começou a pagar os aluguéis depois que foi obrigada pela Justiça, por uma liminar. Estamos esperando uma decisão de mérito que obrigue a Caixa a indenizar os moradores ou reformar o prédio", declara Barros.

Enquanto a decisão não sai, o prédio, embora com vigilância 24 horas, está abandonado e entregue aos marimbondos. Até os bombeiros já foram chamados para acabar com os insetos, que atrapalham a vida dos moradores do bloco B. "Tem muito mosquito e, às vezes, aparecem uns ratos pequenos. Os ninhos de marimbondo são muito grandes", relata o morador Wilson Silva de Melo. Ele também reclama

do mato que cresce em torno do bloco A.

Mas a maior ameaça é mesmo o risco de desabamento do bloco vizinho. "Moramos com medo do prédio vizinho cair. Isso pode acontecer a qualquer momento. Mas não temos muita escolha", lamenta a esposa de Wilson Melo, Tereza Cristina.

Assim como o casal, os moradores do bloco B puderam voltar aos apartamentos depois da reforma feita pela CEF na fundição do prédio. Saiu a alvenaria e entrou a estrutura de concreto. Antes da entrega do prédio reformado, feita em setembro de 2001,

o casal passou quase três anos morando de aluguel. "Saímos em novembro de 1998 e começamos a pagar aluguel. Como a decisão judicial saiu depois que a gente voltou a morar no Ana Paula, a Caixa nunca nos deu ajuda de custo e nem pagou o que gastamos na

época", garante Tereza Cristina.

Mas a situação do bloco A também atrapalha os negócios dos moradores do bloco B. A ameaça de desabamento desvalorizou os apartamentos. "Não podemos nem vender o imóvel porque ele vale muito pouco. O apartamento do meu vizinho foi vendido por R\$ 12 mil. Uma pechincha para um imóvel com 82 metros quadrados de área. O nosso saldo devedor ainda é de R\$ 9 mil", calcula Tereza Cristina.

CONSTRUTORA - A empresa contratada para erguer o Conjunto Habitacional Ana Paula, a Plena Construções LTDA, fechou um ano depois de entregar o imóvel. O mesmo caso aconteceu com a construtora Solidus, responsável pela obra do Conjunto Habitacional Jardim Petrópolis III, situado na Várzea. O caso desse conjunto foi contado, na semana passada, pelo **JC**.

Com relação ao conjunto Ana Paula, a CEF informou que "o assunto está sendo discutido no âmbito do Ministério da Fazenda, que, por sua vez, está ingressando com uma medida cautelar contra a construtora Plena."

A CEF só começou a pagar os aluguéis depois que foi obrigada na Justiça

Alunos da Faculdade
de Direito recuperam
acervo de biblioteca

• PÁGINA 3

Jornal do Comércio

CIDADES

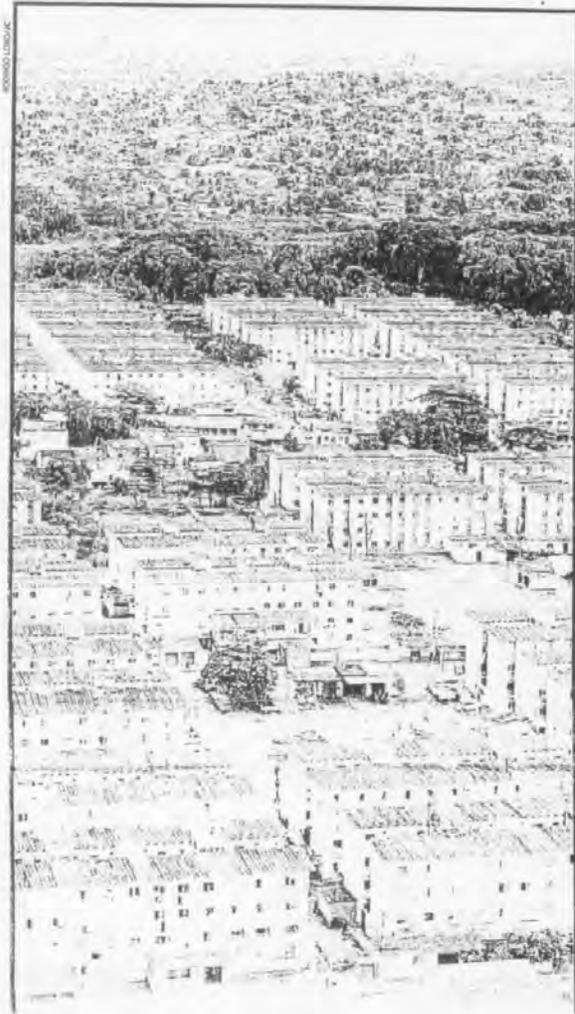
Exploração comercial
pode levar à extinção
os cavalos-marinhos

• PÁGINA 8

Recife, 22 de abril de 2011 - Domingo

HABITAÇÃO

VILAS POPULARES: O SONHO QUE VIROU PESADELO



Ao entrar no seu apartamento, numa vila da Cohab, em 1983, a auxiliar de enfermagem Catarina dos Santos pensou que seus problemas estariam resolvidos. Ela trocava um aluguel sufocante, em Beberibe, Zona Norte do Recife, pela prestação de um imóvel próprio. Só não se deu conta de que passaria a morar longe dos parentes, sem transporte público eficiente e com uma rede de comércio precária. Sua história resume a situação de milhares de famílias que vivem nos grandes conjuntos residenciais da Região Metropolitana do Recife. Aos poucos, enormes aglomerados de edifícios deixaram de ser uma solução

comunitária para o déficit habitacional e se tornaram um pesadelo coletivo. Nem moradores de condomínios privados, como o Ignês Andreazza, na Estância, Zona Sul da capital, conseguem se livrar das dificuldades causadas pela superpopulação. O retrato é o do caos urbano. De hoje até terça-feira, o **Jornal do Comércio** discute esse tema, numa série de reportagens que mostra como se deu a formação desses conjuntos, por que as pessoas se apropriam dos espaços públicos e qual a nova política habitacional sugerida por urbanistas. A reportagem de Ana Aragão e Diana Moura, com fotos de Rodrigo Lobo, segue nas páginas 4 e 5.

ANEXO 06



AS CIDADES INACABADAS CRIADAS PELA COHAB

Desde 1965, o Banco Nacional de Habitação estimulou o crescimento das regiões metropolitanas, financiando enormes conjuntos habitacionais. Símbolo urbano do 'milagre brasileiro', esses aglomerados contabilizam problemas proporcionais à sua grandiosidade

A partir dos anos 60, pelo menos 77 mil famílias pernambucanas começaram um sonho de casa própria e receberam a realidade como prêmio de consolidação. Eles criam os cantos da Companhia de Habitação Popular de Pernambuco (Cohab), órgão do Governo que tenta a missão de zerar o déficit habitacional no Estado. Quase 40 anos depois das primeiras edificações, os programas de moradia popular ainda são insuficientes para atender à demanda: a Cohab foi extinta e substituída por um órgão com objetivos distintos e os problemas deixados de herança para os moradores dos conjuntos parecem sem solução. As áreas onde os empreendimentos se localizam crescem desordenadamente, estão poluídas por invasões ilegais e cheias de apartamentos e casas com ruas mais irregulares. Além disso, as chamadas vilas de Cohab foram erguidas longe dos centros das cidades e sofrem com a falta de serviços básicos, como transporte, hospitais e escolas de boa qualidade.

Essas construções alteraram tanto a vida de gente como a dona de casa Maria Cleide Alves, que trocou uma ampla casa alugada por um apartamento no Curado, quanto a história de cidades como Paulista, na Região Metropolitana do Recife, cuja população cresceu 737% desde 1960. São exemplos de pessoas e cidades reconstruídas pela Cohab e obrigadas a encarar um "assentio" de longos anos, muitas vezes comemoradas, mas nem sempre com um sorriso feliz.

Maria Cleide Alves, se pudesse, já teria deixado para trás os 20 anos que a ligam ao Curado III. "Se eu fosse escolher, voltaria para Jardim São Paulo. Não gosto de morar em apartamento, porque a gente não tem privacidade. Além disso, os cômodos são muito pequenos. A Cohab deveria ter pensado numa área para as crianças brincarem, porque não tenho onde levar meu neto para passear", queixosa a dona de casa.



de Souza ou no Iguêz Andrezza da secretária Rosineide Brandão, (65), mesmo num condomínio privado, enfrenta problemas semelhantes a dos dois conjuntos populares.

SONHO PROLETÁRIO - Edificadas principalmente nas décadas de 70 e 80, os conjuntos habitacionais foram levantados como maravilhas da urbanização moderna. Em o tempo do Brasil grande. A esses aglomerados, atribuiu o papel de criar pequenas cidades longe do centro do Recife, combinando trabalho e moradia para famílias de baixa renda, de modo que elas não precisassem chegar até o coração da metrópole. No mundo idealizado pela política habitacional da época, os distritos industriais iriam absorver a mão-de-obra dessa população, que formaria novas gerações de cidadãos, que cresceriam nesses bairros e trabalhariam nas fábricas e, necessariamente, não precisariam alcançar o Recife para nada.

Os engenheiros desse sistema, porém, não contavam com o mundo real. A recessão econômica dos anos 80 impediu a expansão dos distritos industriais, que terminaram por não gerar tantos empregos. Não se previu que esses bairros não cresceriam, assim como não se previu que as pessoas que morariam nesses conjuntos gostassem de ir à praia nos dias de praia ou que os filhos dessas pessoas "operárias" poderiam não alcançar o

de a primeira infância e desenvolver uma pesquisa sobre os aspectos urbanísticos do lugar, coordenada pela professora Círcio Monteiro. "Boa parte dos problemas do bairro foi originada porque a população começou a criar, por conta própria, soluções para as deficiências de suas moradias. Uma das que mais chamam a atenção é a maneira improvisada com que foram construídas milhares de gangues. Isso porque não se imaginou que as pessoas que vivem no Curado poderiam ter carro", revela Eveline.

Esses conjuntos foram projetados como locais de moradia, e não de vida. Eles são fruto de uma visão urbanística do passado e não atendem às necessidades básicas da população, sem dispor de uma rede de serviços estruturada", destaca Círcio Monteiro, coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da UFPE.



EXCLUSÃO URBANA

Com uma visão menos acadêmica e mais política, Luciana Azevedo, secretária-adjunta de Planejamento da Prefeitura do Recife, resume as palavras de Círcio numa só palavra: segregação. "Durante o Regime Militar, a política habitacional da Cohab contava com financiamento do Banco Nacional de Habitação (BNH) e tinha suas diretrizes definidas em Brasília. O modelo que se formava no período era a "edificação" das conjunções. Brasília à frente. Fazíamos o bairro depois no Recife. Brasília primeiro e depois o Recife. Por isso, optamos por terrenos em áreas distantes", afirma.

Assim, do dia para a noite, Paulista viu surgir 8.650 novas habitações, apenas em Maranguape I, a maior de suas vilas de Cohab. Foram erguidos milhares de prédios e casas sem o suporte de infra-estrutura necessário para garantir a qualidade de vida dos habitantes. Como a maioria dos conjuntos estava fora do traçado contínuo da cidade, era preciso criar absolutamente tudo de que um bairro necessita: linhas de ônibus, vias de acesso, rede de água, esgotos e sistema de drenagem pública, por exemplo. "O problema é que isso foi feito de modo artificial. Essas regiões cresceram a partir do nada, sem o ritmo natural de evolução de uma cidade, que aos poucos vai ganhando uma loja, um consultório ou uma feira livre", opina Luciana Azevedo.

VISÃO INTEGRADA

Dona do espírito da Cohab, a Empresa de Melhoramentos Habitacionais de Pernambuco (Emhape) é o órgão instituído pelo atual Governo do Estado para desenvolver uma nova política de moradia para camadas mais pobres. A meta da empresa é intermediar 30 mil habitações até o fim deste governo - o que inclui, além da construção de novas casas, a urbanização de favelas. Tendo ainda os problemas da Cohab em mãos, a empresa está atenta para não cometer os mesmos erros. De acordo com o secretário estadual de Infra-Estrutura, Fernando Duarte, a criação da Emhape trouxe uma mudança no foco de atuação, deixando de lado a construção de conjuntos no meio rural. "Queremos mesclar o todo urbano. A proposta é manter a integração das novas habitações com a cidade".

Apesar de ser apontado como uma saída viável para os atuais problemas de moradia, a prática de preencher as áreas vazias existentes na cidade ainda não foi adotada na construção de todos os novos conjuntos. Esse lento progresso tende a repetir velhos erros com novos personagens. Enquanto não surgir uma política habitacional que, além da moradia, contemple pelo menos trabalho, lazer, educação, saúde e transporte, os novos conjuntos habitacionais vão continuar brotando do solo da Região Me-

HABITAÇÃO ANEXO 08

FOTOS: GERALDO GUIMARÃES/JC IMAGEM



MORADIA POPULAR O Conjunto Habitacional Ignêz Andreazza, financiado pelo SFH, é formado por 2.464 apartamentos e foi entregue há 21 anos



Imóvel quitado

"Comecei a pagar o apartamento em 1983 e quitei em 1994. O financiamento foi feito pela Caixa e, como o contrato era por equivalência salarial, não aumentava muito de preço. Apliquei o meu FGTS aqui e tive muito prejuízo para liquidar o imóvel", lamenta o morador do Ignêz Andreazza, Antônio Barbosa de Oliveira.



Bom negócio

"Foram 300 prestações de financiamento. A prestação só aumentava quando o salário subia. Consegui quitar o imóvel por meio de um acordo feito com a Caixa, em 2000. Achei que a compra do apartamento foi um bom negócio", declara a moradora do Ignêz Andreazza, Sônia Maria de Albuquerque.

Conjunto Ignêz Andreazza foi o maior projeto do SFH no Estado

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) realizou várias obras em Pernambuco. A maior delas foi o Conjunto Habitacional Ignêz Andreazza, que foi entregue há 21 anos, composto por 2.464 apartamentos. Além dele, obras como as várias etapas do bairro de Rio Doce e a Cohab foram erguidas pelo SFH.

O período de maior investimento do SFH em Pernambuco foi durante o governo Marco Maciel, que durou entre 1978 e 1982. "O BNH entregou 220 mil moradias em Pernambuco durante o governo Maciel", contabiliza o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon), Antônio Carrilho. Em nível nacional, os tempos áureos do financiamento foram os anos de 1981 e 1982.

Mesmo com a coqueluche de fi-

nanciamentos na época de Maciel, o déficit habitacional de Pernambuco é de 385 mil unidades, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2001. "Não houve política habitacional que substituisse o BNH. O déficit não pára de crescer e não há previsão de melhora. Além disso, 40% dos imóveis do Grande Recife foram construídos de forma irregular ou clandestina", lamenta o presidente do Sindicato da Habitação (Secovi), Antenor Lino.

Segundo ele, além dos mutuários, as construtoras sofreram com a falta de financiamento da Caixa Econômica Federal. "Desde 1992, a CEF determinou que não iria mais financiar a produção habitacional através das construtoras. Essa situação ainda não foi totalmente revertida."

Vinde a mim todos que estais cansados e oprimidos e vos aliviare

MAIOR CONJUNTO DA AMÉRICA LATINA: A JUSTIÇA É FEITA.

O Condomínio do Conjunto Residencial Ignêz Andrezza está novamente vivendo um momento de ordem administrativa e social. Desde o último dia 20/03/2000, o verdadeiro SÍNDICO GERAL, retornou as suas atividades administrativas onde lhe haviam ceifado covardemente, através de uma "Intervenção Judicial" que só nos trouxe prejuízos, inclusive sociais. Nesta oportunidade em que o Sr.

Expedito Rezende dos Santos retorna ao seu lugar de direito também através de uma liminar judicial onde prevaleceu o bom senso e a ordem, reacendeu-se a esperança de toda nossa população de que sejam desfeitos os desmandos, o lobby de empreguismo com altos salários, bem como a política terrorista que se instalou em nosso Residencial (Lembrem-se da matéria sobre a queda de edifícios em um jornal de grande circulação) apregoada pela intervenção. Lamentamos todos os ocorridos, tranquilizamos nossa população informando que não existe nenhuma veracidade sobre a queda "imminente" de nossos edifícios. Salientamos que o processo eleitoral para o biênio 2000/2002 será feito normal e democraticamente nos próximos dias, como é de nossa prática queremos ELEIÇÃO ampla, geral e irrestrita. Agradecemos desde já os inúmeros apoios recebidos pela nossa população, moradores da Vila



Tamandaré. Associações de comunidades adjacentes e informamos nossa satisfação pelo apoio incondicional mencionado.

OBRAS: Entregamos à nossa população a rampa norte, "IN MEMORIAM" ao nosso condômino Romildo Santos, esta obra ligará o fluxo entre os corredores de trânsito da av. Recife à Ernesto Nazaré. Mais uma obra com o apoio e colaboração espontânea de diversos condôminos e amigos que visam construir e preservar em nosso Residencial. Informamos ainda a recuperação e pintura da lixeira nº 01, na ocasião que já informamos a construção da lixeira nº 03 em breve. Os estudos para localização e início de obras já foi concluído.

FALA CONDOMÍNIO

2000: A nova assessoria de comunicação social do Condomínio anuncia o programa onde você, morador, vai dar-nos o retorno sobre toda a nossa prestação de serviços em sua residên-

cia, se o funcionário lhe atendeu bem e dar sugestões sobre nossos serviços.

MUTIRÃO DE LIMPEZA: Estão já se realizando os mutirões de limpeza entre os blocos de nosso Residencial. Muito em breve a aparência de nosso Conjunto terá o retorno de antes.

CLUBE: A diretoria foi reintegrada e a política social de

apoio ao condômino foi retomada. Inclusive anunciamos para maio o início do **CURSO DE INFORMÁTICA** a ser ministrado pelo INSTITUTO DANTE PELANCANI, que muito vai beneficiar os nossos jovens em busca de melhor qualificação.

Caro morador e condômino amigo, leitor desse jornal que hoje é mais um aliado da democracia e da ordem social, esse é o nosso Residencial Ignêz Andrezza, um bom lugar para morar, bem localizado, com problemas certamente, mas todos solucionáveis. Queremos dar as mãos àqueles que realmente amam o nosso tão querido habitat, trabalhar, trabalhar e produzir recursos, realizar obras e as eleições livres onde todos possam concorrer sem ódio, medo ou nenhum constrangimento. Para tanto conto com você, procure-nos, pague sua TAXA CONDOMINIAL, pois é dela que sobrevivem nossos serviços, etc. e lembre-se sempre:

"Reconstruir e Preservar, isto nós podemos fazer"

URBANIZAÇÃO É FEITA DE IMPROVISO

Para aumentar o espaço interno de suas residências, moradores dos conjuntos habitacionais populares modificam estrutura de prédios, lotes e áreas coletivas

Administração dos grandes conjuntos é relegada

Pequenas 'cidades' fixadas no Região Metropolitana do Recife, os conjuntos habitacionais são núcleos urbanos que crescem sem reger dentro de seus municípios. Administrá-los é uma tarefa tão difícil que já foi relegada pelas prefeituras e esquecida pelos próprios moradores. Em vez de participarem de soluções coletivas, eles preferem isolar seu apartamento do resto do prédio, deixando de pagar as taxas coletivas.

A situação é semelhante em condomínios privados de grandes dimensões. É o caso do Igrêz, Andreazza, o maior da América Latina, que tem 2.464 unidades residenciais e paga caro por esse complexo de superindivíduo. A queixa número um do síndico em exercício do conjunto, Nelson dos Santos, claro, é a inadiplência dos condôminos.

Cerca de 50% dos moradores não pagam a taxa de administração, que é de apenas R\$ 26."

Apesar de o valor ser baixo, os proprietários argumentam que os serviços cobertos são poucos.

"Pagar só para recolherem o lixo? Não vale a pena", defende-se a secretária Rosineide Brando. Ela explica que todas as melhorias dos edifícios têm de ser custeadas pelos próprios moradores, o que cria liters entras a serem pagas. "Pelo menos, no meu prédio, a gente combina antes de fazer qualquer reforma e todo mundo paga."

Apesar de dispor de 68 funcionários,

o próprio síndico admite que a quantidade não é suficiente para o trabalho que tem que ser feito no condomínio. Por isso, os moradores do lugar enfrentam o dilema de continuar unidos a uma estrutura comum ou abrirem seus portões e criar pequenos condomínios dentro da área pública do Recife.

Prédios de Cohab não têm síndico e a inadiplência é alta no Igrêz, Andreazza

da secretária-adjunta de Planejamento do Recife, Luciana Azevedo, ainda não chegou a todos os moradores, mas já causou polêmica.

"Por ser uma área privada, os serviços públicos não podem ser efetuados ali dentro. Para isso, é preci-

so haver um processo de desafetação do solo, de forma que o local seja considerado público e possa contar com os serviços públicos, ampla coleta de lixo e pavimentação das ruas", explica Luciana.

Apesar de acharem a proposta inerte, alguns moradores temem que haja invasões e a Prefeitura do Recife não consiga garantir a segurança. "A prefeitura já tem tanta coisa para resolver que seríamos mais uma vítima", opina o policial civil Alexandre Almeida.

Já Rosineide Brando não vê problema em tornar públicas as áreas coletivas do condomínio. "Esses portões vivem abertos, todo mundo entra aqui, há casos de furtos de veículos. Então, se a gente paga IPTU como todas as famílias, por que não repassar o trabalho para a prefeitura?", indaga a secretária.



ALBERTO A. VIEIRA/ALBA/INFORMAÇÃO/ALBA. Andreazza com o portão privado.

Morada Nova repete erros que deformaram as Cohabs

O conjunto Jardim Paratibe, construído no ano passado pelo programa estadual Morada Nova para políticas militares e do Corpo de Bombeiros, já enfrenta alguns dos problemas que os antigos conjuntos da Cohab apresentaram no passado: 800 272 casas forçadas a um ambiente

inquieto, esperando que a Prefeitura de Alceu e Lina, onde está situado o bairro, implante um posto de saúde ou execute o projeto da praia, situada no meio da vila, os moradores vão se sentir arrastando soluções para as dificuldades da vida cotidiana. Aos

bracos Jardim Paratibe e In-

Escola instalada dentro do conjunto

Dentro do condomínio residencial Ignêz Andrezza pode-se encontrar até uma escola pública estadual. Com capacidade para atender a 1.526 estudantes, a escola Senador Nilo Coelho tem 80% do seu alunado composto por crianças residentes no conjunto habitacional, segundo informações do diretor-adjunto do estabelecimento, José Bezerra da Silva. Ele informa que o restante do alunado vêm de outras localidades. "Eles precisam realmente ter acesso ao interior do condomínio", diz. "Nós na escola não temos problema algum com falta de segurança", diz acrescentando que a tranquilidade no estabelecimento é garantida por dois profissionais de uma empresa particular de vigilância, além de um vigia do próprio quadro funcional do colégio.

A escola Nilo Coelho foi inaugurada em 1982. Sua construção faz parte do projeto original de engenharia do conjunto, de autoria da Cohab (Companhia de Habitação Popular). Na escola é oferecido ensino fundamental de primeira à oitava série. "O colégio é bem integrado à vida da comunidade", diz a ex-professora

e moradora do Ignêz Andrezza, Silvia Soares. Além da escola pública, vários moradores também utilizam seus apartamentos para o comércio de alimentos, aulas particulares e línguas, costura e outras atividades. Embora ilegal, o condomínio faz vista grossa para as atividades. Afinal, segundo os moradores, é um serviço útil. O condomínio é tão grande que deixar crianças pequenas soltas pelas vias é sinal de perigo. "Elas podem se perder, eu tenho pavor. Prefiro mandar meu filho estudar na casa de uma amiga aqui do conjunto, do que ter que mandá-lo sozinho para outro local", diz outra moradora Margarethe Cavalcante, mãe de Igor de 9 anos.

A concentração populacional do condomínio faz com que ele se pareça com uma pequena cidade. "Todos se conhecem e se cumprimentam por aqui, como se fosse um interior" diz Silvia. No clube recreativo da administração do condomínio, os moradores organizam festas e eventos, como, por exemplo, as atividades do grupo de terceira idade Sempre Jovem. "As festas são muito ruanquias porque todos se conhecem", finaliza.

CIDADES

JORNAL DO COMERCIO **INCLUI** CIÊNCIA/MEIO AMBIENTE

JORNAL DO COMERCIO Recife, 4 de Março de 1999, QUINTA-FEIRA

LAJESTIMBI

PEÇA ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

20

Lajes
Tubos
Lajotas
Estacas

458.1211

ABASTECIMENTO Com o racionamento, muitas pessoas estão recorrendo à perfuração de poços, sem se preocupar com a possibilidade de contaminação

Poço clandestino coloca saúde em risco



ANEXO 12

Aparada com um racionamento d'água que se amplia a passos largos, mas sem poder gastar milhares de reais com a perfuração de um poço artesiano por uma empresa reconhecida e regulamentada, a população de menor poder aquisitivo está se virando e perfurando poços aleatoriamente. Muitos, inclusive, não têm as especificações técnicas recomendadas. O gerente de Recursos Hídricos da CPRH, geólogo Veromilton Farias, disse ontem que a perfuração sem controle de poços, mesmo sendo considerados rasos (com até 20 metros de profundidade), numa área limitada, pode por em risco a estrutura de prédios, assim como haver a contaminação da água por algum esgoto nas proximidades. Daí a exigência de uma vistoria por parte da Companhia Pernambucana de Meio Ambiente (CPMA) para a concessão da licença de perfuração de poços.

As denúncias partem de todo lado e, se antes incluíam principalmente os bairros da periferia, atingem agora áreas mais próximas, como o bairro de Azevias, por exemplo. Ali, no maior conjunto habitacional da América Latina — o Igrês Andreazza, na Avenida Recife, com 2.464 apartamentos —, os moradores também estão recorrendo à perfuração de poços como opção para ter água em casa.

"No falta d'água, a saída é o poço e os moradores estão perfurando, só não se sabe se são dentro das normas", diz o funcionário do condomínio do Igrês Andreazza, Elvaz Gregório. Segundo ele, cada prédio são 112 no total e se encarega de chamar uma microempresa para cavar seu poço. Os custos ficam em torno dos R\$ 300,00.

Contrariando o funcionário, que diz que não ter havido problemas até agora, moradores comentam que já houve um caso de contaminação da água do poço por um esgoto enterrado. "Foi no bloco 578, mas já consertaram", diz Amaro Manoel da Silva. Os poços, segundo os condôminos, têm de 10 a 25 metros de profundidade, com a água sendo considerada boa, apesar de bastante amarelada.

"Tem muita gente cavando poço aqui. No nosso prédio (pr 342), o pessoal se reuniu para fazer um, mas ainda está em dúvida", conta a moradora Vânia Veríssimo, enquanto raspa, com uma caneca, o fundo de um tanque para conseguir um pouco d'água da Compsa.

"Estamos nos reunindo também para fazer um poço de 20 metros aqui", diz Julius César Carvalho Filho, morador do prédio 168. No entanto, frisa, está havendo problemas porque a areia é fofa no local escolhido. "No meu prédio, a gente está indo buscar água no poço que fizemos no clube do conjunto", afirma o estudante Híraldo Raposo.

Letícia Martins na página 2

ANEXO 12

JARDINS GANHAM MAIS EVIDÊNCIA DENTRO E FORA DE CASA E PRESERVAM A BELEZA E A QUALIDADE DO AR

Integrações com a natureza

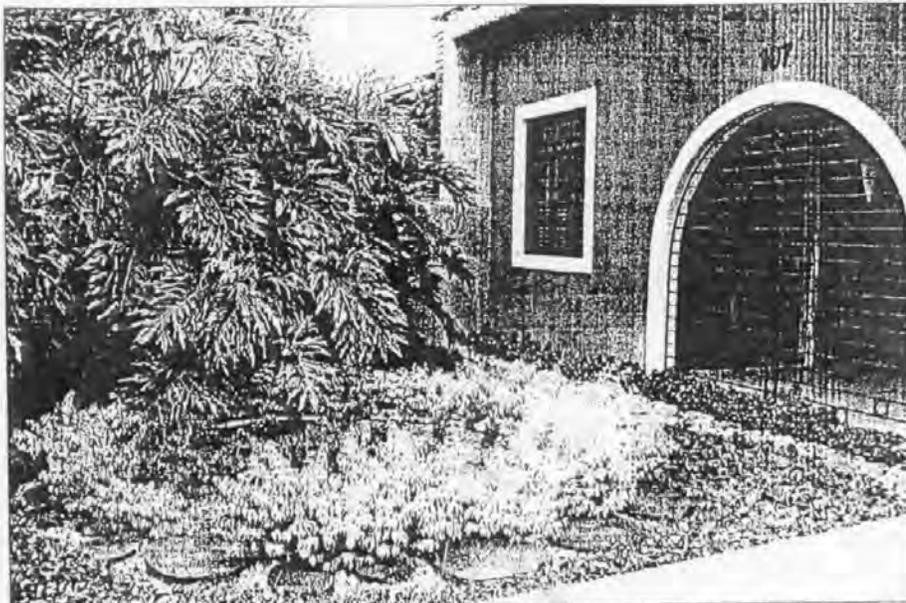
Cleodon Pedro Cavilho
DA FOLHA DE GUARÁ

Não é só uma boa pintura que garante a beleza de uma residência, seja casa ou apartamento. A presença das plantas funciona como complementação da obra arquitetônica, afastando o aspecto árido da construção e dando melhores condições de vida. Como? "O verde deixa o ar mais purificado e ameniza a temperatura", responde a paisagista Ludovica Amblard. "As gerações anteriores cresciam em casas, cercadas de planta. Com o tempo, foram se mudando para edifícios, deixando de lado esse contato com a natureza. Nos últimos anos, as pessoas estão voltando a sentir a necessidade do verde", observa Ludovica.

Qual a melhor maneira de integrar a residência ao meio ambiente? Existem várias. Por exemplo, distribuindo plantas nas áreas de circulação, como as salas e corredores. Se for uma casa, pode-se criar focos de lazer dentro da área verde, que vão de um campinho para bola de gude até um deck para piscina, dependendo da disponibilidade. Também existe a alternativa de engarçar cercas vivas, para tampar a vista de uma construção que esteja acontecendo ao lado. "A escolha do tipo de vegetação tem de estar de acordo com o tamanho do jardim. Temos árvores frutíferas ou ornamentais, de grande e pequeno porte, arbustos, subarbustos, as formações e as trepadeiras", explica a paisagista.

As trepadeiras, para quem não conhece, são aquelas plantas que crescem ao longo dos muros. Já as formações podem ser grama, jibóia ou violeta. Dessas três, a grama é a mais resistente para áreas de grande circulação, também chamadas "áreas de pisoteio". Mesmo assim, é aconselhável que se crie caminhos com pedras ou toras de madeira, para evitar o ressecamento. "Antes de qualquer coisa, a pessoa que quer montar seu jardim deve levar em conta que precisa preparar bem o solo, adquirir espécimes vegetais saudáveis, aguar pelo menos duas vezes ao dia e ter um jardineiro competente", diz.

Como estamos vivendo dias de racionamento, a solução na hora de conservar a vegetação é selecio-



Presença do verde deixa o ar mais purificado e ameniza a temperatura; de quebra, moradores ganham ambientes humanizados

nar as espécies que mais precisam de água. "As formações e os arbustos de médio porte, como as espirradeiras e as papoulas, necessitam de maiores cuidados. Se for uma árvore de grande porte, ela mesma se encarrega de buscar água através

outra tarefa para não ser esquecida. "É como cabelo. Tem sempre que cortar para manter a estética".

Uma das características do trabalho da paisagista é não misturar todo tipo de planta no mesmo lugar. "Procuro agrupá-las por espécie, coloração,

textura da folhagem e tamanho, indo sempre da menor para a maior", ensina. "Montar um jardim não é uma coisa barata, mas os benefícios fazem

Precauções

Preparar bem o solo, comprar plantas saudáveis e aguar-las pelo menos duas vezes por dia são os princípios básicos para quem decide montar um jardim

das raízes", lembra Ludovica, que se apaixonou pelo assunto quando estava cursando arquitetura.

SOLO FOFO - Além dos cuidados para não deixar a planta seca, ela conta que as folhas amarelas devem ser retiradas das plantas, porque ficam sugando energia. Também é preciso deixar o solo sempre fofo, para facilitar a entrada da água e ajudar na oxigenação. Cortar os galhos secos é

com que os custos se diluam. Os moradores ganham em troca a beleza e a purificação do ar", garante Ludovica, aconselhando as pessoas a fazerem visitas frequentes a sementeiras, para criar intimidade com o universo das plantas.

SERVIÇO

Ludovica Amblard
Rua dos Pernambuco, 423 - 7
Fone: 421.3215



Plantas devem ser agrupadas de acordo com o seu tamanho

Como preservar o seu jardim

Quer ter um jardim sempre bonito? A receita é aguar duas vezes ao dia. Com o problema de racionamento, dá prioridade aos gramados e arbustos de médio porte, que necessitam de mais água.

Todo jardim deve ser adubado de três em três meses, com esturmo bovino bem curado ou húmus de minhoca. Para conservar o gramado, deve-se utilizar sulfato de amônia ou ureia, sem esquecer de colocar água em

abundância logo após a aplicação. A grama deve ser cortada mensalmente, com tesoura ou máquina.

Se alguma praga surgir nas suas plantas, compre um defensivo agrícola nas casas especializadas. Prefira os produtos naturais, pois os que contêm substâncias tóxicas representam um grande perigo para as crianças e os animais.

Moradores fazem críticas à falta de organização do condomínio

"O Ignêz Andreazza já foi muito bonito. Hoje, ao sair dos módulos, o que se encontra é um grande favela". É assim que o morador Manuel Soares Cordeiro, 56 anos, que acompanhou o desenvolvimento e degradação do conjunto, resume o estado de decadência do lugar. "O local onde os prédios foram construídos é maravilhoso. Fica perto de tudo. O problema é que muita gente não sabe conviver em condomínio, não tem limite e, por melhor que seja, a administração não consegue dar conta".

Carlos Alberto da Paixão Carneiro, 51 anos, sempre morou em casa. A primeira experiência em apartamentos foi no Ignêz Andreazza, há 14 anos. "No início foi bom. A localização era excelente. Mas

agora a desordem tomou conta de tudo. Parece uma favela", reclama. Carneiro, preocupado com a desvalorização do seu imóvel, lembra que nenhum síndico conseguiu demarcar as áreas referentes a cada morador nas garagens.

Maria do Carmo de Souza Cordeiro, 23 anos, há três anos se mudou com o marido para o conjunto. "Falta muita coisa aqui. Se todos pagassem a taxa condominial, que custa apenas R\$ 20,00, dava para arrecadar uma quantia boa". A falta de segurança é de garagens - não são demarcadas e nem tem a quantidade necessária para todos os moradores -, na opinião da moradora, são os grandes geradores das brigas e consequente atraso nas melhorias.

ANEXO 14

ANEXO 15

Garagens se tornam pontos comerciais

Nada mais cômodo do que morar e trabalhar no mesmo lugar. Edson Santana também pensa da mesma forma e, depois que o dono da casa onde funcionava sua oficina mecânica, em Afogados, pediu o imóvel, resolveu montar o negócio na sua própria residência. "Sou aposentado. O dinheiro é curto para sustentar a família (três filhos e a esposa), não posso me dar ao luxo de parar. Estou aqui provisoriamente", justificou Edson, que há três anos resolveu montar uma oficina de lanternagem e pintura na garagem de seu apartamento, no Conjunto Residencial Ignêz Andre-

azza.

Com a ajuda de três funcionários, Edson revela que chega a faturar uma média de R\$ 800,00 por mês. Ele garante que está apenas esperando que alguém

reclame formalmente, para desativar a oficina. Mas o síndico do conjunto, Expedito Rezende, desmente a declaração do morador. "Já estamos tentando tirá-lo faz

tempo, mas até agora não conseguimos. Ele alega desemprego. Há algum tempo atrás chegamos, inclusive, a entregá-lo uma portaria do conselho de moradores pedindo a retirada da oficina e

nada foi feito", conta Expedito. E acrescenta: "carecemos do empenho do Ministério Público para negociar a retirada. Não sou xerife", alegou.

Mas Edson não foi o único a ter essa idéia. A família Aguiar também resolveu montar um negócio para venda de botijões de água mineral, também na garagem do prédio. "Estou desempregado e tenho que arrumar um modo de sobreviver. Pior seria se saísse pela rua roubando. Tinha um fiteiro em frente à Escola Senador Nilo Coelho, mas me tiraram de lá", argumenta Francisco Anastácio Aguiar Silveira, 28 anos. Dentro da garagem, ou melhor das gaiolas em que as garagens se transformaram, Francisco dispõe de uma linha telefônica, onde atende aos pedidos dos clientes, e mantém até uma televisão.

Oficina mecânica e loja para vender botijões de água podem ser vistas dentro do condomínio

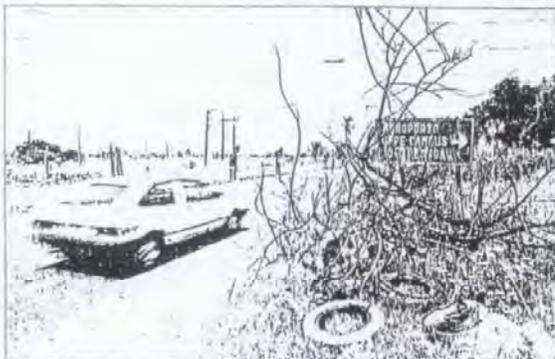
Fazer exames de alta complexidade fica mais fácil no SUS
PÁGINA 3

CIDADES

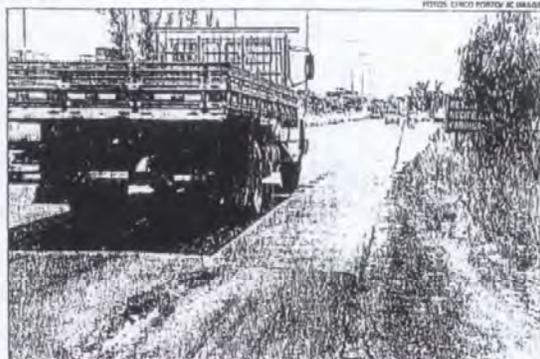
Em 3 anos, 1.514 jovens morreram por causa de violência
PÁGINA 4

1 de maio, 21 de março de 2004 - Terça-feira

RODOVIA



SINALIZAÇÃO Placas indicativas estão encobertas na BR-101, dificultando a visualização das motoristas



PERICULOSIDADE O excesso de lençóis nos pilões, sobretudo da direita, dificulta contêineres que passam pela estrada

DEGRADAÇÃO AMEAÇA A BR-101

Tráfego pela rodovia, que contorna o Grande Recife, é prejudicado pela grande quantidade de buracos, excesso de vegetação nos canteiros, além da falta de sinalização e iluminação

ROBERTA SOARES

Trafegar por toda a extensão da BR-101, que contorna o Grande Recife, está sempre difícil. Os buracos se somam com as poças, principalmente a de velocidade reduzida lateral, a vegetação encobre praticamente todos os placas indicativas, comprometendo a orientação do motorista, e a sinalização horizontal é inexistente. A iluminação nem se fala. Situação insustentável para milhões de grande peso para a economia do Estado, considerado também um dos principais corredores utilizados para o deslocamento dos materiais da região metropolitana. De graduação que, possuiu, os 30 mil condutores que passam diariamente por ela e que contribui para a ocorrência de acidentes. Segundo a Polícia de Rodovias Federal (PRF) revelaram que foram no trecho entre os quilômetros 70, no Cardeal e 80, nos perímetros municipais de Maripissuma e São Paulo, que ocorreram 201 acidentes no ano passado e 99 este ano.

Apesar de não ser o equilíbrio de estado em condições precárias de segurança. O trecho que a BR-101 faz na Região Metropolitana de Pernambuco, no acesso ao Litoral Norte, o vai até o Cabo de Santo Agostinho, no Litoral Sul. Não existe uma área pior do que a outra, por que a falta de manutenção da rodovia é igual em todo o perímetro urbano. Nas imediações da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), na Cidade Universitária, no entanto, a situação é vergonhosa. A vegetação impede a visão até a travessia de pedestres, duplicando o risco de atropelamentos.

Nos proximidades do Ilha, terra da pedreira de Areópolis, é impossível ver a pista da direita, tomada por buracos. A difícil condição de circulação faz com que veículos de grande porte utilizem a pista de emergência que ficam instantaneamente, em tentativa de evitar dos deslizamentos. O caminhoneiro Izand Damasceno Silva, 42 anos, foi flagrado pela reportagem quando o pneu, que, buraco, momento antes, na rodovia. A grite vive na última mesquinha, apontando uma coisa ou outra. Circulando entre Petrolina e Ilha e ficou impressionado com a condição da rodovia. É pior do que os buracos é o risco de atropelamento. A noite, então, fica muito mais perigoso, reclama.

Em Petrolina, no Cabo, a situação da BR-101 piora, segundo funcionários de empresas e indústrias instaladas na região, depois do fim da obra de duplicação. A partir de Petrolina, há três anos. Até mesmo o trecho duplicado já apresenta desgastes em toda a extensão, comprometendo o acesso às principais praias do Estado. No acesso ao Recife, nem mesmo a recém duplicada BR-232 escapa. A pista está toda buracada e a vegetação impede a visualização das placas



DESGASTE Camião encara o buraco



FALTA DE MANUTENÇÃO Vegetação alta nos canteiros atrapalha os pedestres, aumentando risco de acidentes

A SITUAÇÃO DA RODOVIA

Toda a extensão da BR-101 que corta Pernambuco está em péssimo estado, segundo o relatório DNIT. Mas no perímetro urbano do Grande Recife, entre os municípios de Igarassu e do Cabo de Santo Agostinho, a situação está ainda pior. São buracos no asfalto, vegetação cobrindo as placas indicativas, quase nenhuma iluminação e sinalização inexistente.

- 45 quilômetros é a extensão da BR-101 que contorna o Grande Recife, todos perigosos
- 2 meses é o prazo estimado pelo DNIT para renovar o contrato de concessão da rodovia, no contorno da região metropolitana
- 160 mil reais é o custo mensal pelo serviço, que inclui capinação, tapa-buraco, conservação, sinalização, limpeza e drenagem das canalizações
- 20 mil veículos circulam diariamente no trecho urbano
- acidentes foram registrados no ano passado entre o Cardeal e Ilha, considerado o trecho mais perigoso
- 59 colídeos aconteceram esse ano na mesma área



Fonte: DNIT/PRF

Empresa deixou de fazer manutenção da estrada há 4 meses

As últimas condições de navegabilidade da concessão urbana da BR-101 deverão continuar por, no mínimo, mais dois meses. Pelo menos esse é o prazo estimado pelo Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transporte (Dnit), antigo DNIT, para a conclusão do novo contrato de concessão da estrada. Há quatro meses, a empresa responsável pelos trabalhos começou a prestação do serviço. Desde então, a via sem manutenção e o tempo todo ilegalmente o órgão federal de fazer investimentos na BR.

Sabemos que a situação é crítica, mas estamos presos à licitação, que tem previsão para alguns dias seguintes do 6. A obra no contorno do Grande Recife é urgente, pois a degradação nessa área é pior do que a verificada em toda a extensão da 101 no Estado. É um trecho utilizado como acesso para diversos bairros e municípios da região metropolitana", afirma o coordenador do Dnit em Pernambuco, Moisés Felipe.

Se o processo licitatório corre sem obstáculos, o órgão pagará R\$ 100 mil por mês para a manutenção da rodovia entre os quilômetros 60, em Igarassu, e 106, no Cabo. Outra licitação está em andamento e deverá ser concluída em um mês, com o objetivo de atender até o quilômetro 213, no divisa com Alagoas.

O Dnit também referida a falta de dados de recursos. "Não recebemos nem os recursos para os estragos causados pela chuva de janeiro", diz Felipe. A Prefeitura do Recife chegou a pagar um convênio para dividir a conservação do trecho urbano da BR-101, mas a proposta não foi aceita, porque o órgão não tinha verba para garantir a contratação.

AP000123

ALUZIO ARRUDA/JC IMAGEM



MEMÓRIA Placa de venda foi afixada no imóvel tombado desde 1939

PATRIMÔNIO

CASA DE JOAQUIM NABUCCO É RELEGADA AO ABANDONO

Pichações, paredes descascadas, portas e janelas deterioradas: a situação do local onde viveu o abolicionista é precária. Iphan diz que, mesmo tombado pelo patrimônio, imóvel tem que ser mantido pelos donos

A casa onde nasceu o abolicionista Joaquim Nabuco, no Centro do Recife, precisa de mais atenção por parte das autoridades e proprietários. Localizada na Rua da Imperatriz Tereza Cristina, 147, bairro da Boa Vista, a edificação tem quatro pavimentos, todos carentes de manutenção. A parte térrea foi pichada no fim do ano passado. Na fachada, portas e janelas estão deterioradas.

Uma placa de mármore que ficava na fachada e identificava o imóvel como sendo o local de nascimento de Joaquim Nabuco caiu em dezembro de 2001, em decorrência de chuvas. Nunca foi substituída. "Faz pena a situação da casa, deviam recuperar, pintar e fazer algo para divulgar a memória de Joaquim Nabuco", diz a comerciante Rosi Ramos de Oliveira.

Aris Vieira de Vasconcelos Neto, que trabalha num fiteiro em frente ao prédio, teme pelo futuro da casa, que encontra-se bastante degradada. "Creio que o imóvel está fechado há mais de um ano. Seria melhor se ele fosse recuperado. Era uma forma de homenagear Joaquim Nabuco, independentemente do uso que fosse dado à edificação".

O prédio é tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) desde o dia 23 de agosto de 1949, com base na Lei nº 25/1937. De acordo com o Depar-

tamento de Preservação dos Sítios Históricos da Empresa de Urbanização do Recife (DPSH/URB), o casarão está situado na Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural nº 8 (ZEPH-8).

Gremilda Albuquerque, arquiteta e superintendente em exercício do Iphan local, informa que o tombamento de uma edificação não retira do proprietário a obrigação de manter o imóvel em bom estado de conservação. "Como a casa está com placa de venda, é provável que os proprietários não tenham condições de restaurá-la", pon-

dera a arquiteta.

Ela esclarece que os donos poderiam solicitar ajuda da União do Estado e fazer um trabalho em parceria. "Os recursos públicos são escassos, não temos condições de fazer a obra sozinhos. A iniciativa deve partir dos proprietários, pois o imóvel é particular". Os donos da casa não foram localizados pelo JC.

Joaquim Aurélio Nabuco de Araújo nasceu no dia 19 de agosto de 1849 e morreu em 17 de janeiro de 1810, em Washington (EUA). Passou a infância no Engenho Massungana, em Ipojuca. Foi nomeado em Direto pela Faculdade do Recife no ano de 1870, foi diplomata, escritor e deputado. Em 1880 fundou a Sociedade Brasileira contra a Escravidão. Seu livro mais conhecido sobre o tema é *Abolicionista* (1884).



CIDADES

Rua da Imperatriz é entregue boje com piso novo e colorido

PÁGINA 2

Triculência leva população da RMR a desconfiar da polícia

PÁGINA 6

Releitor 25 de maio de 2004 - sexta-feira

TRANSPORTE

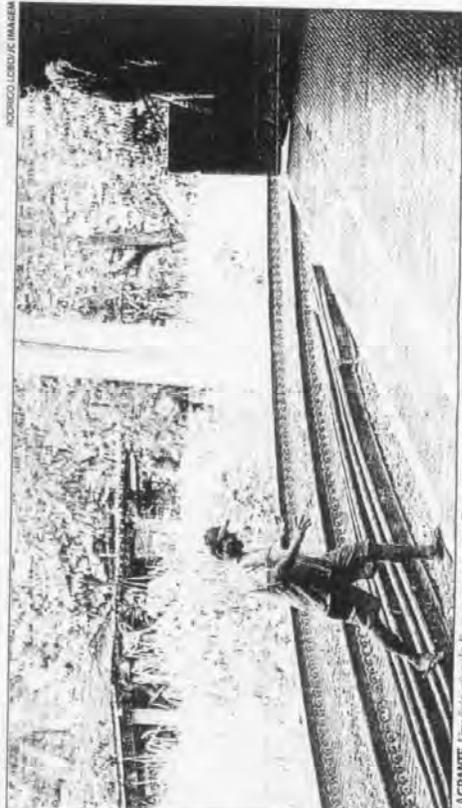
METRÔ PERTO DO COLAPSO

Funcionários do sistema denunciam que faltam peças de reposição para os trens. Além disso, a insegurança nas estações e nas composições deixa usuários assustados

ROBERTA SOARES

O Metrô do Rio de Janeiro (Metroraj) está se degradando. Funcionários do sistema denunciam que faltam peças de reposição para os trens e, principalmente, pessoal na Linha Central. As estações estão repletas de ambulantes e a ausência de segurança já permitiu ver cenas em que usuários passaram de uma plataforma para outra pelos trilhos, sem constrangimento. O déficit de 1.100 funcionários tem deixado o sistema vulnerável ao comércio informal, pedintes e o que é mais grave: vândalos e latrôes. A substituição por três horas do metrô, sexta-feira passada, devido ao roubo de cabos e placas de cobre, foi apenas o ápice dos problemas.

A insegurança nas estações e trens já é conhecida dos 165 mil usuários diários do metrô, que compra dez assentos (um não oferece) este ano e já em 2003. Mas a vulnerabilidade da infraestrutura do sistema está se revelando agora. "Nós temos uma média de três roubos de cabos por semana e muitos problemas todos os dias. Muitos. Os metros que centram os 25 quilômetros da Linha Central não são substituídos para os trilhos, que roubam para conseguir muito pouco em dinheiro. Eles são atacados pela facilidade e nem fazem ideia de que podem parar o sistema", afirma o diretor do Sindicato dos Metrovários (Sinmetro) Manoel Bezerra. Há uma semana, houve uma tentativa de roubo de cabos entre as Estações Mangueira e Santa



ANDRÉ LEBREZ/MAGNUM

FLAGRANTE Usuário circula livremente na estação e atravessa os trilhos do metrô, evidenciando a falta de segurança do sistema

Linha em que o latrão conseguiu entrar na linha férrea constituindo uma brecha.

Numa viagem em direção à favelada e popular Estação Recife, a reportagem não conseguiu chegar ao destino final para conferir as denúncias de funcionários. A exceção dos trembusas, seguranças operacionais ou palmontais só foram vistos em duas esta-

ções, apenas 15 além condições de operar. E cada uma delas deveria ser revisada depois de 400 mil quilômetros percorridos, mas já vão em 1.200 quilômetros", afirma o presidente do Sinmetro, Carlos Lopes.

Como faltam peças e gente para a manutenção dos trens, inúmeras composições operam e a insegurança reina. O usuário paga o preço com longos intervalos entre as composições, viagens descontroláveis pela superlotação e inatuação de latrôes e vândalos nas estações. "Não vamos ser levados de dizer que a operação é feita com risco de segurança para os passageiros, mas diariamente algum item é recolhido por problemas. Tem dia que trabalhamos com nove composições em função de fato porque os outros duas têm que ser recolhidas. Já operamos, por exemplo, com um trem sem abrir uma das portas, inclusive o carro de passageiros número 7, o único com ar-condicionado. Um trem que faz o usuário esperar de 20 a 24 minutos é um trem de substituição, não um metrô", lamenta um supervisor do Metroraj com 18 anos de casa.

Os usuários raticam as denúncias. "Andamos com medo, no calor, quando mais precisamos chegar ao trabalho, vivamos em bairros leoados", afirma o comerciário Paulo Renato Jurez, 52 anos, que diariamente faz o percurso de Camaragibe para o centro da cidade.

CIDADES

Pernambuco vive
revolução no sistema
de adoções
PÁGINA 2

Ceroula comemora
hoje 42 anos de
folta em Olinda
PÁGINA 8

Recife, 18 de janeiro de 2004 - Domingo

PATRIMÔNIO AMEAÇADO

ANEXO 19



DESCASO O piso do Anexo 19 do Marco Zero, que representa uma obra de arte, está em estado de abandono. A falta de manutenção adequada está causando danos irreversíveis ao patrimônio histórico.



AMEAÇA A falta de manutenção adequada está causando danos irreversíveis ao patrimônio histórico.

PARQUE DE ESCULTURAS É ESQUECIDO

Maresia destruiu escada de acesso ao local e algumas peças precisam de reparos urgentes. Já o piso da Praça do Marco Zero, que faz parte do conjunto, apresenta rachaduras

Fazer uma visita ao Parque de Esculturas é uma tarefa árdua. Para chegar ao local, é preciso enfrentar um percurso de 15 minutos a pé, o que não é uma tarefa fácil. A escada que levava ao ponto de entrada, no entanto, está em estado de abandono. A falta de manutenção adequada está causando danos irreversíveis ao patrimônio histórico.

A escada, em chapa de ferro, não resistiu à marésia e afundou, segundo burgoes que fazem a manutenção da Praça do Marco Zero do Parque de Esculturas. O percurso casa RS 2 (ida e volta) e é explorado por nove homens. "Todo dia eu levo gente pa-

ra o parque e os visitantes pediram na hora de desmontar que fosse colocado um lugar melhor para eles descerem", diz o burgoes Paulo Souza.

Ele sugere que a escada seja feita em madeira. "É um material para todo tempo", comenta. O burgoes acrescenta que tábuas e travessas são as que mais sofrem com a falta de escultura e a subida precisa pelas pedras. As peças do parque estão em bom estado de conservação, mas é preciso fazer reparos na calçada, na base de sustentação das cinco escadas e nos portais de acesso à Coluna de Cristal, o monumento principal.

Várias trechos da calçada estão danificados, com pedras soltas, e a base que susten-

ta as seteiras Costa, Severina, Justina, Marina e Alberto está toda rachada. Um texto assinado por Francisco Brennand, numa placa que também precisa de manutenção, indica que cada seta representa um século. As cinco juntas simbolizam os 500 anos do descobrimento do Brasil, celebrados no ano 2000.

Na Coluna de Cristal, os portais estão danificados pelo aço da marésia e faltam algumas pedras no topo da base. Projeto pelos arquitetos Reginaldo Esteves e Fernando Barba, o parque foi implantado entre 1998 e 2000. Todas as peças foram criadas por Brennand e executadas em bronze pelo escultor Jobson Riquelme. Na Praça do Marco Zero, o piso que revestiu uma

rea dos ventos, criado pelo artista plástico Cícero Dias (muito em janeiro do ano passado), também está sujo, quebrado e apresenta rachaduras.

O secretário de Serviços Públicos do Recife, Dilson Peixoto, informa que a reforma da Praça do Marco Zero está parada e autorizada pelo prefeito João Paulo. "Faz parte do Projeto Recife nos Trópicos e a obra não foi executada em dezembro de 2003 porque foi instalado um presépio na praça. Vamos começar ainda esse mês e concluir as intervenções antes do Carnaval", afirma Dilson Peixoto.

Com relação ao Parque de Esculturas, o secretário informa que a Empresa de Manutenção e Limpeza Urbana do Recife

(Enlufo) está definindo o caso de recuperação das partes danificadas. "Depois, vamos comer atrás de recursos para executar as obras", diz. Na avaliação de Dilson Peixoto, o local não é carente de manutenção. "Os problemas existentes são decorrentes da marésia", observa.

Ele disse que Francisco Brennand será procurado pela prefeitura para tentar resolver a questão da colagem de algumas partes. "Vamos falar com ele para saber a possibilidade de usar outro produto, que não tenha um efeito grande de oxidação, sem modificar o projeto", adianta. Dilson Peixoto acrescenta que havia um problema na iluminação do parque, corrigido no fim do ano.

I N V E R N O

▸ CUIDADOS

Saiba como evitar problemas trazidos pelas chuvas

- Não deixar o lixo se acumular nos telhados.
- Desentupir sempre os ralos dos pavimentos descobertos para evitar alagamentos.
- Impermeabilizar a fachada do prédio contra as infiltrações.
- Fazer vistorias constantes no teto das guaritas que ficam expostas às chuvas. Goteiras podem danificar equipamentos como o sistema de controle das câmeras de vídeo e dos Interfones.
- Checar sempre o(s) apartamento(s) situado(s) no último andar, onde as infiltrações acontecem com mais frequência.
- Apartamentos do último e do primeiro andar são mais sujeitos a apresentar problemas, assim como edifícios com garagens no subsolo e/ou situados em ruas baixas.

FONTE: Administradores de condomínios.



Manutenção pode evitar problemas com as chuvas

As fortes chuvas dos últimos dias, além dos inconvenientes provocados no meio das ruas, estão trazendo problemas para dentro de casa. Goteiras, infiltrações e alagamentos são algumas das dores de cabeça oriundas do excesso de água. Mas elas podem ser evitadas com atitudes simples como a manutenção das tubulações, a limpeza das calhas e a checagem dos telhados.

"Não se deve juntar entulhos no telhados para não acumular a água. Já os mezaninos e as áreas descobertas dos edifícios devem estar com os ralos desentupidos", explica o proprietário da Acin-Condôminos, Genival Aguiar. Segundo ele, a prevenção deve ser feita no final do verão ou nos intervalos entre as chuvas.

Com relação às infiltrações, duas das soluções mais úteis são impermeabilizar as fachadas e checar o apartamento mais alto. "O apareci-

mento de rachaduras e fissuras deve ser monitorado", declara um dos sócios-proprietários da administradora de condomínios Suporte, Luciano Torres.

Como o Recife é uma cidade baixa, os solos dos edifícios enchem de água, facilmente, com chuvas mais fortes. É comum o relato de motoristas que tiveram seus carros danificados pelos alagamentos dentro das garagens. "Não tem jeito de evitar que a água entre no prédio. A prefeitura tem que tomar as providências para desentupir as galerias", reclama a síndica de quatro condomínios, Telma Araújo.

Para evitar transtornos futuros, algumas dicas são válidas na hora de comprar o imóvel. "Apartamentos da cobertura e do primeiro andar são as piores vítimas das infiltrações. Outra coisa, prédio com garagem de subsolo, em uma rua baixa, não é aconselhável", acredita Torres.



Condomínio
Residencial
IGNÊZ ANDREAZZA

3850

ORDEM DE SERVIÇO

Nome: _____ Fone: _____

Prédio Nº.: _____ Módulo: _____ Aptº: _____

Reclamado em: _____ / _____ / _____ às _____ :

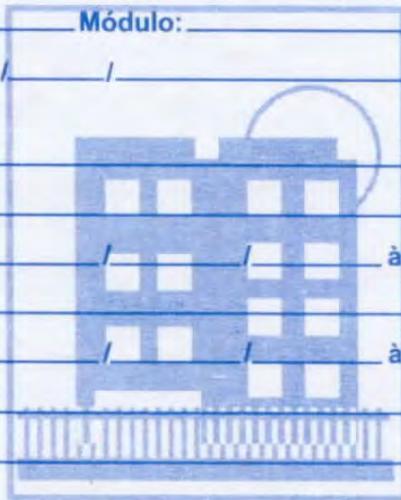
Natureza do Serviço: _____

Encarregado Dia: _____ / _____ / _____ às _____ :

Funcionário: _____

Dia: _____ / _____ / _____ às _____ :

Relação do Material: _____



O não atendimento desta O.S. dentro de 3 dias úteis comunique ao Condomínio

OBS.: _____

Atendido em: _____ / _____ / _____ De: _____ às _____ h

RECLAMANTE

RECEBEDOR

**OBS.: 1ª - O não cumprimento desta ordem significa desrespeito ao Condomínio.
2ª - O Condômino deve se espelhar no Condomínio.**

**ATENÇÃO - TELEFONES: EXPEDIENTE - 3252.1869
SEGURANÇA - 3252.1902**

UTILIZE NOSSOS SERVIÇOS DE PLANTÃO AOS DOMINGOS

1ª Via Branca - Condômino / 2ª Via Rosa - Profissional / 3ª Via Azul - Fixa

HIDRÔMETRO INDIVIDUAL REDUZ O CONDOMÍNIO

Síndicos e administradores de edifícios apostam cada vez mais na instalação de medidores nos apartamentos para reduzir o desperdício

ANDREZA MAURICIO

Um dos maiores problemas apontados por quem mora em apartamento é a alta taxa de água, responsável, em muitos casos, por cerca de um terço do valor pago pelo condomínio. O desperdício e os constantes aumentos das contas têm feito com que muitos síndicos e administradores de edifícios mudem o sistema hidráulico. Uma das saídas mais procuradas é o Programa de Micromedida da Companhia Pernambucana de Saneamento (Compesa), que permite a instalação do registro individual do consumo dos apartamentos e a emissão da conta de água para cada condomínio.

Com a instalação de um hidrôme-

tro em cada imóvel e algumas mudanças na tubulação, o proprietário ou inquilino deixa de pagar pelo consumo de todos os moradores e passa a se preocupar mais com o racionamento. Implantado pela primeira vez no Estado como projeto-piloto há dez anos, o programa vem evoluindo e ganhando novos adeptos a cada mês. Segundo o responsável pela introdução da micromedida no Estado, Adalberto Coelho, cerca de 2.700 edifícios, o que representa uma média de 45 mil apartamentos, da Região Metropolitana do Recife já estão realizando a medição individual.

De acordo com o gerente de micromedida da Compesa, Jorge Fi-

gueiredo, Pernambuco foi o primeiro Estado do Brasil a implantar o serviço. "Em São Paulo e no Paraná, onde o programa já existia, o consumo era lido separadamente, mas depois o valor era rateado com todos. Não havia a emissão da conta para cada morador", explicou.

Para o síndico do edifício Virgílio II, em Olinda, Roberto Carlos Almeida, a instalação, feita há quatro meses, trouxe apenas vantagens para os moradores dos 28 apartamentos do prédio. Segundo Almeida, os benefícios vão desde a redução da taxa condominial, que custava R\$ 150 e baixou o valor em um terço, até a conscientização dos moradores que passaram a conservar os vazi-

mentos dos apartamentos, deixando sempre em segundo plano. "Hoje, os moradores se preocupam em racionalizar. Conseguimos baixar o consumo em até 50%", disse.

O síndico do edifício Henrique IV, em Campo Grande, Marclio de Souza Meireles, também acredita no equipamento como eliminador de problemas para a administração do prédio. Tentando instalar a medição individual há dois meses, ele considera que atingir o equilíbrio entre o pagamento da conta de água e a inadimplência dos condôminos é o maior desafio da sua função. Segundo Meireles, o prédio está com a água cortada há 10 meses por falta de pagamento. "A moça di-



VANTAGENS Roberto, síndico do Edifício Virgílio II, em Olinda, disse que conseguiu reduzir o consumo em até 50%

vida já está em R\$ 20 mil. Não há condições de se pagar uma conta de praticamente R\$ 3 mil por mês considerando o número de inadimplentes", afirmou. Meireles pretende negociar o débito com a Compesa e adotar o novo sistema a partir de janeiro.

A grande procura pelo serviço é confirmada pela demanda das principais fábricas de hidrômetros do Estado. Cerca de 120 mil equipamentos devem ser produzidos em 2004, em uma única empresa, que tem como meta atingir a marca de 450 mil em 2008. O preço, entre R\$ 250 a R\$ 490 por imóvel, tem sido um fator determinante para a expansão do projeto.

ANEXO 22

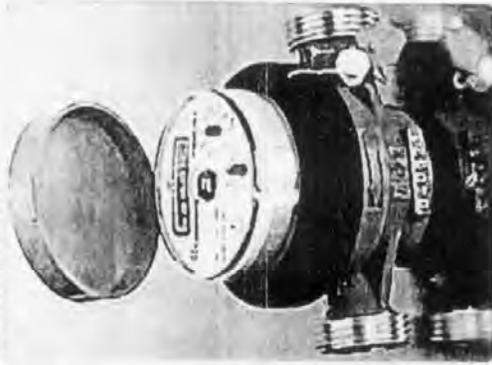
ABASTECIMENTO

EMPRESAS INVESTEM EM TECNOLOGIA

Diante do aumento de demanda de compradores de hidrômetros individuais, fábricas estão estudando formas de produzir produtos modernos para garantir mais clientes

▶ COMO TER A CONTA DE ÁGUA INDIVIDUALIZADA?

- ✓ O administrador do condomínio deve procurar construtoras especializadas na instalação dos hidrômetros e realizar uma minilicitação por meio de solicitações de orçamentos
- ✓ Uma assembleia com os moradores deverá ser providenciada para que 2/3 dos condôminos aprovem o projeto. Apenas depois dessa aprovação, as empresas começam as obras
- ✓ A duração do processo de instalação dependerá da estrutura hidráulica de cada edificação. O primeiro passo é a modificação da tubulação
- ✓ Em seguida, toda a água que entra no apartamento será canalizada para um único ponto de passagem. Existem imóveis com até quatro entradas de água que, normalmente, são fechadas
- ✓ O hidrômetro será instalado em um quadro localizado no hall de cada andar
- ✓ Após o encerramento do serviço, o síndico deverá procurar a Comessa para efetuar o cadastro do sistema. Os moradores estarão recebendo a fatura individual no mês seguinte



Continuação da página 14

O incremento da medição individual no Estado tem provocado uma disputa sãdia entre as fábricas de hidrômetros e as empresas que realizam o serviço de instalação do equipamento. Um investimento maior em tecnologia e uma modernização no sistema são os diferenciais apresentados para atrair os clientes.

A Sappel, uma das principais empresas especializadas em medição, esta, há um ano e meio, trabalhando no projeto lizar, medidores controlados por rádio frequência. Segundo o gerente comercial da fábrica, Adal-

berto Coelho, por meio do Izar, projeto pioneiro no Brasil, será possível convergir para um único ponto, normalmente o hall do edifício, as leituras do consumo de água de cada apartamento.

"Isso facilitará o controle do síndico. Não será preciso passar de andar em andar para saber a quantidade de água que cada morador gastou", explicou. Coelho informou que a idéia deve ser implantada em breve no bairro de Parnamirim, no Recife.

Já a construtora Becon, que faz as instalações dos hidrômetros há cerca de 12 anos, investiu no acabamento para ganhar

mais clientes. De acordo com o técnico Luis Fernando Costa, os canos ficam presos através de braçadeiras que são revestidas de gesso rod-teto para evitar que a tubulação fique exposta. O revestimento permite que o cliente decore a instalação.

"Criamos esse sistema para diferenciar o serviço da empresa. Além de ser beneficiado com a instalação do equipamento que reduz alguns problemas do condomínio, os moradores poderão ter o hall dos andares mais bonitos", disse.



ANEXO 23

ADMINISTRADORAS ANEXO 24

GERENCIAR CONDOMÍNIO É TAREFA PARA PROFISSIONAL

Antes de contratar uma administradora de condomínio, o síndico deve tomar alguns cuidados para evitar problemas futuros. Empresários do setor dizem que o menor preço não deve ser o único fator a ser considerado

As administradoras de condomínio se tornaram uma boa opção para o gerenciamento dos prédios. Essas empresas contratadas para melhorar o trabalho do síndico estão ganhando a preferência de muitos condomínios. Mas é necessário tomar cuidado para fechar o contrato, pois a solução administrativa pode se tornar um problema.

"Existe uma série de cuidados para escolher a administradora certa. Deve-se levar em conta a idoneidade e qualidade dos serviços oferecidos pela empresa", explica o proprietário da administradora Acena-Condomínio, Genival Aguiar. Segundo ele, o preço não deve ser encarado como o único fator na hora da contratação. "Como existe muita concorrência no mercado, algumas empresas baixam muito o valor cobrado dos moradores. Isso pode ser uma armadilha."

Para verificar a idoneidade da empresa é importante conversar com os clientes da administradora. "Quando a gente faz um contrato, colocamos o telefone de vários clientes para que os moradores do condomínio possam atestar a qualidade do nosso serviço", garante o proprietário da Suporte Administração de Condomínios, Hélio Torres. A empresa gerencia 22 condomínios.

Segundo Torres, mesmo depois da contratação, os moradores devem fiscalizar o trabalho da administradora. "O síndico deve orientar os empregados a solicitar os extratos do Fundo de Garantia por

Tempo de Serviço (FGTS) e verificar se a empresa está recolhendo a contribuição para o INSS (Instituto Nacional de Segurança Social)", aconselha Torres.

Ele conta que um dos problemas mais comuns dos condomínios mal administrados são as dívidas trabalhistas. "Esse tipo de débito poder virar uma bola de neve difícil de ser quitada no futuro."

O superfaturamento das obras feitas no edifício é um problema gerado por uma administração desonestas. "Muitas administradoras têm acordo com empresas da área de construção e combinam um preço maior para os reparos, com o objetivo de obter uma parcela do pagamento", declara o proprietário da Equilíbrio Administração e Consultoria, Marco Granha. Segundo ele, também há casos de pessoas que desviam o dinheiro do condomínio

porque deixam de pagar aos fornecedores.

Granha aconselha a contratação das empresas que estejam cadastradas ao Sindicato da Habitação (Secovi). Das mais de 100 administradoras espalhadas pelo Recife, apenas 17 têm cadastro no órgão. "Essas administradoras cadastradas vão fazer uma reunião, hoje, no Secovi, para discutir as novas ações da administração de condomínios e formas de melhorar, cada vez mais, os serviços prestados", informa Genival Aguiar.

► Serviço

Mais informações podem ser obtidas no Secovi. Telefone: 3465-0001

MARIANA GUERRA/JC IMAGEM



MARCO GRANHA "Administradoras desonestas superfaturam obras"

► CONDOMÍNIO

- Visite a sede da empresa.
- Faça contato com outros síndicos que já são clientes da administradora para conferir a qualidade do serviço prestado. Entreviste o responsável pela administradora e avalie o seu grau de conhecimento sobre o assunto e sua postura. O administrador tem de estar por dentro de assuntos como finanças, legislação trabalhista, administração, contabilidade e das alterações trazidas pelo Novo Código Civil.
- Solicite um modelo de contrato. Leia com atenção e discuta todas as cláusulas contratuais. Verifique se a administradora tem CNPJ e inscrição no Cadastro de Inscrição Municipal (CIM).
- Dê preferência às empresas associadas ao Sindicato da Habitação (Secovi).
- Evite levar em conta somente o preço cobrado pelo serviço na hora de fechar o contrato.



EMPRESA DE RECICLAGEM COMPRA LIXO DE EDIFÍCIOS

A Central de Comercialização de Recicláveis, em parceria com o Secovi, está recolhendo o lixo dos edifícios e pagando, no mínimo, R\$ 150 pela tonelada. A empresa já cadastrou 32 condomínios no Grande Recife

VIVIANE BARROS LIMA

FOTOS: MARIANA GUERRA/JC IMAGEM

Além de serem ecologicamente corretos, os condomínios que quiserem separar o lixo para a reciclagem poderão ganhar dinheiro com a iniciativa. A Central de Comercialização de Recicláveis, uma empresa gaúcha, em parceria com o Sindicato da Habitação (Secovi), está recolhendo o lixo dos edifícios e pagando, no mínimo, R\$ 150 pela tonelada. A empresa já cadastrou 32 condomínios da Região Metropolitana do Recife (RMR) e pretende chegar à marca de 200 até o final do mês.

"Queremos ter 700 condomínios cadastrados até o final do ano. A adesão ao recolhimento está sendo um sucesso. As pessoas estão tendo consciência da importância da reciclagem", explica a coordenadora do projeto, Rose Motta. Segundo ela, o preço pago pela tonelada do lixo depende do padrão de seleção dos detritos e da quantidade ofertada pelo edifício.

"Tem gente que separa o lixo orgânico do inorgânico. Outros condomínios já fazem o processo com mais qualidade", completa. Segundo a presidente do Secovi, Solange Lino, um prédio com 30 apartamentos chega a gerar até três toneladas de lixo por mês. "Só aí são R\$ 450 extras para o condomínio. A quantia pode ajudar tanto nas despesas do edifício como na compra de material de limpeza ou de escritório."

A empresa montou um centro de triagem, situado na Muribeca, para separar o lixo. O segundo passo é iniciar a reciclagem em uma central que está sendo cons-



COLETA O preço pago pela tonelada de lixo depende do padrão de seleção dos detritos nos condomínios

várias empresas para vender parte do material recolhido, que vai ser reciclado, como a Companhia Industrial de Vidro. O resto é enviado para a nossa fábrica de laminados em Porto Alegre", declara Rose.

Parte do lucro que é gerado entre a compra do lixo e a venda para as empresas vai para a organização não-governamental Beija-flores Solidários. "A ONG realiza ações como a emissão de documentos para os catadores. Pretendemos também fazer um treinamento para profissionalizá-los e montar uma creche para tirar as crianças do lixão", enumera Solange.

Rose conta que uma das metas

lias vinculadas à ela em uma cooperativa. Outro serviço social prestado pela parceira acontece quando o lixo é doado por empresa. "As doações são trocadas por benefícios como cesta básicas para comunidades carentes", conta Rose.

PREFEITURA - O projeto inicial do recolhimento do lixo para a reciclagem foi feito com as prefeituras de três cidades da RMR: Recife, Olinda e Jaboatão dos Guararapes. "Ficamos dois anos negociando com o poder público. Mas tudo era muito complicado. As prefeituras prometiam e não passavam nos condomínios. O lixo ficava durante dias à espera

a capacitar funcionários de vários edifícios e empregadas domésticas de muitos apartamentos", lamenta Solange.

Ela conta que o projeto da parceira social também chegou a ser acordado com as prefeituras. "Elas prometiam tirar as crianças dos lixões e dar mais dignidade aos catadores de lixo. Tudo isso não passou de faz de conta. Ninguém cumpria o prometido e isso desgastou muito o projeto", comenta.

► Serviço:

Mais informações sobre o cadastramento de condomínio:

Secovi - 3465 0001

Central de Comercialização de Recicláveis -

Edifícios ecologicamente corretos



Himer

Preocupação com o destino do lixo e adoção de sistemas de coleta seletiva de recicláveis já é uma realidade em muitos condomínios residenciais do Recife

Roberto Cavalcanti

Poucas pessoas se dão conta, mas o lixo doméstico produzido nos milhares diariamente nos grandes centros urbanos pode ter um destino mais verde e ecologicamente correto do que os aterros sanitários. Isso facilmente acontece quando a coleta seletiva de embalagens plásticas, vidros e latas de alumínio acontece. A preocupação com a destinação adequada de lixo reciclável é crescente em todo País e, nos condomínios do Recife, vem ganhando fôlego — mesmo que ainda de forma tímida.

Sinal de que isso acontece pode ser visto no número de consultas sobre implantação de sistemas de coleta seletiva feitos por condomínios junto à Empresa de Limpeza Urbana do Recife (EmLurb). De acordo com assessora técnica da Diretoria de Limpeza Urbana da Prefeitura, Euse Vieira, as consultas chegam a 15 por mês. "Observamos um interesse muito grande. Alguns condomínios acham que com isso poderão reduzir despesas", avalia.

Segundo Euse Vieira, o trabalho de conscientização em condomínios foi iniciado em 1993 e teve uma boa receptividade inicial. "Ainda estamos dando prosseguimento ao sistema e os edifícios interessados podem se comunicar conosco e solicitar uma reunião com um dos nossos técnicos. A visita pode ser agendada para o período da noite, tendo em vista que durante o dia os moradores estão geralmente trabalhando", assegura.

Atualmente, apenas os bairros da

Torre Madalena, que integram o Bairro Rocinha da PCR, têm garantido essa coleta e coleta de recicláveis porta-a-porta mas segundo Euse Vieira há intenção de que esse trabalho seja expandido para outros bairros ainda este ano. Hoje, apenas 2% do lixo recolhido pela Prefeitura é reciclável — um percentual que potencialmente pode ser ampliado para 25%.

PARCEIRAS - Em bairros onde não há serviço de coleta de lixo reciclável, os condomínios geralmente adotam sistemas próprios com instituições como os Trapeiros de Emas que se encarregam de recolher os produtos. O edifício Iaruga, na avenida Beira Rio, Torre, é um deles. Segundo o morador e presidente da Associação dos Moradores da Avenida Beira Rio, Joaquim Pinheiro, a implantação da coleta seletiva não gera custos extras.

Simplex, o sistema consiste no uso de baldes (dois por apartamento) para

a colocação de lixo orgânico e reciclável. "Organizamos uma padronização onde todo material é separado, amarrado e colocado em tonéis de virde limbo. Três vezes por semana, o pessoal do Emas leva o material", adianta Joaquim Pinheiro.

A coleta seletiva também é adotada em todos os flats do Grupo Acir - Parthenon Navantes (na dos "Navantes", Parthenon Recife (Sembell) e Parthenon Quatro Rodas (Ondina). De janeiro a março, apenas no Navantes foram coletados e recolhidos pela EmLurb, quase 500 quilos de papel, 273 quilos de plástico, 773 de vidro e 56,4 quilos de metal. "A participação e conscientização de moradores e funcionários é fundamental para o sucesso da proposta", admite o gerente João Batista Cavalcanti.

SERVIÇO

EmLurb - 2211-1195
 Trapeiros de Emas - 3329-0299

www.recife.gov.br | 113 02840



Joaquim Pinheiro: sem gastos extras para os moradores do Iaruga

Repensando a segurança do condomínio

Guarita tem importância estratégica para morador

Roberto Carrilho
@RobertoCarrilho

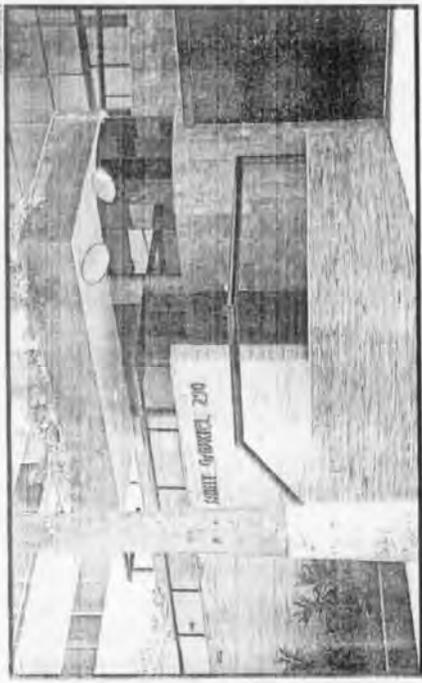
O aumento da violência urbana, sobretudo os assaltos e arrombamentos em edifícios residenciais, tem obrigado arquitetos, construtores e empresas especializadas em segurança a buscarem soluções que garantam a integridade física e patrimonial de seus moradores. Com isso, novos padrões arquitetônicos passam a ser adotados, com destaque para o reposicionamento das guaritas e até mesmo a sua substituição pela web e antiga portaria. Os prédios de luxo, por exemplo, já estão sendo construídos com a presença de pequenas salas de segurança que permitem que o visitante se identifique sem que haja contato direto com o porteiro. O mecanismo, além de permitir que se acione a polícia em casos suspeitos, impede o acesso à área social do edifício sem a prévia autorização dos moradores.

De acordo com o diretor de condomínios do Sindicato das Empresas de Venda, Locação e Administração de Condomínios de Pernambuco (Secov), Genival Aguiar, o alto índice de invasões e furtos nos edifícios levaram ao surgimento de novas tendências arquitetônicas, visando principalmente o isolamento dos porteiros, que na maioria das construções antigas ficam expostos, sendo alvo para os bandidos

"Nesses casos, a solução mais viável é a instalação de câmeras de vigilância nos portões e o recuo da guarita entre três e quatro metros do muro. Além disso, podem ser suspensas grades de forma que ela fica mais alta do que o nível da rua, dando maior segurança aos funcionários".

REFORMAS - Os custos com a reforma, segundo os especialistas, podem variar bastante, dependendo do material utilizado, do sistema de vigilância adotado e das disponibilidades financeiras do condomínio. Uma guarita dotada de paredes duplas, com placas de concreto no interior, vidros blindados e sistema de segurança composto por câmeras de vídeo, monitores e sensores de presença pode ultrapassar os R\$ 10 mil, já incluída a mão-de-obra. As mais simples, com obras de alvenaria no nível e uso de vidros temperados, ficam entre R\$ 2 mil e R\$ 5 mil. Alguns prédios têm adotado ainda a elevação das muralhas e a instalação de cercas eletrificadas.

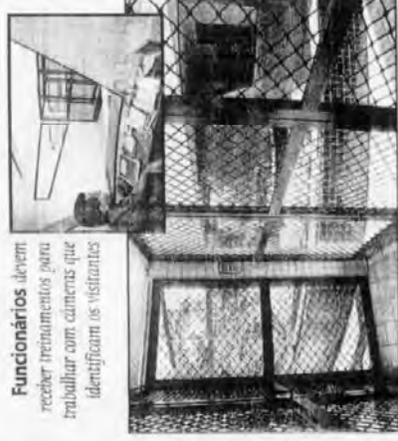
A melhoria das condições de trabalho dos porteiros e a construção de guaritas mais amplas também são oportunidades como medida que ajudam a melhorar o sistema de segurança. "Funcionários mais bem instalados ficam menos estressados e conseguem ter maior reflexo na hora de seguir uma abordagem suspeita", revela Genival Aguiar.



Vidros escuros e blindados também são usados nas guaritas para evitar a ação de bandidos



Construções mais antigas exigem reformas da guarita, que deve estar distante da rua e mais elevada



Funcionários devem receber treinamentos para trabalhar com câmeras que identificam os visitantes

Acessos são cada vez mais restritos e protegidos nos edifícios de luxo da Região Metropolitana

MANUAL

CONSTRUTORA ENSINA A CUIDAR DOS IMÓVEIS

Depois de constatar que cerca de 90% dos problemas de pós-uso elencados pelos seus clientes são ocasionados por intervenções impróprias dos usuários, empresa resolveu lançar manual sobre o uso correto dos imóveis

ALESSANDRO REIS

Especial para o JC

Um alto índice de reclamações pós-venda, decorrentes de instalações e reformas inadequadas feitas pelos próprios clientes nos imóveis novos, levou a Freitas Construções a inovar na elaboração do manual do usuário. Desde a entrega do Edifício Quinta Artur Olivo (Boa Viagem), em agosto do ano passado, a empresa inclui nos documentos do proprietário uma seção específica de dicas práticas de conservação do patrimônio recém adquirido, além dos dados tradicionais a respeito das especificações técnicas do apartamento.

"Constatamos que, nos últimos cinco anos, cerca de 90% dos problemas apontados não eram relacionados com a construção original. A grande maioria das ocorrências se devia a intervenções impróprias dos usuários. Resolvemos orientar o cliente a tomar cuidados para evitar incômodos desnecessários", afirma Cláudio de Freitas, vice-diretor da construtora.

Ele destaca que a medida reduziu o número de chamadas para o setor de manutenção, cortando custos operacionais e melhorando o relacionamento com o cliente. "A busca pelas certificações ISO e do Programa Brasileiro de Produtividade e Qualidade na Habitação (PBPQ-H) estão elevando o padrão das construtoras, e

CONSERVE SUA CASA

Cuidados com as instalações do Imóvel:

Elétricas

- ▶ Evite uso de benjamins (ou "T") e extensões, origem comum de sobrecargas
- ▶ Regule a saída de água do chuveiro para evitar aquecimento excessivo e queda de diâmetro
- ▶ Chame técnico habilitado para execução de qualquer instalação, observando-se em especial o aterramento, voltagem e bitola dos fios. Cuidado com a qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugs utilizados
- ▶ Não jogue água nas paredes para efetuar limpeza de banheiros, cozinha e área de serviço, para evitar atingir tomadas, interruptores e afastando o risco de curto-circuitos e choques elétricos.
- ▶ Nos casos de reinstalação de tomadas e interruptores no corpo de móveis e armários, efetue isolamento adequado e utilize fiação compatível com a original

Telefônicas

- ▶ Solicite a ligação de linha ou novas tomadas e extensões à operadora local ou técnico autorizado

Hidrossanitárias

- ▶ Evite apolar o corpo sobre torneiras e registros
- ▶ Nunca utilize instrumentos pontiagudos para desentupir ralos e sifões. Prefira cabo flexível ou desentupidor de borracha para evitar furos na tubulação e infiltrações no apartamento inferior
- ▶ Faça a limpeza periódica de sifões e ralos dos banheiros, área de serviço e terraço, evitando entupimentos
- ▶ Ao se ausentar de casa por período prolongado, deixe os registros gerais fechados. No retorno, passe água limpa nos ralos e sifões para evitar mau cheiro e ressecamento das borrachas e vedações
- ▶ Fechar imediatamente o registro específico quando identificar um vazamento, evitando, assim, alagamento e infiltrações
- ▶ Não efetuar reformas no encanamento sem conhecer previamente do projeto hidráulico. De preferência, solicitar intervenção dos técnicos da própria construtora

Recomendações de uso e manutenção

- ▶ Evite reformas que alterem o projeto original sem a intervenção de um engenheiro ou técnico habilitado. Descarte modificações de pilares, vigas ou lajes. A obra pode acarretar perda da garantia
- ▶ Aplique verniz selador e cole folhas de 10 milímetros nas madeiras de fundo de armários e guarda-roupas para evitar danos decorrentes de umidade causada pela condensação do ar
- ▶ Não utilize plantas com raízes muito profundas em áreas próximas a reservatórios, casa de gás, lixeira e outras estruturas

quem ganha é o cliente. Iniciativas como a nossa aumentam a fidelidade."

A experiência com atendimento de usuários após a entrega de unidades nos prédios Quinta das Acácias (Espinho) e Quinta das Palmeiras (Candeias), em 2001, foram a base dos estudos que levaram à consolidação das dicas presentes no manual do usuário. Vazamentos causados por esfregões entupindo a tubula-

ção, rachaduras provocadas por raízes de plantas e vazamentos decorrentes de reformas terceirizadas, levaram os técnicos da construtora a realizar um levantamento detalhado das ocorrências. Além das dicas e dados técnicos, o manual também informa prazos de decadência e prescrições, segundo os códigos Civil e de Defesa do Consumidor. Por exemplo, todo imóvel novo tem garantia de cinco

anos contra falhas que envolvem solidez e segurança da edificação.

Certificada com o ISO 9001/2000 e o PBQH, a Freitas Construções está no mercado há mais de 45 anos. Atualmente, mantém as obras do Quinta dos Vinhedos, no Espinho, e no Quinta do Algarve, no Rosário. Até o final do ano, a empresa deve lançar outro empreendimento em Boa Viagem.

A importância da área verde

Arquitetos apontam razões técnicas e estéticas dos jardins na construção

Possuir uma área verde é requisito indispensável em qualquer edificação. Para justificar esta afirmação, alegam-se tanto razões técnicas (a construção precisa de um lugar capaz de absorver a água das chuvas) quanto ambientais (a vegetação melhora as condições climáticas) e estéticas (as plantas compõem uma paisagem agradável e aconchegante). Em se tratando de condomínios residenciais, estas áreas são ainda mais importantes porque humanizam o local, criando um clima de integração entre os moradores.

De acordo com a arquiteta Vanja Lima, a arborização é essencial para amenizar a radiação, esfriar o calor e criar sombras, mas, com a "modernidade", tem sobrado pouco espaço para as plantas. "A especulação imobiliária tende a pavimentar tudo", lamenta. Por este motivo, o Código de Obras e a Lei de Ocupação e Uso do Solo determinam um mínimo de área verde a ser construída, e a prefeitura fiscaliza esta disposição em dois momentos: na aprovação da licença da obra e na concessão do Habite-se.

"A legislação do Recife exige 20% de solo natural em todo projeto arquitetônico, e jardineiras não contam para preencher este percentual", alerta o arquiteto Marco Antônio



FUNÇÕES — Edifício Maria Virgínia, exemplo de projeto paisagístico. A arborização ameniza a radiação, esfria o calor e cria sombras

Borsoi. Segundo Borsoi, elas são bastante utilizadas nos apartamentos como recurso decorativo, personalizando as unidades da fachada. "É fundamental impermeabilizar a jardineira (a fim de que não surjam in-

filtrações no andar de baixo ou ao lado), instalar canos de drenagem (para evitar a formação de poças) e usar vermiculitas, minérios que

diminuem o peso da terra", ensina o arquiteto paisagista Luiz Vieira.

Vieira explica que a área verde (jardim) deve estar, preferencialmente, ao lado do prédio ou em frente, já que atrás é po-

ente e faz mais calor. "Alguns edifícios têm jardins sob lajes, construídos, por exemplo, sobre o teto do estacionamento, e trabalham com irrigação automática", completa. Na opinião da arquiteta Verônica de Castro, o custo para manter plantas é alto porque elas são caras e é preciso contratar um jardineiro. "Como, em edifícios, os gastos são rateados, o preço final torna-se mais acessível", salienta.

DICAS — Dependendo do gosto do cliente e das técnicas empregadas, é possível obter belos jardins, pelo menos é o que garante a arquiteta e decoradora Telma Freire. "O formato das folhas, as matizes das flores, a estrutura dos galhos, o tamanho, a textura e a cor das plantas,

além do ciclo de vida (perenes, anuais ou bianuais) caracterizam o jardim e compõem a paisagem", define a arquiteta. O cultivo depende de um plantio saudável e feito na hora certa.

Ela ressalta que, planejando os ciclos adequadamente, é possível ter o jardim florido o ano inteiro. "Podar os galhos secos, aparar o gramado, manter os canteiros livres de ervas daninhas e podar as flores murchas são cuidados importantes", revela Telma Freire. Em relação à maneira de adubar, pesquisas agrícolas revelam que os adubos orgânicos — especialmente o húmus de minhoca — transmitem saúde às plantas e enriquecem o solo, enquanto os químicos são tóxicos e podem causar problemas de saúde nos moradores, além de serem mais caros.

MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIO

ANEXO 30

Dicas para evitar riscos de desabamento

- ▶ Alterar a estrutura de edifícios do tipo caixão é inviável porque as paredes e lajes são apoiadas umas nas outras. Se as inferiores foram removidas, as superiores ficam sem sustentação
- ▶ Qualquer reforma que implique na derrubada de paredes, lajes ou vigas deve ser acompanhada por um especialista
- ▶ É necessário fazer a manutenção anual do prédio
- ▶ As infiltrações devem ser resolvidas logo que a água não oxide a ferrugem da construção e comprometa a obra



- ▶ As rachaduras devem ser acompanhadas com atenção, principalmente se estiverem nos pilares ou vigas do edifício

Fique atento à infiltração

- ▶ A infiltração em paredes, telhados, lajes e pisos é comum em edifícios, podendo ocasionar acidentes e até mesmo desmoronamentos
- ▶ A infiltração caracteriza-se, principalmente, pelo aparecimento inicial de uma área molhada (mancha levemente escurecida), chegando, às vezes, a escorrer ou pingar
- ▶ A infiltração, na maioria dos casos, ocorre no sistema de abastecimento de água, nas tubulações de escoamento das águas pluviais ou nas instalações sanitárias
- ▶ A infiltração geralmente começa no apartamento superior
- ▶ Antes de furar paredes, procure examinar as plantas hidráulica e elétrica do imóvel para evitar que os canos d'água sejam atingidos, provocando curto-circuitos e grandes vazamentos

Dicas para manutenção



- ▶ Contrate um profissional ou uma empresa especializada com registro no Crea para emitir um parecer técnico sobre o problema detectado no prédio



- ▶ Com base no parecer técnico, solicite propostas de pelo menos três empresas especializadas para execução dos serviços de recuperação



- ▶ Compare os preços, quantitativos, especificações e tempo de execução dos serviços de cada proposta



- ▶ Exija contrato com cláusulas claras e legíveis, estabelecendo condições bilaterais que permitam o cumprimento por ambas as partes



- ▶ Verifique, quando da conclusão do trabalho, se todos os itens da proposta foram devidamente cumpridos e se a qualidade final atende aos padrões exigidos



- ▶ Só autorize o início do serviço após a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Crea



- ▶ Caso a qualidade do serviço não seja satisfatória, procure a empresa para que faça as devidas correções

Instalação de playground valoriza edifícios

Com a violência nas ruas e a falta de tempo dos pais, uma das soluções encontradas pelas construtoras para satisfazer os consumidores foi a instalação de *playgrounds* dentro da área de lazer dos edifícios. Até os prédios mais antigos estão instalando os brinquedos para valorizar o imóvel. "As pessoas estão ficando em casa com medo da violência. Quem tem filhos e vai comprar um imóvel, dá importância a esse detalhe. Os condomínios estão investindo nos brinquedos", explica a presidente do Sindicato da Habitação, Solange Lino.

A preocupação tem aumentado as vendas de algumas empresas especializadas na fabricação do produto. "O final do ano passado e o começo deste ano foi muito bom para as nossas vendas. Os condomínios investem muito na área de lazer, porque os pais não têm tempo



MARIANA GUERRA/JC IMAGEM

BRINCADEIRA Preocupação com segurança aumenta venda de parque

de levar os filhos aos parques", declara a proprietária da Fabrinquedos, Adriana Guerra. Segundo ela, os produtos mais vendidos pela empresa são os escorregos e as gangorras. Eles custam, respectivamente, R\$ 280 e R\$ 180.

Mas há também as opções maio-

res como a Casa do Tarzan, que é composta por 14 brinquedos (balanço de pneu, casa superior, escorrego, entre outros) e custa R\$ 1,9 mil. "Esse brinquedo é feito de madeira e é ideal para lugares abertos e crianças maiores", completa. Ela conta que, em locais cobertos, a me-

lhor opção são as peças de plástico.

Na empresa Playside, o produto mais vendido é o Master – dois módulos grandes com escorregos e capacidade para oito crianças. "Acredito que é melhor o uso dos produtos feitos de plástico. É mais seguro do que os de madeira", garante o proprietário da Playside, Gervásio Albuquerque. Além disso, ele explica que, embora seja mais caro, a utilização da grama sintética é mais saudável para as crianças do que os baldes de areia. As vendas da Playside aumentaram 30% no ano passado em comparação com 2002. "Na época de férias atendemos os condomínios e nos meses de aula, às escolas".

Para Adriana, é possível usar os produtos de madeira desde que eles sejam bem lixados e os parafusos sejam cortados. "Outro cuidado é cobrir as correntes do brinquedo com mangueiras."

Comunidades buscam qualidade de vida

Presença, maior autonomia e número de moradores a fim de melhorar melhorias para o bairro são algumas atividades realizadas em comunidades populares do Recife. As vezes, por iniciativa própria, a classe média organiza a mudança e vai à luta em busca de uma melhor convivência com as moradas da sociedade local — prédios altos, sistema viário saturado e excesso de barulho. De Norte a Sul o divórcio dos novos líderes comunitários é visível. Eles querem garantir uma boa qualidade de vida nos bairros onde cresceram.

É isso o que estão fazendo as moradores dos arruamentos dos bairros de Casa Forte, Graças, Engenheiro Eduardo Corrêa Monteiro e Boa Viagem. Embora não tenham lucrado, essas comunidades na luta por melhorias de infraestrutura de classe média estão mostrando vitórias em seus projetos. Se comparado com o movimento popular o caminho a ser percorrido por essa luta da sociedade é mais fácil.

Se comparado com o movimento popular, o caminho a ser percorrido pelos líderes comunitários da classe média é mais fácil

Em 1997, os moradores de Casa Forte, Graças, Engenheiro Eduardo Corrêa Monteiro e Boa Viagem começaram a lutar por melhorias de infraestrutura de classe média.

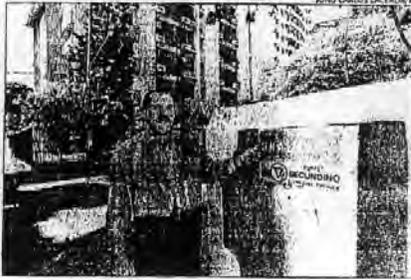
Em 1998, os moradores de Boa Viagem começaram a lutar por melhorias de infraestrutura de classe média.

Em 1999, os moradores de Casa Forte, Graças, Engenheiro Eduardo Corrêa Monteiro e Boa Viagem começaram a lutar por melhorias de infraestrutura de classe média.

desse moradores é uma boa novidade nesse final de milênio. "Estamos vendo uma mudança de mentalidade e uma maior politização da classe média, que é reflexo da nossa realidade", afirma Sérgio, também integrante do Conselho de Moradores do Morro da Conceição e das Comunidades Eclesiais de Bases. "Eles estão cobertos de razão. A gente conta com a classe média e ela pode contar com a gente".

Josénilio Siqueira acrescenta, ainda, que a classe média tem participado ativamente do Grêmios Excluídos (movimento contra o exclusão social que acontece em todo o país no dia Sete de Setembro), inclusive na organização do evento. "Situação da Igreja Católica tem contribuído para isso", diz. Ele resalta que as novas organizações são bem vindas. "Sempre desejamos uma articulação com a classe média".

De todas as formas de organização da classe média, Josénilio Siqueira destaca o Movimento das Mulheres Contra o Desemprego, grupo que se reúne toda sexta-feira na Praça da Independência. "Eles se encontram no mesmo lugar e batem a cabeça e a ideia só com trabalho se desenvolve o país. Isso é um grande detalhe e essas mulheres encerram o milênio com uma vitória", afirma.



No bairro de Boa Viagem, a mobilização dos moradores por melhor qualidade de vida começou há cinco anos, por causa do Calafolia e do Recife II



Para o engenheiro Eduardo Corrêa Monteiro, a grande conquista dos movimentos comunitários é a participação da população na resolução dos problemas da cidade

CONQUISTAS

Classe média mostra que tem força

CASA FORTE

- Suspensão da venda das áreas dos quartos
- Alteração no traçado de 3ª Perimetral
- Criação da Sociedade dos Amigos de Casa Forte

GRAÇAS

- Freio a proliferação de bares na comunidade
- Revitalização da Lei de Uso e Ocupação do Solo (junto com Casa Forte)
- Elaboração de um novo sistema viário para o bairro (em estudo)

Boa Viagem

- Reduzir o nível dos decibéis dos fios elétricos no Recife II e Carnaval
- Redução do barulho do Recife II
- Redução dos dias de festa na avenida

Abertura de bares mobilizou moradores

A mobilização dos moradores das Graças teve início no final dos anos 80, por conta da proliferação de bares no bairro. Além do barulho, as ruas estreitas da comunidade ficavam tomadas de carne, impedindo o direito constitucional de ir e vir assegurado a todo cidadão. Após contatos com a Polícia Militar, a comunidade conseguiu disciplinar o trânsito e reduzir o barulho. Ao mesmo tempo, o grupo reivindicava junto à Prefeitura do Recife o cumprimento da lei, no tocante ao funcionamento dos bares.

"Com o problema dos bares resolvido, o grupo ficou sem uma motivação maior para atuar e se dispersou", afirma o engenheiro e consultor Eduardo Corrêa Monteiro. Em 1997, com a especulação imobiliária no bairro e o surgimento de prédios, o grupo Graças a Nós foi revivido para reclamar da dificuldade de locação provocada por engarrafamentos contínuos. "Temos o apoio político da vereadora Luciana Azevedo, como toda comunidade precisa", diz Monteiro.

Ele esclarece que o objetivo do grupo não é impedir o direito de construção, mas tomar essa convivência mais pacífica. O planejamento urbano deve ser mais voltado pra o cidadão e menos para a atividade especulativa das imobiliárias", observa. Monteiro disse que o grupo tem encontrado dificuldades, pois os órgãos públicos não estão acostumados com esse tipo de reação. "As vezes o morador faz uma audiência simples que o técnico não havia percebido. É isso que estamos perseguindo, a cumplicidade entre o Estado e a sociedade na solução dos problemas da cidade".

De acordo com a professora e escritora Luzilá Gonçalves, a organização dos moradores de Casa Forte teve início em 86, para evitar a construção de um prédio de 17 andares numo área de preservação ambiental para o Sítio Histórico do Paço da Paraíba. "O prédio de 17 andares não era para ser construído e a comunidade que envolve todo o bairro — artistas, profissionais liberais e o povo em geral — formamos um abaixo-assinado com milhares de nomes".

Apesar dos esforços, o prédio foi construído e a comunidade não conseguiu evitar a construção. Mas a luta é ingloria, essa luta é a luta por uma melhor qualidade de vida. "A sociedade Vila Real, da Associação de Moradores de Boa Viagem, informa que a mobilização conseguiu há cerca de cinco anos, por conta do excesso de barulho do Recife II e do carnaval. "Boa Viagem é muito judicial, apesar de pagar os impostos mais altos do Recife". Ela disse que a comunidade não conseguiu grandes conquistas, apesar de estar defendendo seus direitos.

"Nosso direito constitucional de ir e vir é atropelado durante o Recife II. Além disso, o direito de circulação assegura que, num raio de 500 metros da nossa casa, temos garantia contra mau cheiro, barulho, poeira e confusão. Nós lutamos por uma boa qualidade de vida", sublinha.



Luzilá lembra que movimento em Casa Forte teve início em 86

ambiente para o Sítio Histórico do Paço da Paraíba. "O prédio de 17 andares não era para ser construído e a comunidade que envolve todo o bairro — artistas, profissionais liberais e o povo em geral — formamos um abaixo-assinado com milhares de nomes".

Apesar dos esforços, o prédio foi construído e a comunidade não conseguiu evitar a construção. Mas a luta é ingloria, essa luta é a luta por uma melhor qualidade de vida. "A sociedade Vila Real, da Associação de Moradores de Boa Viagem, informa que a mobilização conseguiu há cerca de cinco anos, por conta do excesso de barulho do Recife II e do carnaval. "Boa Viagem é muito judicial, apesar de pagar os impostos mais altos do Recife". Ela disse que a comunidade não conseguiu grandes conquistas, apesar de estar defendendo seus direitos.

"Nosso direito constitucional de ir e vir é atropelado durante o Recife II. Além disso, o direito de circulação assegura que, num raio de 500 metros da nossa casa, temos garantia contra mau cheiro, barulho, poeira e confusão. Nós lutamos por uma boa qualidade de vida", sublinha.

NOVA REALIDADE — Na avaliação do coordenador nacional do movimento de mobilização comunitária, o grupo Graças a Nós não conseguiu evitar a construção do prédio de 17 andares.