

AVALIAÇÃO PÓS - OCUPAÇÃO DE REDES DE ESGOTO DOMICILIAR EM CONJUNTOS HABITACIONAIS POPULARES¹

Nirce Saffer Medvedovski (1) e Eduardo de Quadros Bertoni (2)

(1)Arquiteto, Msc.-UFRGS, Doutoranda FAUUSP, Professora da FAU-UFPEL

(2)Eng. Civil, Pós Graduando em Engenharia de Produção UCPEL / UFSC
Professor da FAU-UFPEL

Rua XV de Novembro, 209 ,CEP 96015 - 000, Pelotas - RS

Tel.: (0532) 25-9623 , Fax.: (0532) 25-9744

RESUMO

Este trabalho tem por objetivo discutir a correlação entre os projetos das redes de infra-estrutura urbana, o desenho urbano e a utilização dos espaços coletivos exteriores de conjuntos habitacionais populares. A partir do estudo de caso do Conjunto Habitacional Guabiroba, situado em Pelotas/RS evidenciamos situações de conflito entre os moradores, dos mesmos com o poder público e de desperdício de recursos públicos e privados pela inadequada manutenção, utilização e reforma das redes de esgoto domiciliar.

Foi efetuada a APO desta rede, através de vistoria, coleta de dados junto à concessionária dos serviços e entrevistas com os usuários. Foi constatada a ampliação da área construída das moradias sobre espaços indefinidos quanto ao seu status de propriedade (público ou privado), em cujo subsolo estavam assentadas as canalizações coletivas de esgoto.

Procurou-se contribuir com este estudo, a curto prazo, para as possíveis soluções dos problemas em questão, e a longo prazo, para diretrizes e integração do desenho urbano com os projetos das redes de infraestrutura. Pretende-se ainda evidenciar a importância da definição dos domínios público e privado, para no futuro, facilitar a manutenção das referidas redes.

ABSTRACT

The objective of this work is to discuss the correlation among the urban infrastructure projects, the urban design and the utilization of the external collective spaces of low income housing schemes. Studying the case of the Guabiroba Housing Scheme, located in Pelotas/RS, situations such as conflicts among the dwellers, conflicts between the dwellers and the local government, and waste of public and private funds due to inadequate maintenance utilization and repair of home sewerage, are highlighted.

The Post-Occupancy Evaluation of this net has been carried out through inspection, data collection with the service concessionary and user information. It has been observed that people expanded their houses over surrounding areas not caring about their property status (public or private), and over the collective sewerage.

¹2- Trabalho apresentado no **.VI ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE - QUALIDADE E TECNOLOGIA NA HABITAÇÃO - ANTAC - ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO** - Rio de Janeiro, 20 a 22 de novembro de 1995.

This study aims, in short term, finding possible solutions to this problem. It intends to furnish guidelines to urban design and its integration with the urban infrastructure projects. It also intends to show the importance of the definition of public and private domains, which way, in the future, make the maintenance of such nets easier.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho insere-se dentro da pesquisa “Avaliação Pós-Ocupação dos Espaços Coletivos Exteriores dos Conjuntos Habitacionais Populares - Estudo de caso para a Região Sul”². Esta contempla, entre os vários itens da Avaliação Técnica, o referente as redes de infraestrutura urbana.

Para o estudo de caso do Conjunto Habitacional Guabiroba, situado em Pelotas - RS, constatamos graves problemas técnicos nas redes de esgoto cloacal³.

Foi efetuada a APO - Avaliação Pós-Ocupação das redes do referido conjunto através de vistorias realizadas em maio de 1995. Buscamos dados de projetos junto ao SANEP - Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas. O levantamento de dados foi complementado com entrevistas aos usuários do conjunto e consulta aos jornais locais.⁴

ESTUDO DO CASO:

CONJUNTO HABITACIONAL GUABIROBA - PELOTAS / RS

O Conjunto Habitacional Guabiroba foi promovido pela COHAB em 1979, dentro do edital de compra de empreendimentos prontos, em construção, ou a executar, os denominados "Projetos Integrados", conhecidos popularmente por "Projeto Pacote"⁵. Sua característica é a realização simultânea do parcelamento do solo e da edificação centralizada nas mãos da empresa incorporadora, o que possibilitou aos empresários a proposta de novas tipologias habitacionais e novas técnicas construtivas.

A aprovação destes empreendimentos junto ao setor técnico municipal deu-se sob a forma legal do parcelamento do solo como conjunto residencial.

A distinção entre esta forma e a tradicional do loteamento, é que o conjunto constitui-se no grupo de prédios de habitação individual ou coletiva edificadas em um mesmo lote de terreno, no qual existem áreas livres de uso coletivo vinculadas a todas as economias. A lei considera todas as vias internas e áreas comuns como pertencentes aos moradores do conjunto (Lei Municipal 2565/80 de Pelotas, artigo 34 parágrafo 3º).

São consideradas como vias públicas, e portanto doadas à prefeitura e por ela mantidas, somente aquelas já previstas pelo Plano Diretor ou aquelas determinadas pelo setor técnico como de interesse para a circulação geral do bairro ou do conjunto. Como consequência, a lei permite o aparecimento de ruas de pedestres, vias de acesso restrito a veículos de pequeno porte, acessos a garagens e outros. Estas pertencem aos moradores e deverão ser administradas e conservadas pelo condomínio. Fica assim salvaguardada a responsabilidade da Prefeitura quanto a estes novos espaços coletivos, passando assim a não ser tão rígida nos critérios de infraestrutura e

² Desenvolvida pela Arq. Nirce Saffer Medvedovski como parte dos requisitos para o doutoramento junto ao Pós-Graduação em Estruturas Ambientais Urbanas - FAU/USP.

³ A assessoria para a avaliação técnica das redes de esgoto foi realizada pelo Eng. Eduardo Bertoni.

⁴ Notícias veiculadas no Diário Popular de Pelotas-RS de março a maio de 1995.

⁵ MEDVEDOVSKI, Nirce. **Projetos Integrados da COHAB-RS em Pelotas - Memória do projeto e da execução**. FAU-USP - Curso de Pós Graduação . CÓDIGO AUH - 831. Disciplina: História Social da Arquitetura e do Urbanismo Moderno. Trabalho de Conclusão. janeiro de 1994.

pavimentação a serem implantados, agradando as empresas promotoras dos conjuntos, que reduzem seus custos, muitas vezes em detrimento da qualidade.

Além dos problemas de origem, de projetos e instalações precárias ou com defeito, os conjuntos residenciais populares defrontam-se com o problema da falta de um interlocutor que se responsabilize pelos espaços coletivos comuns a todos os moradores: freqüentemente o condomínio não é constituído e conseqüentemente tampouco instituída a convenção de condomínio.

Esta é a situação do Conjunto Habitacional Guabiroba, inscrito junto ao Registro de Imóveis - 1ª Zona - Comarca de Pelotas, em maio de 1984 e que onze anos após, ainda não possui um condomínio que o administre.

A ausência do condomínio, cuja constituição é obrigação dos proprietários das unidades autônomas (Lei 4.591/64. Art. 9) traz como consequência a ausência da discriminação do uso das partes comuns que deveria ser objeto da convocação de condomínio (Lei 4.591/64. Art 20,30 e 19).

Considera-se área comum, tudo o que não for área exclusiva, pertencente aos proprietários das unidades autônomas: "É comum de todos o terreno onde se situa o conjunto de edificações e suas instalações. O terreno não pode pertencer a um único proprietário, ou a parte dos proprietários de unidades autônomas. A cada apartamento cabe uma parte do terreno, obrigatoriamente, parte esta expressa por fração ideal do terreno, sob forma decimal ou ordinária"⁶.

No caso do Conjunto Habitacional Guabiroba, além das áreas comuns frontais à habitação, temos o "pátio de fundos" de cada unidade térrea, que se encontra juridicamente indefinida (Ver FIG. 1).

Nestes "pátios de fundos", que ficam localizados entre dois blocos, isto é, formam um corredor com cerca de 10m entre os blocos, estão assentadas as tubulações, caixas e demais elementos que constituem a rede de esgoto do conjunto. Na realidade o que constata-se no local, é que sobre esta área foram construídas ilegalmente edificações pelos moradores, edificações estas, que estando sobre as redes e caixas de esgoto, dificultam quando não impedem totalmente o acesso, e conseqüentemente os serviços de manutenção (desobstrução e outros).

⁶Promotoria de Defesa Comunitária e Meio Ambiente. Pelotas-RS. Resposta a consulta efetuada ao Dr. Paulo Roberto Gentil Charqueiro, Promotor de Justiça Pública em 15 de Maio de 1995 sobre a situação legal dos terrenos dos Conjuntos Habitacionais Lindóia e Guabiroba.

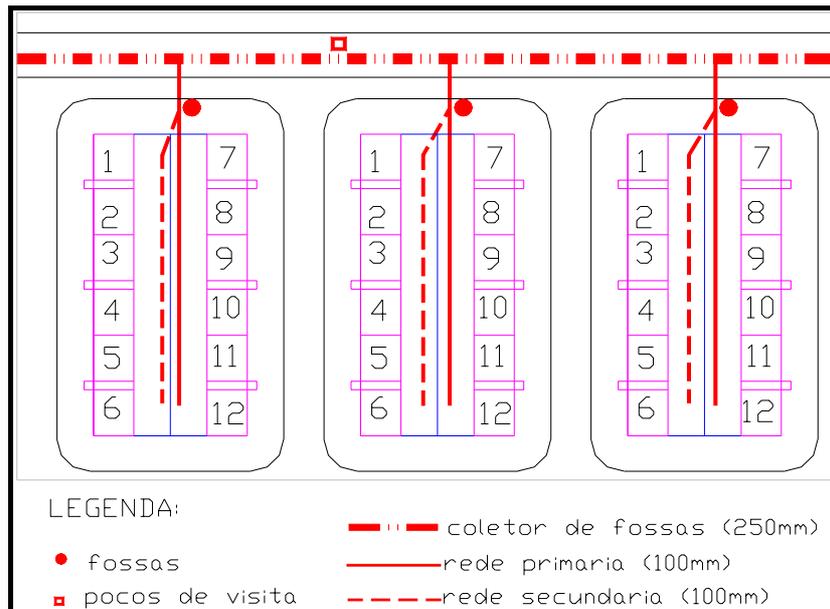


FIGURA 1 - Planta de Localização das Redes de Esgoto Sanitário
 FONTE - Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas

Constata-se também no local, que algumas destas edificações clandestinas tem os efluentes das suas tubulações de esgoto despejadas a céu aberto sobre o leito das calçadas ou leito das ruas⁷, provocando além de mau cheiro, a proliferação de bactérias e insetos. Além destas tubulações, também as redes originais, referidas anteriormente e localizadas entre os blocos sofrem do problema de entupimentos crônicos, entupimentos que, em grande parte dos casos são difíceis de serem resolvidos em função das construções realizadas sobre suas caixas de passagem, fechando em muitos casos os acessos às redes.

Acresce-se a estas dificuldades o fato de que este espaço entre os blocos encontra-se todo compartimentado tendo sido apropriado individualmente pelos proprietários do pavimento térreo.

Voltando a questão legal vemos que no Registro de Imóveis na matrícula dos quarteirões consta como "Das coisas de uso comum e proveitos do edifício"⁸, além de paredes comuns e outros itens, todos os entroncamentos e canais de entrada e saída de água, luz, esgoto, as caixas e medidores de luz, as canalizações de distribuição de água e coleta de esgoto.

CONCLUSÃO

Verifica-se que a não caracterização efetiva da propriedade e seu conseqüente direito de uso do "pátio de fundos" trouxe conseqüências graves para a manutenção e uso das redes de esgoto cloacal.

É importante reconhecer, que embora os projetistas das instalações hidro-sanitárias sigam fielmente as recomendações das normas brasileiras e as leis vigentes, em muitos casos, devido ao desconhecimento ou pelo simples fato de desobedecer aos preceitos legais, os moradores praticam atos que irão comprometer todo o funcionamento do sistema de esgotos cloacais. Por este motivo, além das recomendações de normas e leis, precisam ser considerados no projeto os possíveis atos por parte dos futuros moradores que possam comprometer o sistema.

Aos profissionais que trabalham com a realidade da habitação popular, não lhes cabe o direito de ignorar que um proprietário de uma unidade térrea, com menos de 40m² de área construída e, tendo um pátio enclausurado no fundo de sua propriedade, não vá ampliar sua moradia, ocupando este terreno.

Ora, é neste terreno indefinido em seu status de propriedade, se privativo ou "privativo do condomínio" que passam as canalizações secundárias de esgoto de dois blocos justapostos, com cerca de 24 a 38 unidades habitacionais que despejam seus dejetos domiciliares nas mesmas.

Estas canalizações que são consideradas "coisa de uso comum e fim proveitoso do edifício", passam por pátios que são de fato (embora não de direito) de uso privativo dos proprietários.

Vemos portanto que o profissional que lida com a questão da habitação popular, na etapa de concepção e projeto das redes, deverá tomar conhecimento desta realidade e rebatê-la sobre a sua prática profissional. Podemos afirmar que em conjuntos

⁷Citadas no Inquérito nº 18/92, de 25/03/92 da promotoria de defesa comunitária

⁸Registro de Imóveis - 1º Zona. Comarca de Pelotas - RS - Brasil. Certidão do Imóvel Sub Quarteirão 1.704-A. Conjunto Habitacional Guabiroba. Livro nº2 - Registro Geral.

habitacionais como o estudado, seria previsível a ocupação destes pátios de fundos e, portanto não recomendada a passagem de uma rede coletora secundária de esgoto nos mesmos.

O ônus deste "desconhecimento" hoje pode ser visto. Na falta do condomínio, a prefeitura assumiu a manutenção da rede de esgoto, atendendo cerca de 20 solicitações diárias de desobstrução da rede e das fossas sépticas, mantendo dois funcionários de plantão junto ao Conjunto Habitacional Guabiroba, com reconhecido ônus aos cofres públicos.

Os moradores cansados de aguardar a solução do problema, em algumas quadras se cotizaram e estão instalando uma nova rede na circulação entre os blocos, junto a rua, necessitando inverter o sentido das canalizações internas das habitações dos fundos para a frente, tendo com isto que romper pavimentações aumentando seus prejuízos.⁹

No entanto, caso algum destes moradores se negar a realizar as obras necessárias à solução técnica do problema do esgoto cloacal, somente através de ação judicial poderá ser compelido a fazê-lo. Tal ação, segundo parecer da Promotoria de Defesa Comunitária, poderia assentar-se no "mau uso da propriedade vizinha" (artigo 554 do Código Civil).¹⁰

Algumas alternativas ao problema do esgoto cloacal do Conjunto Habitacional Guabiroba podem ser lançadas, levando em conta simultaneamente a questão legal a questão técnica.

A modificação do traçado da rede, com as conseqüentes obras que isso acarretará, é uma delas. Com considerável ônus para o usuário, ela possibilitará a solução jurídica da individualização do pátio dos fundos, não só no uso, como na propriedade, eliminando a atual indefinição frente ao Registro de Imóveis. As redes coletivas de esgoto, ao serem transferidas para a rua de acesso às unidades habitacionais, poderão passar efetivamente para a responsabilidade do SANEP.

Outra solução será constituir o condomínio e instituir a convenção discriminando as áreas e coisas comuns. Sendo os pátios de fundos declarados de propriedade coletiva, mas de uso individual, o usuário de cada apartamento deverá se submeter à convenção de condomínio e às suas determinações. Neste caso, o condomínio determinaria o livre acesso para a manutenção ou reforma das redes e dividiria entre todos os condôminos os custos das obras. A Prefeitura não seria responsável pelo trecho da rede situada nesta área.

Qualquer das soluções significa ônus para os proprietários e deixa a recomendação da necessidade de múltiplas visões sobre o projeto da habitação popular e seus serviços complementares.

Ao propor novas tipologias habitacionais e urbanas, a equipe de projeto deverá considerar a questão do domínios do espaço público e privado no traçado das redes. Deverá lembrar que na legislação brasileira não existe o "semi-público" ou outros

⁹Os moradores dos blocos 453 e 454 do C.H. Guabiroba organizaram-se mutirão e em abril de 1995 iniciaram as obras. Cada unidade habitacional contribuiu para a compra do material e contratou uma escavadeira para abrir as valas. A mão de obra de assentamento das tubulações e reaterro das valas foi dos próprios moradores.

¹⁰ Artigo 554 do Código Civil: "o proprietário ou o inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam".

termos empregados no jargão urbanístico. O que existe é o “privativo do condomínio”. Quando tratamos da habitação de baixa renda, que na maioria das vezes é inadimplente, o condomínio é apenas uma *hipótese* e o pagamento das taxas de condomínio uma *ficção*. Os técnicos de infraestrutura e os urbanistas deverão recordar-se desta realidade do cotidiano dos conjuntos habitacionais populares e, ao propor seus traçados, não esquecer como efetuar a manutenção destas redes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Ministério Público. Promotoria de Defesa Comunitária e Meio Ambiente. **Inquérito nº 18/92. - Núcleo Residencial Guabiroba - Pelotas-RS, Assunto: Esgoto a céu aberto.**
- ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Ministério Público - Promotoria de Defesa Comunitária e Meio Ambiente. Pelotas-RS. Resposta a consulta efetuada ao Dr. Paulo Roberto Gentil Charqueiro, Promotor de Justiça Pública em 15 de Maio de 1995 sobre a situação legal dos terrenos dos Conjuntos Habitacionais Lindóia e Guabiroba.
- ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Registro de Imóveis - 1º Zona. Comarca de Pelotas - RS - Brasil. Certidão do Apartamento 105, Bloco 117-A, Sub Quarteirão 1.704-A do Conjunto Habitacional Guabiroba. Livro nº2 - Registro geral.
- ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. Registro de Imóveis - 1º Zona. Comarca de Pelotas - RS - Brasil. Certidão do Imóvel Sub Quarteirão 1.704-A. Conjunto Habitacional Guabiroba. Livro nº2 - Registro Geral.
- MEDVEDOVSKI, Nirce. **Projetos Integrados da COHAB-RS em Pelotas - Memória do projeto e da execução.** FAU-USP - Curso de Pós Graduação . CÓDIGO AUH - 831. Disciplina: História Social da Arquitetura e do Urbanismo Moderno. Trabalho de Conclusão. janeiro de 1994.
- PUPPI, Ildelfonso C., Estruturação Sanitária das Cidades, Universidade Federal do Paraná- São Paulo-Cetesb, 1981.
- SANEP, SERVIÇO AUTÔNOMO DE SANEAMENTO DE PELOTAS. Departamento de Esgotos. Cadastro Geral. Plantas do Esgoto Sanitário do Conjunto Habitacional Guabiroba. Depoimento do Engenheiro Residente.
- TOMACHEWSKI, Jarbas. Rede de esgoto é precária na Guabiroba. Moradores da rua Arnaldo da Silva Ferreira sofrem com os transtornos por que passam. **Diário Popular.** Pelotas, 23 mar.1995. Seção Cidade. p8.
- Mutirão feito para sanear esgotos. Moradores dos blocos 453 e 454 da Guabiroba decidem eles próprios resolver o problema. **Diário Popular.** Pelotas, 20 abr. 1995. Seção Cidade. p7.
- Falta saneamento básico na Guabiroba. Moradores são unânimes em reclamar da precariedade da rede instalada no bairro. **Diário Popular.** Pelotas, 23 abr. 1995. Seção Cidade. p8.
- Guabiroba sem saneamento. Problema ocorre na rua Arnaldo da Silva Ferreira. **Diário Popular.** Pelotas, 17 de mai.1995. Seção Cidade. p8.