

## **IV enanparq**

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo  
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

### **CONDOMÍNIOS FECHADOS FAIXA 1 DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: EFEITOS NEGATIVOS PARA USUÁRIOS E CIDADES, UM ESTUDO EM PELOTAS-RS**

SESSÃO TEMÁTICA: HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL 1930-2015: REVISÃO  
DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS

**Jones Vieira Pinto**  
Mestrando do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade  
Federal de Pelotas  
[jonesvieirapinto@hotmail.com](mailto:jonesvieirapinto@hotmail.com)

# **CONDOMÍNIOS FECHADOS FAIXA 1 DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: EFEITOS NEGATIVOS PARA USUÁRIOS E CIDADES, UM ESTUDO EM PELOTAS-RS**

## **RESUMO**

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) já contratou quase quatro milhões de moradias em todo o Brasil, sendo um programa de Habitação de Interesse Social (HIS) de grande produtividade em pouco mais de sete anos. Em 2016 foi iniciada sua terceira fase, onde é objetivada, até 2018, a contratação de mais dois milhões de moradias. Conforme verificado na crítica nacional ao Programa, a maioria dessas moradias está sendo construída sob a forma de condomínios fechados, sendo esta forma passível de sérias críticas quanto aos efeitos negativos às cidades e aos usuários destes condomínios, sobretudo na Faixa 1 do PMCMV – menor renda familiar. São três os objetivos deste trabalho: investigar se a promoção de moradias para a Faixa 1 do PMCMV na cidade de Pelotas também é predominantemente concebida na forma de condomínios fechados; identificar se estes empreendimentos possuem estratégias de implantação no tecido urbano de Pelotas similares às estratégias identificadas pela bibliografia em outras cidades; e identificar e enumerar problemas encontrados em alguns destes empreendimentos, devido à sua promoção na forma de condomínios fechados. Utiliza-se como materiais a bibliografia referente ao PMCMV, tabulação de dados dos empreendimentos na cidade e dados primários dos empreendimentos estudados. Como métodos e técnicas faz-se uma pesquisa documental sobre a bibliografia e os dados primários, observação em dois dos empreendimentos estudados e análise dos dados tabulados. Aponta-se para o modo de promoção do PMCMV sob a forma de condomínios fechados predominante em Pelotas – 90% dos empreendimentos –, com estratégias similares de implantação a outras cidades, como empreendimentos de grande porte e contíguos, e com diversos problemas de gestão condominial, como inadimplência de taxas e ausência de manutenção e segurança patrimonial. Conclui-se pela inadequação desta forma de promoção de HIS para a Faixa 1 do PMCMV.

**Palavras-chave:** Habitação de Interesse Social. Programa Minha Casa, Minha Vida. Condomínios Fechados.

# **CLOSED CONDOMINIUMS RANGE 1 OF THE MINHA CASA, MINHA VIDA PROGRAM: NEGATIVE EFFECTS FOR DWELLERS AND CITIES, A STUDY IN PELOTAS-RS**

## **ABSTRACT**

The Minha Casa, Minha Vida Program (PMCMV) has already built almost four million houses all over Brazil. It is a housing program of social interest (HIS) of high productivity in a little more than seven years. In 2016 its third phase started in which the goal is to build more two million houses until 2018. As noticed in the national critics about the Program, most of these houses are built in closed condominiums, as this form is liable to some critics concerning the negative effects to the cities and to the dwellers at these condominiums, especially in Range 1 of PMCMV – lowest family income. There are three purposes in the present work: investigate whether the promotions of houses for the Range 1 of PMCMV in the city of is also predominantly conceived as closed condominiums; identify whether these enterprises have strategies of implementation in the urban features of Pelotas similar to the strategies identified in the bibliography in other cities; and identify and number problems found in some of these enterprises, due to its promotion as closed condominiums. We used as materials some bibliography referring to the PMCMV, data tabulation of enterprises in the city and primary data of the studied enterprises. As methods and techniques we made an analysis of the data tabulation, observation in two of the studied enterprises and a documental research on the bibliography and the primary data. We point out the promotion mode of PMCMV under the form of closed condominiums which are predominant in Pelotas – 90% of the enterprises –, with similar strategies of implementation

to other cities – such as large and contiguous enterprises –, and with several problems of condominium management, such as failure to pay taxes and lack of maintenance and property security. We conclude there is inadequacy in this form of promotion of SIH for the Range 1 of PMCMV.

**Keywords:** Social Interest Housing. Minha Casa, Minha Vida Program. Closed Condominiums.

# 1. INTRODUÇÃO<sup>1</sup>

## 1.1 ASPECTOS GERAIS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

Criado em 2009, o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) partiu de uma iniciativa do governo federal, em parceria com os estados e municípios. Em 2009 e 2010 executou-se sua Fase 1, com o objetivo de construção de um milhão de moradias para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos.<sup>2</sup> Após, entre 2011 e o início de 2016, executou-se sua Fase 2, onde o objetivo dobrou, buscando-se mais dois milhões de unidades.<sup>3</sup> Atualmente, em sua Fase 3, iniciada em março de 2016, objetiva-se a contratação de mais dois milhões de moradias até o final de 2018.<sup>4</sup>

Em termos de Faixas de renda, desde o início visou a produção para famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos. Na sua Fase 3 promoverá habitação para famílias com renda mensal de até R\$ 6.500,00.

Até a Fase 2 apresentava a distinção de promoção em três diferentes faixas de renda familiar: Faixa 1 – renda até R\$ 1.600,00; Faixa 2 – renda de R\$ 1.600,00 até R\$ 3.100,00; e Faixa 3 – renda de R\$ 3.100,00 até R\$ 5.000,00. Na sua Fase 3 foi incluída uma nova faixa de renda (Faixa 1,5), e os limites entre as faixas foram alterados, passando a Faixa 1 a ter o limite máximo de R\$ 1.800,00, por exemplo. Por abranger as famílias com menor renda, esta Faixa 1 possui valores e formas de financiamento diferenciados. Para este trabalho interessa saber que esta Faixa 1 recebe empreendimentos contratados pelo poder público e construídos por empresas privadas construtoras e incorporadoras, para que sejam entregues aos usuários finais, previamente cadastrados junto ao poder público municipal das cidades.

## 1.2 PREFERÊNCIA PELA PROMOÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS NA FORMA DE CONDMÍNIOS FECHADOS

Há no PMCMV a predominância de uma visão de mercado e um foco na produção em larga escala de unidades. Assim, há um incentivo à atuação dos agentes promotores privados (empresas construtoras e incorporadoras), que preferem atuar no Programa pela via da construção de unidades habitacionais em grandes quantidades por empreendimentos, com a promoção destes na forma de condomínios fechados. Esta característica de promoção de

---

<sup>1</sup> Artigo realizado com base nos levantamentos para o desenvolvimento da dissertação de Mestrado em curso junto ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas, sob orientação da Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Nirce Saffer Medvedovski.

<sup>2</sup> Brasil. “Lei Federal nº 11.977, de 7 de Julho de 2009.” Brasil, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm) (Maio 04, 2016)

<sup>3</sup> (Brasil. “Lei Federal nº 11.977”)

<sup>4</sup> Portal Brasil. “Com nova fase, Minha Casa Minha Vida vai alcançar 4,6 milhões de casas construídas.” Brasil, <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2016/03/minha-casa-minha-vida-chega-a-3a-fase-com-2-milhoes-de-novas-moradias-ate-2018>.

grande número de unidades e incentivo à produção privada dos empreendimentos acaba por produzir novos espaços nas cidades incapazes de articular-se com os já existentes.

A forma de condomínios fechados provê maiores lucros às empresas construtoras, devido a questões de menor número de entraves legais para a aprovação dos empreendimentos, em comparação com a promoção de um loteamento, além de ausência de necessidade de doação de áreas para uso institucional ou de lazer para o poder público, e maximização do número de unidades habitacionais produzidas, dentre outras características.

Medvedovski, Coswig, Chiarelli e Roesler<sup>5</sup> afirmam que a promoção da vida coletiva em um espaço conformado de forma privada pode limitar algumas ações que poderiam ser praticadas com o intuito de melhorar a vida dos moradores destes espaços, como a manutenção dos diversos espaços internos em melhores condições, qualificação dos espaços externos e das ações do poder público municipal neste local, e promoção de maior segurança aos moradores, entre outros aspectos.

Raquel Rolnik<sup>6</sup> afirma que a execução do PMCMV se caracteriza como uma proposta que não se integra aos desafios da cidade brasileira de enfrentamento do problema habitacional, pois objetiva antes de tudo uma produção em larga escala, sem articular-se com as realidades de cada local de implantação, inserindo empreendimentos isolados nas cidades e que partem de um modelo de produção preponderantemente na forma de propriedade privada condominial.

Andrade<sup>7</sup> afirma que a promoção em condomínios fechados impõe inúmeras delimitações para seus moradores, inclusive no que tange a privatização da gestão ocorrida nessa conformação, reduzindo o papel dos governantes pela via da eliminação da gestão pública no interior desta configuração.

Para os empreendimentos do PMCMV, a produção na forma de condomínios fechados se torna preocupante, pois a necessidade que é imposta à população moradora destes empreendimentos de pagamentos de diversas taxas inerentes à forma de promoção e moradia em um condomínio acarreta em aumento das despesas relacionadas com a moradia e crises na gestão condominial destes espaços, ocasionando inadimplências e

---

<sup>5</sup> Nirce Saffer Medvedovski et al., "Inserção urbana e terceirização da gestão no projeto de empreendimentos PAR," *1º CIHEL – Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono*, 2010: 6.

<sup>6</sup> Raquel Rolnik. "Programa Minha Casa Minha Vida precisa ser reavaliado – Nota pública da Rede Cidade e Moradia." Blog da Raquel Rolnik, <https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/11/10/programa-minha-casa-minha-vida-precisa-ser-avaliado-nota-publica-da-rede-cidade-e-moradia/> (Maio 04, 2016)

<sup>7</sup> Luciana da Silva Andrade, *É possível transformar em cidade a anticidade? Crítica ao urbanismo de empreendimentos do PMCMV Habitação*. In: Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino (Org.), *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*, org. Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino (Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015), 180.

conflitos internos. Sobretudo na Faixa 1 do PMCMV esses aspectos causam maiores impactos.

Além disso, a preferência por espaços periféricos na cidade favorecem o fortalecimento de locais propícios a narcotraficantes e milícias, conforme observado em estudos já realizados em outras localidades, como São Paulo.<sup>8</sup>

Assim, a discussão da forma de promoção em condomínios fechados e suas repercussões sob o ponto de vista do usuário e das cidades se coloca como o tema central deste trabalho. Focam-se nos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV implantados em Pelotas-RS.

## **2. PERGUNTAS E OBJETIVOS**

Partindo-se do pressuposto que no Brasil a promoção de empreendimentos Faixa 1 é predominantemente constituída na forma de condomínios fechados, estabelecem-se os objetivos deste trabalho: investigar se a promoção de empreendimentos para a Faixa 1 do PMCMV na cidade de Pelotas também é predominantemente concebida na forma de condomínios fechados, quantificando e apresentando os empreendimentos; identificar se estes empreendimentos possuem estratégias de implantação no tecido urbano da cidade similares às estratégias identificadas pela bibliografia em outras cidades; e identificar e enumerar problemas encontrados em alguns destes empreendimentos, devido à sua promoção na forma de condomínios fechados, que acarretam em prejuízos na vida de seus usuários.

## **3. JUSTIFICATIVA**

Considerando o grande porte e o alcance nacional do PMCMV, acredita-se que este trabalho se justifica no sentido de buscar uma melhor concepção do PMCMV, através da indicação melhorias no processo de promoção de novos empreendimentos.

## **4. MATERIAIS E MÉTODOS DE ANÁLISE**

Este trabalho utilizou publicações que já fizeram análises do PMCMV, tanto nacionalmente, como na cidade de Pelotas-RS. Além disso, utilizaram-se dados primários produzidos em periódicos de circulação local, acerca dos empreendimentos estudados, e dados primários provenientes de fontes oficiais do Governo Federal brasileiro.

Também se constituiu um banco de dados acerca de todos os empreendimentos do PMCMV construídos ou contratados na cidade de Pelotas. Para isso utilizaram-se

---

<sup>8</sup> (Rolnik)

informações da Caixa Econômica Federal (CAIXA), e do Banco do Brasil – através dos documentos Fichas Resumo de Empreendimento (FRE) e Laudos de Análise – Crédito Imobiliário (LAE).

Sobre este banco de dados identificaram-se os empreendimentos de Pelotas promovidos para a Faixa 1 do PMCMV, conforme demonstrado neste trabalho. Dentre todos estes Faixa 1, escolheram-se dois para realização de visitas técnicas e observação de problemas identificados que podem ter como origem a forma de promoção em condomínios fechados.

## **5. PELOTAS E A PRODUÇÃO DO PMCMV PARA A FAIXA 1**

Dos mais de quatro milhões de unidades habitacionais já construídas ou contratadas dentro do PMCMV no Brasil, até setembro de 2015, 1,7 milhões foram destinadas à Faixa 1.<sup>9</sup>

Até 2011, o Rio Grande do Sul era o sexto estado que havia recebido mais investimentos.<sup>10</sup> Dentre suas cidades, Pelotas se mostrou desde o início com grande atratividade para a produção do PMCMV, por apresentar fatores que despertaram o interesse dos agentes promotores privados do Programa, como seu grande déficit habitacional – 13.598 moradias, em 2013.<sup>11</sup>

Pelotas está localizada na metade sul do estado do Rio Grande do Sul – região sudeste. É a terceira cidade mais populosa do estado, estando somente atrás de Porto Alegre e Caxias do Sul, com estimativa de 342.873 habitantes para o ano de 2015.<sup>12</sup>

Desde o início do PMCMV até dezembro de 2015, já haviam sido construídos ou contratados 60 empreendimentos – 11.919 unidades habitacionais – em Pelotas, sendo 10 para a Faixa 1, 29 para a Faixa 2 e 21 para a Faixa 3, tendo um destes empreendimentos classificados como Faixa 3 a apresentar um percentual reduzido de unidades voltadas também para a Faixa 2.

Ao todo são 2.812 unidades habitacionais para a Faixa 1 (23,59%), 6.251 unidades para a Faixa 2 (52,45%) e 2.856 unidades para a Faixa 3 (23,96%). Dentre os Faixa 1, apenas um dos 10 empreendimentos foi promovido na forma de loteamento, sendo todos os outros classificados como condomínios fechados. A Figura 1 demonstra a localização de todos os

---

<sup>9</sup> Portal Brasil. “Minha Casa Minha Vida entregou 2,4 milhões de moradias.” Brasil, <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2015/09/minha-casa-minha-vida-entregou-2-4-milhoes-de-moradias> (Maio 02, 2016)

<sup>10</sup> Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. “Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro por cidades.” Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, [http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_alphacontent&view=alphacontent&Itemid=64](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_alphacontent&view=alphacontent&Itemid=64).

<sup>11</sup> Plhis Pelotas. “Blog participativo do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Pelotas!” Plhis Pelotas, <http://plhispelotas.blogspot.com.br/> (Abril 28, 2015)

<sup>12</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. “Pelotas.” Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=431440&search=rio-grande-do-sul|pelotas|infograficos:-informacoes-completas> (Maio 16, 2016).

empreendimentos do PMCMV na cidade estudada, destacando os Faixa 1 e os dois empreendimentos que tiveram seus principais problemas identificados neste trabalho.

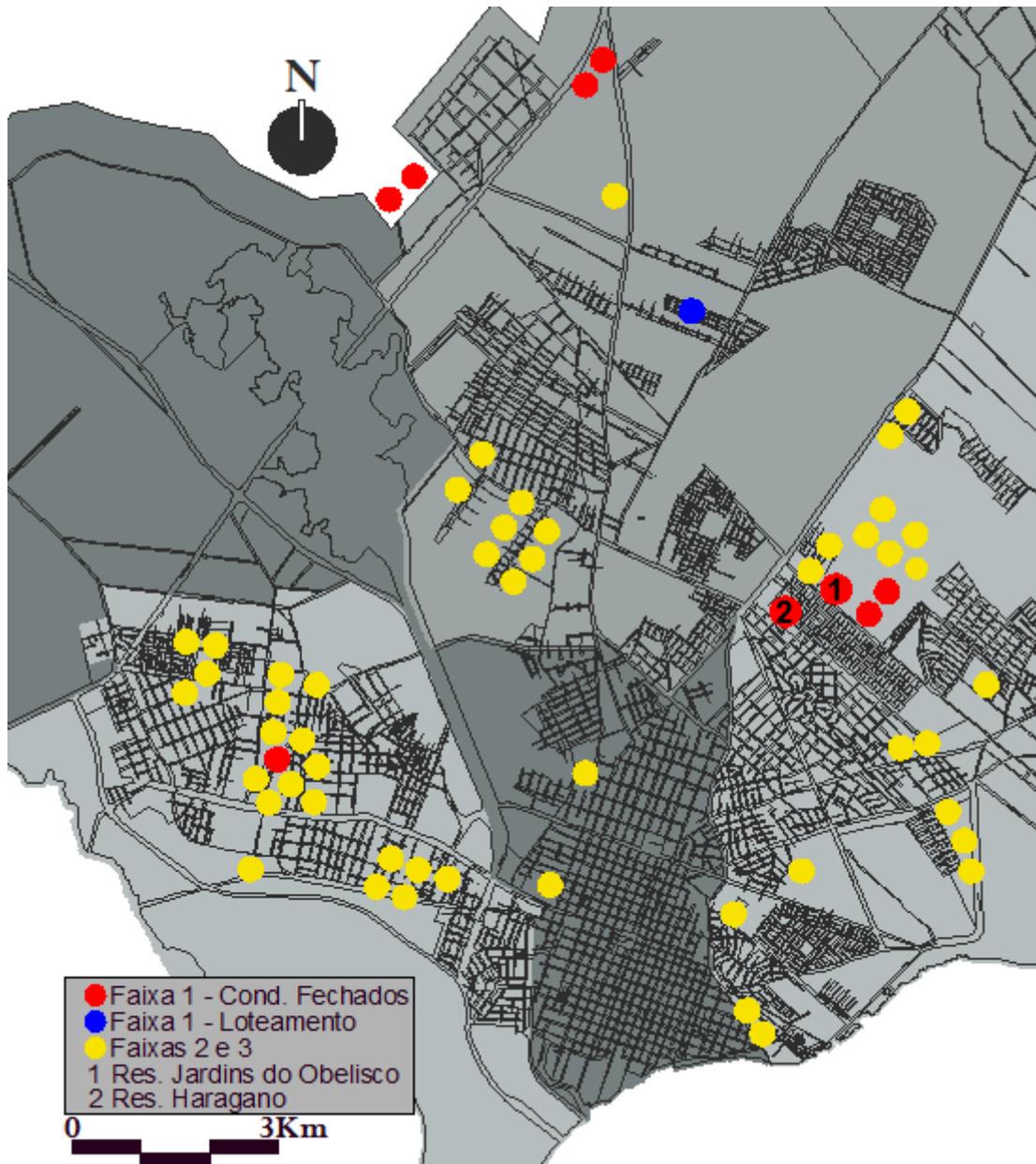


Figura 1 – Mapa de localização dos empreendimentos do PMCMV em Pelotas: destaque para os Faixa 1 e os Residenciais Jardins do Obelisco e Haragano. Fonte: O autor.

A Tabela 1 lista os 10 empreendimentos Faixa 1 construídos em Pelotas, trazendo a identificação de sua forma de promoção – se condomínio fechado ou loteamento –, assim como demais dados de identificação.

Empreend.	Forma de promoção	Ano de conclusão	Nº Pavimento	Nº Unidades Hab.		Área Total constr. (m <sup>2</sup> )	Empresa Construt.
				Casa	Apto		
Residencial Eldorado	Loteamento	2011	1	432	0	15414,00	Roberto Ferreira
Residencial Jardins do Obelisco	Condomínio Fechado	2011	5	0	240	11080,47	Zechlinski Engenharia
Residencial Fragata	Condomínio Fechado	2011	5	0	340	16201,27	Ricardo Ramos
Residencial Montevideo	Condomínio Fechado	2013	5	0	240	11091,88	Labore Engenharia
Residencial Buenos Aires	Condomínio Fechado	2013	5	0	240	11084,10	Labore Engenharia
Residencial Haragano	Condomínio Fechado	2014	2	280	0	12598,90	Roberto Ferreira
Residencial Roraima	Condomínio Fechado	Em obras	5	0	280	15548,37	Labore Engenharia
Residencial Azaléia	Condomínio Fechado	Em obras	5	0	240	12892,95	Serial Engenharia
Residencial Amazonas	Condomínio Fechado	Em obras	5	0	280	14119,70	Serial Engenharia
Residencial Acácia	Condomínio Fechado	Em obras	5	0	240	12892,95	Zechlinski Engenharia

Tabela 1 – Os 10 empreendimentos Faixa 1 construídos no PMCMV em Pelotas: identificação de porte e formas de promoção. Fonte: Banco de dados CAIXA, 2014; Banco de dados Banco do Brasil, 2014.

Verifica-se que das 2.812 unidades construídas ou contratadas para a Faixa 1, somente 432 foram promovidas na forma de loteamento – 15,36%. Portanto a promoção na forma de condomínios fechados, que é predominante em outras regiões brasileiras estudadas<sup>13</sup>, também se faz presente na maioria dos empreendimentos Faixa 1 de Pelotas.

A seguir apresentam-se as imagens aéreas de implantação destes empreendimentos, verificando-se casos de alguns implantados de formas contíguas e agrupadas.

## 6. OS EMPREENDIMENTOS FAIXA 1 DO PMCMV EM PELOTAS

### 6.1 RESIDENCIAL JARDINS DO OBELISCO

<sup>13</sup> (Rolnik)

O Jardins do Obelisco foi o primeiro empreendimento Faixa 1 do PMCMV promovido na forma de condomínio fechado em Pelotas, entregue aos moradores em dezembro de 2011. Possui 240 apartamentos, dispostos em 12 blocos de cinco pavimentos cada – Figura 2. Está localizado no bairro Areal, microrregião Dunas<sup>14</sup> – um sub-bairro bastante violento, que apresenta, juntamente com outros três sub-bairros, o maior número de registros de ocorrências policiais da cidade.<sup>15</sup>

Representa um dos oito Faixas 1 de Pelotas que foram construídos com cinco pavimentos, e um dos cinco Faixas 1 de Pelotas que possuem 240 apartamentos. Pode contribuir para este trabalho pela sua similaridade aos demais empreendimentos.



Figura 2 – Residencial Jardins do Obelisco. Fonte: O autor; Google, 2016.

## 6.2 RESIDENCIAL HARAGANO

O Haragano foi o sexto empreendimento Faixa 1 do PMCMV promovido na forma de condomínios fechados em Pelotas. Foi entregue aos moradores em junho de 2014.

Possui 280 unidades habitacionais que se caracterizam por casas de dois pavimentos, excetuando-se as unidades adaptadas às pessoas portadoras de necessidades especiais, que são de um pavimento apenas. Está localizado a menos de 500m do Residencial Jardins do Obelisco, no bairro Areal, microrregião Bom Jesus.<sup>16</sup>

Possui cinco fileiras de unidades interrompidas ao centro pela praça central – Figura 3.

<sup>14</sup> Pelotas. “Lei do III Plano Diretor.” Pelotas, [http://www.pelotas.com.br/politica\\_urbana\\_ambiental/planejamento\\_urbano/III\\_plano\\_diretor/lei\\_iii\\_plano\\_diretor/mapas.htm#](http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_iii_plano_diretor/mapas.htm#) (Maio 04, 2016)

<sup>15</sup> Camila Faraco. “Após menino ser espancado até a morte, moradores deixam condomínio em Pelotas.” Gaúcha, <http://gaucha.clicrbs.com.br/rs/noticia-aberta/apos-menino-ser-espancado-ate-a-morte-moradores-deixam-condominio-em-pelotas-133144.html> (Maio 02, 2016)

<sup>16</sup> (Pelotas. “Lei do III Plano Diretor”)

Representa um dos três Faixas 1 de Pelotas que possui 280 unidades ou mais, estando somente atrás dos empreendimentos Eldorado e Fragata em termos de número de unidades habitacionais. É o único Faixa 1 de Pelotas promovido em condomínio fechado com casas térreas.



Figura 3 – Residencial Haragano. Fonte: O autor; Google, 2016.

### 6.3 DEMAIS EMPREENDIMENTOS FAIXA 1 DO PMCMV EM PELOTAS

O Residencial Eldorado – Figura 4 – foi o primeiro dos dez empreendimentos Faixa 1 do PMCMV em Pelotas, e é o único promovido na forma de loteamento.



Figura 4 – Loteamento Eldorado. Fonte: O autor; Google, 2016.

O Residencial Fragata – Figura 5 – foi o terceiro dos dez empreendimentos Faixa 1 do PMCMV entregues em Pelotas, e é o segundo empreendimento com maior número de unidades habitacionais – 340 apartamentos.



Figura 5 – Residencial Fragata. Fonte: Rafa Marin, 2011; O autor; Google, 2016.

Os Residenciais Buenos Aires e Montevideo são os exemplos de empreendimentos contíguos identificados na Faixa 1 em Pelotas. Foram construídos em terrenos vizinhos, conforme demonstra a Figura 6, pela empresa Labore Engenharia. Cada um possui 240 unidades dispostas em blocos de cinco pavimentos, porém, se lidos de uma maneira integrada, dadas as características similares, formam um grande empreendimento de 480 unidades.



Figura 6 – Residenciais Buenos Aires e Montevideo. Fonte: O autor; Google, 2016.

Para o termo “contíguo”, utiliza-se aqui a referência de Nascimento, Pequeno e Rosa<sup>17</sup>, Raquel Rolnik<sup>18</sup> e Lúcia Shimbo<sup>19</sup>. Os autores também abordam os conceitos de empreendimentos “agrupados” ou “isolados”. Segundo os autores, um empreendimento será considerado como “contíguo”, quando em pelo menos uma de suas divisas de lote exista outro empreendimento construído ou contratado pela mesma empresa construtora ou incorporadora, pois assim esses dois empreendimentos configurarão um único de porte maior. Caso dois empreendimentos sejam vizinhos, mas produzidos por empresas diferentes, ou exista um ou mais empreendimentos em uma mesma região, a uma distância menor ou igual a 500 metros, estes são classificados como “agrupados”. E, por último, caso as duas primeiras condições não sejam satisfeitas, o empreendimento é considerado “isolado”.

Verificou-se que os Residenciais Jardins do Obelisco e Haragano são classificados como agrupados, já que estão implantados a menos de 500 metros um do outro, estando ainda o Jardins do Obelisco a menos de 500 metros dos Residenciais Azaléia e Acácia.

Essa análise de classificação dos empreendimentos como contíguos ou agrupados, gerando a leitura de um empreendimento maior, devido à implantação em mesma zona de pelo menos dois empreendimentos, se mostra importante à medida que esta estratégia de implantação pode causar impactos negativos nas cidades.

Em Pelotas, acerca dos empreendimentos implantados em terrenos adjacentes, identificam-se os Residenciais Buenos Aires e Montevideo – contíguos –, e os Residenciais Roraima e Amazonas e Azaléia e Acácia – agrupados, devido às construções estarem sendo efetuadas em terrenos vizinhos, mas por empresas privadas construtoras diferentes – Figuras 7 e 8.

---

<sup>17</sup> Raquel Martins do Nascimento et al., “Análise do programa Minha Casa Minha Vida no município de Caucaíá-CE: estudos de inserção urbana,” *3º Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social*, 2014: 3.

<sup>18</sup> Raquel Rolnik, *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV* (São Paulo, 2014), 4.

<sup>19</sup> Lúcia Zanin Shimbo, *Métodos e escalas de análise*. In: Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino (Org.), *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*, org. Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino (Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015), 33.



Figura 7 – Residenciais Roraima e Amazonas. Fonte: O autor; Google, 2016.



Figura 8 – Residenciais Azaléia e Acácia. Fonte: O autor; Google, 2016.

Estes seis empreendimentos, ressalvadas as pequenas diferenças entre si, podem ser lidos como três grandes empreendimentos, de 480, 560 e 480 apartamentos, respectivamente. Essas grandes dimensões de número de unidades habitacionais por empreendimento,

quando estes colocados próximos, podem acarretar em problemas para a cidade conforme os expostos abaixo pela bibliografia

Como se verifica nos estudos de Pequeno e Rosa, para a Região Metropolitana de Fortaleza<sup>20</sup> e de Andrade, para o Rio de Janeiro<sup>21</sup>, entre outros autores, a estratégia de construir dois ou mais empreendimentos em terrenos vizinhos acaba sendo uma praxe no PMCMV, e pode ser bastante prejudicial para o tecido urbano da cidade, pois conforme Pequeno e Rosa<sup>22</sup>, este tipo de promoção pode levar à “fragmentação socioespacial”, e com isso impactar negativamente nas “relações sociais” dos moradores destes locais.

Ainda, quando se implantam dois empreendimentos em um espaço muito próximo, aumenta-se a demanda por serviços nestas zonas, a citar acesso aos serviços de educação, transporte, lazer e saúde, e com isso provocam-se prejuízos aos moradores destes residenciais, já que muitas vezes estes moradores não conseguem acessar com a facilidade desejada e necessária tais serviços, aprofundando um processo de exclusão social, como citam os estudos de Nascimento, Pequeno e Rosa<sup>23</sup> e Rolnik<sup>24</sup>.

Portanto, verifica-se que a estratégia de promoção dos empreendimentos Faixa 1 em Pelotas se assemelha às demais estratégias verificadas em outras cidades brasileiras no que tange a implantação de empreendimentos contíguos e agrupados. Os prejuízos para as cidades podem estar ocorrendo pela via da implantação de grande número de unidades habitacionais em porções de espaços muito próximas, além da colocação de uma demanda por serviços bastante superior à suportada por estas zonas.

## **7. RESIDENCIAIS JARDINS DO OBELISCO E HARAGANO: PROMOÇÃO EM CONDOMÍNIO FECHADO E SUAS CONSEQUÊNCIAS**

Conforme as visitas e observações efetuadas nos Residenciais Jardins do Obelisco e Haragano, são apresentados abaixo alguns problemas que têm como origem a promoção destes empreendimentos na forma condomínios fechados.

### **7.1 ESGOTO NO JARDINS DO OBELISCO**

---

<sup>20</sup> Renato Pequeno e Sara Vieira Rosa, Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. In: Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino (Org.), *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*, org. Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino (Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015), 140.

<sup>21</sup> (Andrade 2015, 166)

<sup>22</sup> (Pequeno e Rosa 2015, 140)

<sup>23</sup> (Nascimento, Pequeno, e Rosa 2014, 3)

<sup>24</sup> (Rolnik 2014, 4)

Desde 2012 os moradores do Jardins do Obelisco relatam que havia problemas com o sistema de esgotamento do Residencial, porém em maio de 2014 essa situação se agravou, quando houve o vazamento e transbordamento do esgoto nas áreas externas aos blocos de apartamentos, criando “lagos” de esgoto em plena área de uso comum do condomínio, como ilustra a Figura 9.



Figura 9 – Problemas no esgotamento sanitário do Jardins do Obelisco. Fonte: O autor.

Conforme publicação do Diário Popular<sup>25</sup>, o síndico do Residencial, à época da instauração deste problema, relatou que a inadimplência condominial estava em torno de 75% das unidades habitacionais, sendo inviável à administração do condomínio dispensar um valor extra para contratar serviço especializado para solucionar esse problema.

## 7.2 PORTARIA ABANDONADA NO RESIDENCIAL JARDINS DO OBELISCO E ABANDONOS DE EMPRESAS TERCEIRIZADAS NO RESIDENCIAL HARAGANO

Desde 2014 a portaria do Residencial Jardins do Obelisco está desocupada, não tendo um profissional responsável no local. A Figura 10 retrata o estado atual da portaria, que está pichada, inclusive. A inadimplência condominial foi responsável pela evasão da empresa terceirizada que era responsável pela prestação do serviço.

---

<sup>25</sup> Diário Popular. “A rede de esgoto entope há 28 meses.” Diário Popular, [http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n\\_sistema=3056&id\\_noticia=ODI3MTY=&id\\_area=Mg==](http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n_sistema=3056&id_noticia=ODI3MTY=&id_area=Mg==) (Maio 04, 2016)



Figura 10 – Portaria abandonada no Residencial Jardins do Obelisco. Fonte: O autor.

A promoção na forma de condomínios fechados aponta para uma situação aparentemente sem solução imediata, já que o poder público municipal não intervém nesta situação, e os moradores não conseguem ter organização necessária para conscientizar-se da necessidade de adimplemento da taxa condominial, necessária para a reativação do serviço.

A situação no Residencial Haragano não é tão agravante, porém conforme relatado por um trabalhador deste local durante a visita, a empresa para qual ele trabalha é a terceira a ser contratada pelo condomínio para a prestação dos serviços de vigilância e portaria condominial, informando que o motivo da desistência das duas primeiras empresas também foi o não pagamento dos serviços prestados.

### 7.3 INSEGURANÇA NOS RESIDENCIAIS E MORTE NO JARDINS DO OBELISCO

Devido à portaria abandonada, não há um controle das pessoas que transitam no interior do condomínio do Jardins do Obelisco. Isso contribui para o aumento da insegurança que já existia no local mesmo antes da portaria ter sido abandonada.

Todas essas situações ajudaram para, em março de 2015, um jovem morador do empreendimento, de 14 anos, ter sido espancado até à morte dentro do Residencial, por três outros jovens e um adulto que não eram moradores do local.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Diário Popular. “Adolescente de 14 anos morreu depois de ser violentamente espancado.” Diário Popular, [http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n\\_sistema=3056&id\\_noticia=OTY3MTg=&id\\_area=Nw==](http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n_sistema=3056&id_noticia=OTY3MTg=&id_area=Nw==) (Maio 03, 2016)

A insegurança parece presente na rotina dos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV, como também apontam Cardoso, Junior, Araújo, Silva, Aragão e Amorim<sup>27</sup>, em seus estudos para o PMCMV na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo.

#### 7.4 VANDALISMO EM ÁREAS E EQUIPAMENTOS DE USO COMUM

O vandalismo em áreas previamente projetadas para o uso comum é evidente nos dois Residenciais, como verificado nas Figuras 11 e 12.



Figura 11 – Equipamentos da área de recreação infantil danificados no Residencial Jardins do Obelisco. Fonte: O autor.



Figura 12 – Equipamentos de recreação infantil danificados no Residencial Haragano. Fonte: O autor.

No caso do salão de festas do Jardins do Obelisco e dos dois salões de festas do Haragano, verifica-se que as situações de destruição e falta de manutenção tornaram os mesmos inutilizáveis – Figuras 13 e 14, respectivamente.

<sup>27</sup> Adauto Lúcio Cardoso et al., *Minha Casa Minha Sina: implicações da recente produção habitacional pelo setor privado na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro*. In: Adauto Lúcio Cardoso (Org.), *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais*, org. Adauto Lúcio Cardoso (Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013), 153.



Figura 13 – Vandalismo no salão de festas do Jardins do Obelisco. Fonte: O autor.



Figura 14 – Vandalismo nos salões de festas do Haragano. Fonte: O autor.

No Jardins do Obelisco, a situação do vandalismo é mais grave que no Haragano, pois além de ser promovido em condomínio fechado, foi construído como uma edificação em altura – cinco pavimentos – e para tanto possui escadas de acesso, tendo sido as esquadrias destas escadas furtadas em um dos blocos de apartamentos, conforme Figura 15.



Figura 15 – Furto de esquadrias em áreas de circulação do Jardins do Obelisco. Fonte: O autor.

Portanto, mais uma vez aponta-se para a inadequação da promoção em condomínio fechado para os empreendimentos desta Faixa do PMCMV.

#### 7.5 ACÚMULO DE LIXO

Sendo condomínios fechados, a coleta do lixo por parte do serviço municipal encarregado acontece somente no limite da portaria do empreendimento.

No Residencial Jardins do Obelisco, esse recolhimento é insuficiente para a velocidade de produção de lixo dos moradores, somados ao lixo produzidos pelas casas e empreendimentos vizinhos, que aumentaram, nos últimos anos, devido à implantação de demais empreendimentos do PMCMV na região.

O lixo produzido pelos moradores fica exposto por vários dias, além da situação se agravar devido à falta de conscientização da população em armazenar corretamente o lixo a ser recolhido, conforme a Figura 16 ilustra, onde foi identificado um acúmulo de lixo próximo à entrada do Residencial.



Figura 16 – Lixo acumulado em frente ao Jardins do Obelisco. Fonte: O autor.

## 7.6 INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

Afora todos os aspectos negativos que a promoção na forma condominial pode acarretar na vida dos moradores de empreendimentos Faixa 1 do PMCMV, devido à necessidade destes terem uma organização interna no sentido de instituírem e cumprirem as taxas condominiais e regras de bom convívio mútuo, a inadimplência desta taxa acarreta em situações de má conservação dos equipamentos comuns dos condomínios, sejam estes do condomínio como um todo, sejam de blocos específicos de apartamentos.

Como não existe um compromisso por parte de alguns moradores em contribuir e adimplir uma taxa necessária para a conservação dos equipamentos e áreas comuns do empreendimento, estes equipamentos e áreas acabam por sucatear-se, trazendo inconveniências e destruição com o tempo.

Essa situação pode ser observada nos dois empreendimentos, pois ambos apresentam situações de má conservação dos equipamentos comuns. As Figuras 17 e 18, respectivamente, demonstram um apelo feito por um dos moradores de um dos blocos de apartamentos do Jardins do Obelisco, acerca da porta de entrada do bloco, que foi furtada por vândalos e que necessita ser repostada, e a situação de desleixo com a limpeza do Residencial Haragano, que apresentava uma área de lazer passivo com grama e capim a uma altura superior a 30 centímetros do solo.

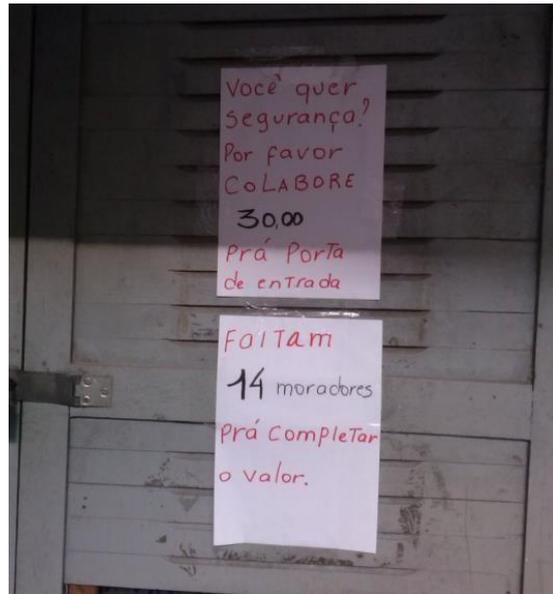


Figura 17 – Problemas relativos à inadimplência condominial e furtos no Jardins do Obelisco. Fonte: O autor.



Figura 18 – Sujeira acumulada por falta de serviço de limpeza no Haragano. Fonte: O autor.

Em suma, a promoção na forma de condomínios fechados para uma população que antes não estava acostumada a efetuar pagamentos mensais obrigatórios, como contas de água, energia elétrica e taxas de condomínio, acarreta em uma inadequação que ocasionará inadimplência e problemas de manutenção e continuidade dos serviços do condomínio. Esta mesma situação é evidenciada por Raquel Rolnik, em seus estudos do PMCMV na cidade de São Paulo.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> (Rolnik)

## 8. CONCLUSÕES

Portanto, este trabalho conclui que há a predominância da escolha pela forma de promoção em condomínios fechados para empreendimentos Faixa 1 do PMCMV em Pelotas – nove dos 10 empreendimentos existentes –, e que a estratégia de implantação destes empreendimentos é similar à encontrada em outras cidades brasileiras já pesquisadas, de produção de empreendimentos contínuos e/ou adjacentes. Verifica-se que esta estratégia pode prejudicar o tecido urbano das cidades, à medida que o fragmenta, aumenta a demanda por serviços em locais e ratifica a formação de zonas nas cidades onde famílias de mesmo patamar social são agrupadas e “isoladas”, não proporcionando a miscigenação de classes sociais nos espaços das cidades. Os problemas encontrados em dois dos empreendimentos promovidos na forma de condomínios fechados para a Faixa 1 em Pelotas apontam para a falta de manutenção de serviços essenciais ao bom funcionamento dos empreendimentos, como serviços de esgoto, segurança e vigilância, e coleta e descarte do lixo. Além disso, identifica-se nos dois empreendimentos a existência de vandalismo nos equipamentos de uso coletivo e de inadimplência da taxa condominial. A promoção na forma condominial desobriga o poder público da prestação de serviços junto aos espaços coletivos, como os de segurança, limpeza e manutenção de áreas de lazer e vias. Para o morador, o condomínio obriga a pagar taxas por serviços que, em um loteamento, estariam cobertas pelo pagamento de impostos municipais.

Conclui-se que a preferência dos empreendedores privados pela promoção de empreendimentos na forma de condomínios fechados para a Faixa 1 do PMCMV, em Pelotas e em nível nacional, conforme a bibliografia aponta, se torna prejudicial tanto para as cidades quanto para os moradores, e que medidas de gestão condominial assistidas pelo poder público deverão ser urgentemente implantadas. Embasado nesta pesquisa, verifica-se que a promoção para a Faixa 1 de empreendimentos no modelo de loteamentos poderia trazer melhores resultados para as cidades e para seus usuários.

## BIBLIOGRAFIA

Andrade, Luciana da Silva. “É possível transformar em cidade a anticidade? Crítica ao urbanismo de empreendimentos do PMCMV.” In: Amore, Caio S., Shimbo, Lúcia Z. e Rufino, Maria Beatriz C. (Org.). *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*, org. Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino, 165-193. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

Banco de dados Banco do Brasil. Banco de dados dos empreendimentos do PMCMV de Pelotas. 2014.

Banco de dados CAIXA. Banco de dados dos empreendimentos do PMCMV de Pelotas. 2014.

Brasil. “Lei Federal nº 11.977, de 7 de Julho de 2009.” Brasil, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). (acessado 2 de Maio, 2016).

Cardoso, Adauto Lúcio et al. “Minha Casa Minha Sina: implicações da recente produção habitacional pelo setor privado na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro.” In: Cardoso, Adauto Lúcio (Org.). O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais, org. Adauto Lúcio Cardoso, 143-160. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

Diário Popular. “Adolescente de 14 anos morreu depois de ser violentamente espancado.” Diário Popular, [http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n\\_sistema=3056&id\\_noticia=OTY3MTg=&id\\_area=Nw==](http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n_sistema=3056&id_noticia=OTY3MTg=&id_area=Nw==). (acessado 2 de Maio, 2016).

Diário Popular. “A rede de esgoto entope há 28 meses.” Diário Popular, [http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n\\_sistema=3056&id\\_noticia=ODI3MTY=&id\\_area=Mg==](http://www.diariopopular.com.br/tudo/index.php?n_sistema=3056&id_noticia=ODI3MTY=&id_area=Mg==). (acessado 2 de Maio, 2016).

Faraco, Camila. “Após menino ser espancado até a morte, moradores deixam condomínio em Pelotas.” Gaúcha, <http://gaucha.clicrbs.com.br/rs/noticia-aberta/apos-menino-ser-espancado-ate-a-morte-moradores-deixam-condominio-em-pelotas-133144.html>. (acessado 3 de Maio, 2016).

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. “Pelotas.” Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=431440&search=rio-grande-do-sul|pelotas|infograficos:-informacoes-completas>. (acessado 4 de Maio, 2016).

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. “Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro por cidades.” Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, [http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_alphacontent&view=alphacontent&Itemid=64](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_alphacontent&view=alphacontent&Itemid=64). (acessado 19 de Setembro, 2013).

Medvedovski, Nirce Saffer et al. “Inserção urbana e terceirização da gestão no projeto de empreendimentos PAR.” *1º CIHEL – Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono*, 2010: 1-23.

Nascimento, Raquel Martins do et al. “Análise do programa Minha Casa Minha Vida no município de Caucaia-CE: estudos de inserção urbana.” *3º Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social*, 2014: 1-10.

Pelotas. “Lei do III Plano Diretor.” Pelotas, [http://www.pelotas.com.br/politica\\_urbana\\_ambiental/planejamento\\_urbano/III\\_plano\\_diretor/lei\\_iii\\_plano\\_diretor/mapas.htm#](http://www.pelotas.com.br/politica_urbana_ambiental/planejamento_urbano/III_plano_diretor/lei_iii_plano_diretor/mapas.htm#). (acessado 17 de Agosto, 2015).

Pequeno, Renato e Sara Vieira Rosa. “Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza.” In: Amore, Caio S., Shimbo, Lúcia Z. e Rufino, Maria Beatriz C. (Org.). *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*, org. Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino, 131-164. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

Plhis Pelotas. “Blog participativo do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Pelotas!” Plhis Pelotas, <http://plhispelotas.blogspot.com.br/> . (acessado 21 de Junho, 2015).

Portal Brasil. “Com nova fase, Minha Casa Minha Vida vai alcançar 4,6 milhões de casas construídas.” Brasil, <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2016/03/minha-casa-minha-vida-chega-a-3a-fase-com-2-milhoes-de-novas-moradias-ate-2018>. (acessado 2 de Maio, 2016).

Portal Brasil. “Minha Casa Minha Vida entregou 2,4 milhões de moradias.” Brasil, <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2015/09/minha-casa-minha-vida-entregou-2-4-milhoes-de-moradias>. (acessado 2 de Maio, 2016).

Rolnik, Raquel. *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*. São Paulo, 2014.

Rolnik, Raquel. “Programa Minha Casa Minha Vida precisa ser reavaliado – Nota pública da Rede Cidade e Moradia.” Blog da Raquel Rolnik, <https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/11/10/programa-minha-casa-minha-vida-precisa-ser-avaliado-nota-publica-da-rede-cidade-e-moradia/>. (acessado 10 de Maio, 2016).

Shimbo, Lúcia Zanin. “Métodos e escalas de análise.” In: Amore, Caio S., Shimbo, Lúcia Z. e Rufino, Maria Beatriz C. (Org.). *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*, org. Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Maria Beatriz Cruz Rufino, 29-50. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.