



Salvador - 2018

**PROBLEMAS SANITÁRIOS, AMBIENTAIS E DE GESTÃO NA PÓS-
OCUPAÇÃO DE CONDOMÍNIOS MINHA CASA MINHA VIDA FAIXA 1: O
CASO DO RESIDENCIAL JARDINS DO OBELISCO EM PELOTAS**

*SANITARY, ENVIRONMENTAL AND MANAGEMENT PROBLEMS IN THE MINHA CASA MINHA VIDA
BAND 1 CONDOMINIUM POST-OCCUPANCY: THE CASE OF THE JARDINS DO OBELISCO HOUSING
DEVELOPMENT IN THE CITY OF PELOTAS*

*PROBLEMAS SANITARIOS, AMBIENTALES Y DE GESTIÓN EN LA POST-OCUPACIÓN DE
CONDOMINIOS MINHA CASA MINHA VIDA PISTA 1: EL CASO DEL RESIDENCIAL JARDINS DO
OBELISCO EN PELOTAS*

EIXO TEMÁTICO: PRODUÇÃO DO ESPAÇO, OCUPAÇÃO, GESTÃO E CIDADANIA

PINTO, Jones Vieira

Mestre em Arquitetura e Urbanismo

jonesvieirapinto@hotmail.com

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer

Doutora em Arquitetura e Urbanismo; Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal
de Pelotas

nirce.sul@gmail.com

PROBLEMAS SANITÁRIOS, AMBIENTAIS E DE GESTÃO NA PÓS-OCUPAÇÃO DE CONDOMÍNIOS MINHA CASA MINHA VIDA FAIXA 1: O CASO DO RESIDENCIAL JARDINS DO OBELISCO EM PELOTAS

SANITARY, ENVIRONMENTAL AND MANAGEMENT PROBLEMS IN THE MINHA CASA MINHA VIDA BAND 1 CONDOMINIUM POST-OCCUPANCY: THE CASE OF THE JARDINS DO OBELISCO HOUSING DEVELOPMENT IN THE CITY OF PELOTAS

PROBLEMAS SANITARIOS, AMBIENTALES Y DE GESTIÓN EN LA POST-OCUPACIÓN DE CONDOMINIOS MINHA CASA MINHA VIDA PISTA 1: EL CASO DEL RESIDENCIAL JARDINS DO OBELISCO EN PELOTAS

EIXO TEMÁTICO: PRODUÇÃO DO ESPAÇO, OCUPAÇÃO, GESTÃO E CIDADANIA

RESUMO:

Nos últimos anos, tem ocorrido grande produção de Habitações de Interesse Social no Brasil. Através do Programa Minha Casa Minha Vida, esta produção deve ultrapassar, em 2018, os cinco milhões de unidades contratadas desde 2009. Porém, sobre a produção também há grande crítica, quanto às construções e manutenções ineficazes em serviços de infraestrutura nos empreendimentos, expondo moradores e cidades a riscos sanitários e ambientais. Neste trabalho, apresenta-se o caso do mau funcionamento da rede de esgoto sanitário de um condomínio de baixa renda do Minha Casa Minha Vida em Pelotas-RS. Apresentam-se os problemas gerados pelo entupimento da rede, os descasos da população moradora e a atuação do poder público local quanto à situação. Têm-se como objetivos apontar os prejuízos deste problema para a população local e a cidade, o posicionamento do poder público local quanto ao caso, e a falta de conscientização dos moradores quanto a uma das causas do problema. Como resultados verifica-se a dupla culpa dos agentes envolvidos, pois se observa o descarte incorreto de lixo no local, causando o entupimento da rede, e a atuação ineficaz do poder público na busca da solução ao problema. Trata-se de uma pesquisa exploratória qualitativa com estudo de caso, tendo como métodos, pesquisa referencial, visitas técnicas e observação. Conclui-se pela urgência da adoção de medidas de melhor execução e gestão de Habitações de Interesse Social como o Minha Casa Minha Vida, além de realização de trabalho de conscientização ambiental e social com os moradores. Espera-se contribuir para um diagnóstico e melhor concepção de Habitações de Interesse Social nas cidades brasileiras.

PALAVRAS-CHAVE: Programa Minha Casa Minha Vida; condomínio de baixa renda; Avaliação pós-ocupação; Habitação de Interesse Social.

ABSTRACT:

In recent years there has been a large production of Social Housing in Brazil. Through the Minha Casa Minha Vida Program, this production is expected to surpass in 2018 the five million units contracted since 2009. However, there has also been much criticism regarding not only the construction but also the infrastructure ineffective maintenance in the projects, thus exposing residents and cities to health and environmental risks. The case of the sanitary sewage network malfunction in a low-income Minha Casa Minha Vida housing development in the city of Pelotas, Rio Grande do Sul State, is presented in this study. The problems generated by the sewage system clogging, as well as the resident population and the acting of local government about the situation, are discussed. The study aimed to point out losses caused by this problem to the local population and the city, the local government attitude in the case, and the lack of awareness of dwellers as causes of the problem. As a result, the two major agents involved have been found guilty, inasmuch as there was an incorrect disposal of garbage, causing the sewage system to be clogged, and the ineffective performance of local

government in seeking a solution to this problem. This case study was a qualitative exploratory piece of research whose methodology included reference research, technical visits and observations. It could be concluded that there is an urgency to adopt better execution and management measures in Social Housing projects, such as the Minha Casa Minha Vida Program, in addition to the development of environmental and social awareness by local dwellers. It is hoped that this study can contribute to a better Social Housing diagnosis and design in Brazilian cities.

KEYWORDS: Minha Casa Minha Vida Program; low income housing development; Post-occupancy evaluation; Social Housing.

RESUMEN:

En los últimos años, ha ocurrido gran producción de Viviendas de Interés Social en Brasil. Con el Programa Minha Casa Minha Vida, esta producción debe sobrepasar, en 2018, los cinco millones de unidades contratadas desde 2009. Pero sobre la producción también hay gran crítica, sobre las construcciones y mantenimientos ineficaces en servicios de infraestructura en los emprendimientos, exponiendo a los residentes y ciudades a riesgos sanitarios y ambientales. En este trabajo, se presenta el caso del mal funcionamiento de la red de alcantarillado sanitario de un condominio de bajos ingresos del Minha Casa Minha Vida en Pelotas-RS. Se presentan los problemas generados por la obstrucción de la red, los descasos de la población moradora y la actuación del poder público local sobre la situación. Se tienen como objetivos señalar los perjuicios de este problema para la población local y la ciudad, el posicionamiento del poder público local sobre el caso, y la falta de concientización de los habitantes en cuanto a una de las causas del problema. Como resultados se verifica la doble culpa de los agentes involucrados, pues se observa el descarte incorrecto de basura en el local, causando la obstrucción de la red, y la actuación ineficaz del poder público en la búsqueda de la solución al problema. Se trata de una investigación exploratoria cualitativa con estudio de caso, teniendo como métodos, investigación referencial, visitas técnicas y observación. Se concluye por la urgencia de la adopción de medidas de mejor ejecución y gestión de Viviendas de Interés Social como Minha Casa Minha Vida, además de realización de trabajo de concientización ambiental y social con los moradores. Se espera contribuir a un diagnóstico y mejor concepción de Viviendas de Interés Social en las ciudades brasileñas.

PALABRAS-CLAVE: Programa Minha Casa Minha Vida, condominio de bajos ingresos, Evaluación post-ocupación, Vivienda de interés Social.

INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) é um programa de produção de Habitações de Interesse Social (HIS) criado e gerido pelo governo federal em parceria com estados e municípios. Foi lançado em 2009, e atualmente encontra-se em sua terceira fase, já tendo contratado mais de três milhões de unidades habitacionais em suas duas primeiras fases, e objetivando construir mais dois milhões de unidades em sua Fase 3 (PORTAL BRASIL, 2016, p. 1).

No seu início, objetivava a provisão de moradias para famílias com até 10 salários mínimos, dividindo-as em três faixas de renda (BRASIL, 2009). Na sua Fase 3 divide as famílias em quatro faixas de renda, tendo como limites para enquadramento no Programa aquelas com renda mensal de até R\$ 6.500,00 (7,39 salários mínimos, à época de criação da Fase 3) (PORTAL BRASIL, 2016, p. 1).

A Faixa 1 é a que enquadra as famílias com a menor renda, sendo, inclusive, disponibilizados para esta Faixa subsídios financeiros para a aquisição da moradia (CUNHA, 2014, p. 150). Dada a restrição de investimentos na construção de empreendimentos desta Faixa (já que as unidades têm um valor limite máximo para serem construídas), as empresas construtoras responsáveis pelas obras muitas vezes vêm procurando baratear os custos das moradias. Como consequência, vem ocorrendo a implantação de inúmeros empreendimentos destinados à Faixa 1 na forma de condomínios fechados (PINTO, 2016a, p. 4), já que dessa forma a maioria deles pode ser disposta na forma de edifícios de cinco pavimentos, organizados em blocos de apartamentos, otimizando alguns custos, como diminuições de terrenos utilizados, dentre outros.

Outra prática é o adensamento habitacional nos terrenos, pois são observados empreendimentos da Faixa 1 com elevado número de unidades habitacionais por condomínio, como ressaltam Nascimento, Pequeno e Rosa (2014, p. 4) e Mercês (2013, p. 193), em suas análises na cidade de Caucaia-CE e na Região Metropolitana de Belém-PA, por exemplo.

O barateamento das construções, o adensamento populacional, e demais fatores de redução de custos estão expondo a produção do MCMV, em especial a da Faixa 1, a inúmeras críticas de autores que vêm analisando sua produção em diversas cidades brasileiras, como Soraggi e Mendonça (2013, p. 104) e Moysés, Cunha, Borges e Maia (2013, p. 274).

Em Pelotas o quadro não é diferente. Localizada a 250 quilômetros da capital do Rio Grande do Sul – Porto Alegre –, Pelotas se caracteriza como uma cidade de porte médio (pouco mais de 340 mil habitantes) situada na região sul do estado (IBGE, 2016). Na cidade já foram construídos 10 empreendimentos Faixa 1 do MCMV, sendo que destes, nove foram promovidos na forma de condomínios fechados, e apenas um na forma de loteamento.

Um dos dez empreendimentos Faixa 1 do MCMV de Pelotas é o Residencial Jardins do Obelisco – empreendimento tomado como estudo de caso neste trabalho. O Jardins do Obelisco está localizado no bairro Dunas, em uma região que tem como característica grande inserção de famílias de baixa renda (PINTO, 2016b, p. 141). Este bairro, juntamente com outros três bastante próximos, lideram o ranking de número de ocorrências policiais de Pelotas (FARACO, 2015, p. 1).

Ainda, está em uma zona onde outros empreendimentos do MCMV foram ou estão sendo implantados, estando inclusive próximo a outros dois empreendimentos também promovidos para a Faixa 1 do MCMV em fase de entrega aos moradores – Residenciais Azaleia e Acácia (também 240 unidades habitacionais, cada).

Verifica-se que com a implantação destes conjuntos de condomínios pertencentes à Faixa 1 do MCMV na região, acentuou-se um quadro que já era de famílias com baixa renda residentes no local, propiciando uma ainda maior aglutinação de famílias de classes sociais de renda inferiores em uma mesma região da cidade, assim como um aumento considerável da demanda na região por parte das redes de serviços de infraestrutura, como fornecimento de água e energia elétrica, e coleta de esgoto.

Como a promoção de empreendimentos Faixa 1 é destinada a famílias de menores rendas, os problemas que muitas vezes são gerados no interior destes empreendimentos apresentam-se com maiores dificuldades de serem sanados, quando comparados a empreendimentos de famílias com renda superior, dados inúmeros fatores, como por exemplo, dificuldade de organização por parte dos moradores no intuito de angariar fundos de reparos nas construções e instalações de usos coletivos, entre outros (PINTO, 2016a, p. 21).

Dada a conformação destes empreendimentos em condomínios fechados, tais problemas são acentuados, pois no interior destes condomínios o poder público não tem autonomia e tampouco jurisdição para intervir a fim de sanar problemas que venham a surgir após a ocupação do condomínio pelos moradores.

No empreendimento em estudo, devido ao descarte irregular de lixo pelos próprios moradores, somado a falhas ocorridas durante a construção da rede de esgoto, esta se encontra entupida e danificada, ocasionando o transbordamento de esgoto nas áreas de uso comum (DIÁRIO POPULAR, 2014, p. 1). Neste trabalho investigam-se os problemas que este fato está causando à população e ao meio ambiente, as atitudes tomadas pelo poder público para auxiliar os moradores na solução do problema e o desfecho do problema após a intervenção do poder público, tanto sob a ótica da conduta dos moradores, quanto do poder público.

É objetivo geral deste trabalho analisar as causas e consequências deste problema, e como objetivos específicos apontar seus prejuízos tanto à população moradora da região como ao meio ambiente, avaliando a postura adotada pelo poder público.

Considerando a grande produção e o alcance nacional do MCMV, o trabalho justifica-se à medida que trata de problemas ocorridos em um condomínio Faixa 1 do Programa, e por abordar problemas que podem estar se reproduzindo em diversos outros casos do MCMV no Brasil.

O PROBLEMA DA REDE DE ESGOTO DO RESIDENCIAL JARDINS DO OBELISCO

O Residencial Jardins do Obelisco – Figura 1 – é um exemplar da Faixa 1 do MCMV. Possui 240 unidades habitacionais divididas em três blocos de apartamentos de cinco pavimentos, dispostos em três fitas de apartamentos paralelas entre si. Foi entregue aos moradores em 19 de dezembro de 2011 (LIMA, 2011, p. 1).



Figura 1: Residencial Jardins do Obelisco
Fonte: Autores (2017)

Sua região possui outros quatro empreendimentos pertencentes ao MCMV (Residenciais Farroupilha II, Terra Nativa, Azaleia e Acácia, com 27, 149, 240 e 240 unidades, respectivamente), além de outros três empreendimentos do programa de HIS anterior ocorrido em Pelotas – o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) – (Residenciais Querência, Charqueadas e Laçador, que totalizam 566 unidades). A Figura 2 demonstra o Jardins do Obelisco e os demais empreendimentos vizinhos. Somados, os oito residenciais possuem 1.562 unidades habitacionais.

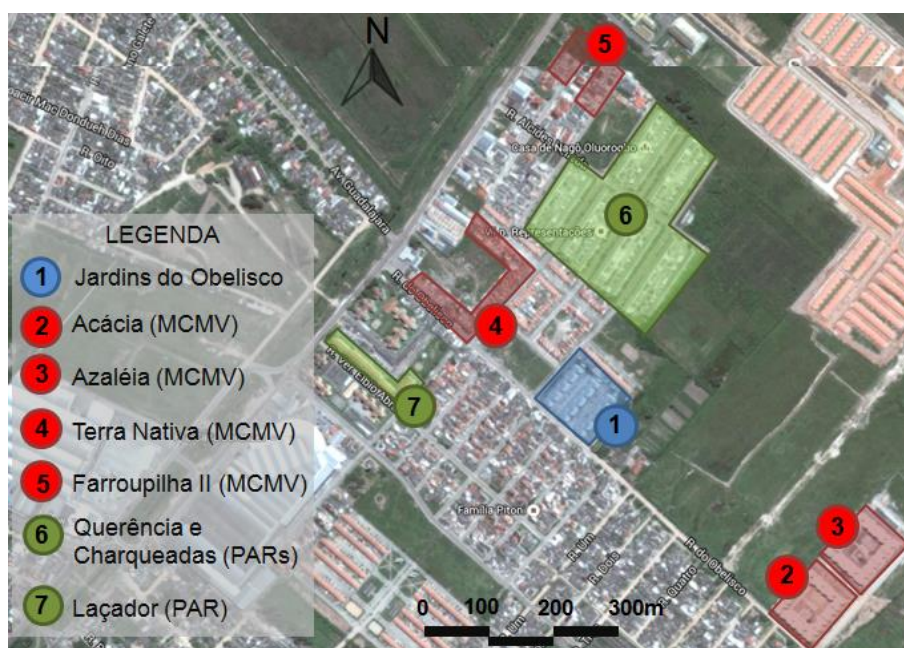


Figura 2: O Jardins do Obelisco e demais empreendimentos de baixa renda localizados na região
Fonte: Autores (2017)

Conforme diversos estudos, os problemas de utilização dos moradores de empreendimentos do MCMV para a Faixa 1 têm se multiplicado desde as inaugurações dos primeiros residenciais no Brasil, no final da década passada. Em Pelotas a situação não é diferente, conforme apontam estudos e periódicos locais, como Pinto (2016b, p. 15) e Faraco, (2015, p. 1).

Inúmeros são os problemas e o Residencial Jardins do Obelisco é um dos mais representativos exemplares deste panorama. O Residencial apresenta desde sua inauguração diversos problemas que vão desde abandono das empresas terceirizadas responsáveis pela manutenção e segurança patrimonial do empreendimento (devido a problemas de pagamento pelos serviços prestados por estas empresas), até problemas de insegurança, como também registrou o sítio eletrônico de notícias “GaúchaZH”, através do relato da morte de uma criança moradora do Residencial dentro do mesmo (FARACO, 2015, p. 1).

Porém, interessa neste trabalho a investigação e os desdobramentos de um problema específico com que os moradores do Residencial convivem há mais de seis anos: o entupimento das redes de esgoto sanitário que serviam o empreendimento, e o conseqüente transbordamento deste esgoto nas áreas de recreação e de uso comum do Residencial, conforme demonstra a Figura 3.



Figura 3: Calamidade da área de uso comum do Jardins do Obelisco devido ao esgoto a céu aberto
Fonte: Prefeitura de Pelotas (2016)

Conforme relato dos moradores em primeira visita técnica, este entupimento teve início em 2012. O problema estaria sendo causado por três motivos, sendo eles o depósito e empilhamento de lixo pelos próprios moradores tanto nas canalizações das redes de esgoto, assim como no próprio pátio de utilização comum do condomínio, problemas de construção equivocada das redes pela empresa construtora responsável pela edificação do Residencial, e uma demanda superior à capacidade das redes de esgoto da região, dada a colocação de diversos condomínios habitacionais no local em curto espaço de tempo (DIÁRIO POPULAR, 2014, p. 1).

Agravando a situação, o Residencial Jardins do Obelisco se caracteriza como um condomínio fechado pertencente ao MCMV da Faixa 1. Isto significa que toda a gestão e manutenção interna de serviços pós-utilização dos moradores, neste condomínio, está a cargo dos mesmos, já que o poder público, representado pela gestão municipal da Prefeitura de Pelotas, não tem autonomia neste espaço, não efetuando, portanto,

eventuais consertos ou reparos nas áreas de uso coletivo. Essa situação de promoção de habitação para famílias com a menor renda do MCMV na forma de condomínios fechados pode se tornar bastante prejudicial aos próprios moradores devido à dificuldade de auto-organização por parte destes para a gestão dos serviços no condomínio.

Medvedovski, Chiarelli, Coswig e Roesler (2010, p. 6) lembram que a gestão condominial para os empreendimentos habitacionais promovidos nos programas de HIS geralmente acarretam problemas para seus moradores. Mesmo assim, dos dez empreendimentos promovidos para a Faixa 1 do MCMV em Pelotas, nove foram concebidos na forma de condomínios fechados, apontando que assim como no Residencial Jardins do Obelisco, a situação também pode se agravar em outros empreendimentos.

Em 2016 a situação de calamidade dentro do Residencial ficou ainda mais latente, conforme a Figura 4, pois o transbordamento atingiu patamares ainda não observados, à época, pelos moradores. No sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Pelotas, a notícia foi veiculada apontando para o entupimento como tendo sido ocasionado pelo descarte inconsequente de lixos diversos como roupas, sacolas, pneus, e até um carrinho de bebê nas áreas comuns do Residencial, encharcando o solo com o esgoto e gerando um grande odor desagradável, impedindo, como isso, que os moradores conseguissem utilizar as áreas de uso comum, tendo inclusive dificuldades de ventilarem suas moradias (MENGUE, 2016, p. 1).



Figura 4: Retrato do descarte inconsequente de lixo pelos próprios moradores no Jardins do Obelisco
Fonte: Prefeitura de Pelotas (2016)

Nestes mesmos locais de uso comum, estavam localizados os equipamentos de recreação infantil, conforme a Figura 5 demonstra, a partir de visita técnica realizada no Residencial em abril de 2016.



Figura 5: Transbordamento do esgoto em meio à área de recreação infantil
Fonte: Autores (2016)

Além de toda a questão relacionada à depredação destas áreas de recreação, como no caso do furto das telas de separação deste local dos demais de uso comum, também se verifica o esgoto transbordado no local, e vestígios do lixo depositado pelos moradores.

Conforme um dos sítios eletrônicos de notícias da cidade “Diário Popular”, em um primeiro momento o problema do entupimento e transbordamento do esgoto foi apontado, por parte dos moradores, como advindo de uma má construção das redes de coleta pela empresa construtora responsável pela execução da obra. Todavia, também conforme o periódico, a empresa se posicionou contrária a esse diagnóstico, apontando que as redes haviam sido executadas corretamente, e que o descarte inadequado de diversos tipos de lixo pelos moradores seriam a causa do problema evidenciado (DIÁRIO POPULAR, 2014, p. 1).

Pinto (2016a, p. 23) afirma que neste caso, fica praticamente insolúvel a situação, pois lembrando que o Residencial se caracteriza como um condomínio fechado, uma possível manutenção desta rede de esgoto, a fim de possibilitar seu desentupimento, ou até mesmo a construção de uma nova rede só seria possível caso os próprios moradores, por intermédio da administração gerida por seu síndico, se organizassem e arcassem com estes custos de manutenção.

Dada a situação do Residencial, à época, ser de grande inadimplência da taxa condominial e de diversos conflitos internos (FARACO, 2015, p. 1) (PINTO, 2016a, p. 16), essa solução mostrou-se praticamente inviável.

METODOLOGIA

Este trabalho se caracteriza como uma pesquisa qualitativa (SILVEIRA, CÓRDOVA, 2009, p. 31). Realiza-se através de uma pesquisa exploratória em estudo de caso, por meio de busca referencial em fontes primárias e secundárias (GIL, 2007).

As fontes se dividem em periódicos de circulação local, acerca da cidade onde está localizado o estudo de caso – Pelotas – e publicações locais e nacionais, sobre o empreendimento do estudo de caso – Residencial

Jardins do Obelisco – e de demais empreendimentos integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida, seja na cidade ou em outras localidades brasileiras, respectivamente. As referências advêm, ainda, de publicações que qualificam o problema abordado no estudo – a presença de esgoto a céu aberto no interior de um empreendimento residencial – e da intervenção do poder público estatal na tentativa de solução do problema.

De forma auxiliar, como procedimentos também foram realizadas duas visitas técnicas no Residencial, sendo a primeira em abril de 2016, e a segunda em abril de 2017, tendo a observação permeada tais visitas, e estas subsidiárias para a verificação anterior e posterior à intervenção estatal.

OS EFEITOS NOCIVOS DO ESGOTO A CÉU ABERTO: PARA AS PESSOAS E O MEIO AMBIENTE

Conforme resolução da Organização das Nações Unidas, o acesso ao saneamento básico qualificado é direito do ser humano, sendo “indispensável para gozar plenamente do direito à vida”.

É claro que a situação verificada no Residencial Jardins do Obelisco não se trata de uma inexistência de prévia instalação das redes de esgotamento sanitário, mas sim de uma má utilização ou manutenção, que acarretaram em problemas de entupimento, aliada ao mau dimensionamento das redes e construção equivocada das mesmas, que causaram uma conseqüente exposição das pessoas e do meio ambiente ao esgoto.

Como aponta o Portal Comunitário Ponta Grossa (2013, p. 1), além de proporcionar exposição nociva para as pessoas que estão em contato direto com o esgoto não tratado próximo às suas moradias ou aos seus locais de circulação, a existência de esgoto a céu aberto poderá também acarretar em problemas de saúde para as pessoas de outras localidades da região, através do alastramento de substâncias tóxicas presentes neste esgoto por meio de propagação pelo ar, ou por alagamentos futuros ocasionados pela chuva.

Além disso, conforme Wong (2013, p. 1), esta situação pode ocasionar problemas de saúde diretamente relacionados aos próprios moradores do local, como diarreias ou alergias respiratórias, nasais, intestinais e de pele. O autor enfatiza que entre as crianças de zero a cinco anos que entram em contato com o esgoto, os problemas podem ser ainda mais graves, pois estas estão em fase de desenvolvimento corporal e cerebral, podendo ter sérios comprometimentos na vida adulta.

Wong (2013, p. 1) explica que para as gestantes que vivem em um ambiente inóspito como esse, a exposição a essas substâncias tóxicas pode proporcionar uma má formação cardíaca, deficiência hepática ou ainda problemas imunológicos de seus bebês.

Infiltrando-se no solo, o esgoto, que não está preparado para retornar à natureza sem um correto tratamento, pode poluir ainda mais o meio ambiente. Considerando-se que a maioria da água potável do planeta está em nosso subsolo, caso o vazamento encontre os lençóis freáticos, poderá haver contaminação desta água que seria boa para consumo.

A atitude do poder público

Conforme o sítio eletrônico da Prefeitura de Pelotas, no dia 11 de maio de 2016, a Prefeitura realizou um mutirão no Residencial Jardins do Obelisco a fim de solucionar o quadro aqui identificado – Figura 6 –, através

de diversas secretarias e do serviço de saneamento da cidade. Segundo a notícia, foram realizados serviços de desobstrução da rede de esgoto, drenagem e limpeza no pátio, além da instalação de duas coletoras de lixo no local, com o intuito de facilitar o descarte adequado do lixo produzido pelos moradores (MENGUE, 2016, p. 1).



Figura 6: Ação do poder público municipal no interior do condomínio
Fonte: Prefeitura de Pelotas (2016)

Além disso, a notícia informa que o poder público recolocaria em local externo ao Residencial (na via pública) uma nova lixeira que substituiria a antiga danificada, e que determinada secretaria atuaria, posteriormente, com trabalhos de conscientização junto às pessoas que vivem no local, para que estas pudessem manter a ordem e limpeza do condomínio quando o mutirão fosse finalizado.

A ação do poder público, que aconteceu a partir de denúncias dos moradores do Jardins do Obelisco, conforme observado em conversa com alguns destes durante a visita técnica, acabou por incentivar o poder público a transpor as barreiras da jurisdição de um condomínio fechado e intervir no local, a fim de tentar melhorar a condição de vida dos moradores, já que estes por si só não conseguiam solucionar o problema.

Porém, na nova visita técnica realizada, o quadro que se percebeu foi ainda pior ao observado na visita anterior. Mesmo o poder público tendo intervindo no local, concluiu-se que este trabalho não foi suficiente para resolver o problema.

A situação atual do Residencial Jardins do Obelisco

Em segunda visita técnica, realizada em abril de 2017, foi constatado novamente vestígios de lixo indevidamente descartados nas áreas de uso comum do empreendimento, em quantidade até superior ao observado na primeira visita, conforme demonstra a Figura 7.



Figura 7: Lixo continua a ser depositado pelos moradores no Jardins do Obelisco
Fonte: Autores (2017)

Também se verificou que não existe lixeira externa ao muro do condomínio (a que a notícia veiculada no sítio eletrônico da Prefeitura informou que seria colocada).

Quanto ao entupimento do esgoto, este está ainda mais latente, sugerindo que o problema não foi totalmente solucionado e até mesmo se agravou.

Isso vem a demonstrar o contínuo descaso da população, que aparentemente aumentou a quantidade de lixo descartado em local indevido no condomínio, além da não eficácia total da atuação do poder público no local, mesmo considerando que o mesmo não tem jurisdição neste condomínio – já que se trata de espaço privado –, pois mesmo após seu trabalho, a situação não foi solucionada. Considera-se que atualmente, este problema já se trata de um caso de saúde pública.

A situação demonstra o quão importante se faz um trabalho de assistência e educação ambiental para a conscientização da população moradora deste e de demais empreendimentos com perfil similar (seja pelo enquadramento no MCMV, seja pela faixa de renda), assim como um eficaz envolvimento do poder público, já que a população moradora por si só tem se mostrado incapaz de solucionar a situação. Além disso, verifica-se mais uma vez a ineficácia da promoção de empreendimentos para Habitações de Interesse Social na forma de condomínios privados, pois a gestão destes se torna, na maioria das vezes, um problema que impede a solução de outros tantos advindos de concepções do espaço desta forma.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que os problemas sanitários e ambientais a que empreendimentos de baixa renda estão expostos demonstram-se como de difícil solução, sobretudo quando ocorridos em condomínios fechados, onde os moradores, muitas vezes, não demonstram ter capacidade de auto-organização suficiente para superar as causas destes problemas.

No estudo apresentado, verificou-se que uma má execução inicial na rede de esgoto do Residencial Jardins do Obelisco, aliada ao descarte incorreto de lixo no interior do condomínio pelos moradores, acarretaram em entupimento e transbordamento de esgoto nas áreas comuns do Residencial. Este problema transcende os muros do condomínio, tornando-se um caso de saúde pública para a cidade. Agravando-o, a rede de esgoto geral do bairro demonstra-se sobrecarregada pelos diversos empreendimentos instalados na região nos últimos anos.

Mesmo o governo municipal tendo se colocado à disposição para resolução do problema de entupimento, realizando um serviço para tal fim, este não foi totalmente eficaz, não solucionando o problema. Ainda, os moradores continuam a não demonstrar consciência de seus atos, descartando incorretamente lixo no local.

Recomendam-se urgentemente métodos mais acertados de construção e execução de empreendimentos promovidos por programas governamentais de HIS – que levem em consideração as reais necessidades dos locais onde serão implantados os empreendimentos –, e a realização de trabalhos de conscientização ambiental e social com os futuros moradores destes empreendimentos, a fim de que problemas como o evidenciado sejam evitados. Faz-se urgente também um maior envolvimento dos poderes públicos locais nos condomínios de HIS existentes nas cidades brasileiras.

Embora se tratando de um condomínio fechado, ratifica-se que o problema gerado atinge a cidade como um todo, e que os moradores não possuem suficiente conscientização coletiva para lidar com tal problema.

Sugerem-se para novos trabalhos investigações de problemas similares ocorridos em outras cidades brasileiras, e as medidas adotadas para a busca de soluções.

Com este trabalho espera-se contribuir para o diagnóstico das HIS existentes no país, e para um melhoramento de idealização e execução de novas produções para esta faixa de renda da população.

REFERÊNCIAS:

BRASIL. **Lei Federal n.º 11.977**, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 11 abr. 2017.

CUNHA, Gabriel Rodrigues da. **O Programa Minha Casa Minha Vida em São José do Rio Preto/SP**: Estado, Mercado, Planejamento Urbano e Habitação. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Carlos, 2014.

DIÁRIO POPULAR. “A rede de esgoto entope há 28 meses”. **Pelotas**, 2014. Disponível em: <http://www.diariopopular.com.br/index.php?n_sistema=3056&id_noticia=ODI3MTY=&id_area=Mg==>>. Acesso em: 17 abr. 2017.

FARACO, Camila. “Após menino ser espancado até a morte, moradores deixam condomínio em Pelotas”. **GaúchaZH**. 2015. Disponível em: <<http://gaucha.clicrbs.com.br/rs/noticia-aberta/apos-menino-serespancado-ate-a-morte-moradores-deixam-condominio-em-pelotas-133144.html>>. Acesso em 22 abr. 2017.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pelotas**. 2016. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=431440>>. Acesso em: 22 abr. 2017.

LIMA, Sandra. “Prefeitura e Caixa entregam Residencial Jardins do Obelisco”. **Pelotas**, 2011. Disponível em: <<http://www.pelotas.rs.gov.br/noticias/detalhe.php?controle=MjAxMS0xMi0xOQ==&codnoticia=29253>>. Acesso em: 22 abr. 2017.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer; CHIARELLI, Lígia Maria Ávila; ROESLER, Sara; COSWIG, Matheus Treptow. “Inserção urbana e terceirização da gestão no projeto de empreendimentos PAR”. In: **Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono**. Lisboa. Anais do... Lisboa: CIHEL, 2010.

MENGUE, Angelica. “Prefeitura se mobiliza para ajudar Resid. Jardins do Obelisco”. **Pelotas**, 2016. Disponível em: <<http://www.pelotas.rs.gov.br/noticias/detalhe.php?controle=MjAxNi0wNS0xMg==&codnoticia=41938>>. Acesso em: 17 abr. 2017.

MERCÊS, Simaia. Programa Minha Casa, Minha Vida na Região Metropolitana de Belém: localização dos empreendimentos e seus determinantes. In: CARDOSO, Adauto Lúcio. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. pp. 187-204.

MOYSÉS, Aristides; CUNHA, Débora Ferreira; BORGES, Elcileni de Melo; MAIA, Tule César Barcelos. Impactos da produção habitacional contemporânea na Região Metropolitana de Goiânia: dinâmica, estratégias de mercado e a configuração de novas espacialidades e centralidades. In: CARDOSO, Adauto Lúcio. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. pp. 255-278.

NASCIMENTO, Raquel Martins do; PEQUENO, Luis Renato Bezerra; ROSA, Sara Vieira. “Análise do programa Minha Casa Minha Vida no município de Caucaia-CE: estudos de inserção urbana”. In: **3º Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social**. Porto Alegre. Anais do... Porto Alegre: 3º SHIS, 2014.

PINTO, Jones Vieira. “Condomínios fechados Faixa 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida: efeitos negativos para usuários e cidades, um estudo em Pelotas-RS”. In: **Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**. Porto Alegre. Anais do... Porto Alegre: IV ENANPARQ, 2016.

PINTO, Jones Vieira. **Contribuições para estudo do “Programa Minha Casa, Minha Vida” para uma cidade de porte médio, Pelotas-RS**: caracterização das empresas construtoras e incorporadoras privadas e inserção urbana. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Pelotas. Pelotas, 2016.

PORTAL BRASIL. **Com nova fase, Minha Casa Minha Vida vai alcançar 4,6 milhões de casas construídas**. 2016. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2016/03/minha-casa-minha-vida-chega-a-3a-fase-com-2-milhoes-de-novas-moradias-ate-2018>> Acesso em: 26 abr. 2016.

PORTAL COMUNITÁRIO PONTA GROSSA. “Os riscos de um esgoto a céu aberto”. **Ponta Grossa**, 2013. Disponível em: <<http://portalcomunitario.jor.br/index.php/bloco/3152-esgoto-a-ceu-aberto-apresenta-riscos-para-saude>>. Acesso em: 23 abr. 2017.

PREFEITURA DE PELOTAS. “Prefeitura se mobiliza para ajudar Resid. Jardins do Obelisco”. **Pelotas**, 2016. Disponível em: <<http://www.pelotas.rs.gov.br/noticias/detalhe.php?controle=MjAxNi0wNS0xMg==&codnoticia=41938>>. Acesso em: 17 abr. 2017.

SILVEIRA, Denise Tolfo; CÓRDOVA, Fernanda Peixoto. A pesquisa científica. In: GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo. **Métodos de pesquisa**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009. pp. 31-42.



Salvador - 2018

Mesas Temáticas

SORAGGI, Ana Carolina; MENDONÇA, Jupira Gomes de. O Programa Minha Casa Minha Vida em Juatuba/MG: ampliação do mercado da moradia no espaço metropolitano periférico. In: CARDOSO, Adauto Lúcio. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. pp. 93-113.

WONG, Anthony. **Esgoto a céu aberto: inimigo invisível**. 2013. Disponível em: <<http://www.tratabrasil.org.br/esgoto-a-ceu-aberto-inimigo-invisivel-correio-do-povo>>. Acesso em 16 abr. 2017.