

AS INDEFINIÇÕES DE RESPONSABILIDADE DA MANUTENÇÃO DOS ESPAÇOS EXTERIORES EM CONJUNTOS HABITACIONAIS POPULARES - AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO

Nirce Saffer Medvedovski

Arquiteta, Msc.- UFRGS, Doutoranda FAUUSP, Professora da FAU-UFPEL
Rua XV de Novembro, 209 ,CEP 96015 - 000, Pelotas - RS
Tel./fax.: (0532) 25-9744, E-mail: nirce@ufpel.tche.br

RESUMO

Este trabalho visa discutir os aspectos legais da propriedade da habitação e das áreas coletivas em conjuntos habitacionais e as conseqüentes responsabilidades sobre a manutenção das mesmas. Esta é uma das facetas a ser enfocada na metodologia de Avaliação Pós-Ocupação de espaços exteriores de conjuntos habitacionais populares e que possui influência definitiva na concretização de qualquer melhoria, inclusive na regularização das obras e atividades que hoje se apresentam como irregulares junto a Prefeitura e aos Registros de Imóveis.

Estudamos os casos dos Núcleos Residenciais Guabiroba e Lindóia, promovidos pela COHAB-RS na década de 80 e encaminhados para aprovação junto aos setores técnicos da Prefeitura sob a forma de “conjunto residencial”.

Nos conjuntos da COHAB, os mutuários, em sua maioria, não têm condições sequer de arcar com a dívida contraída para aquisição da habitação. Estes conjuntos, freqüentemente não constituem o condomínio, não existindo portanto, quem de fato se responsabilize pelas áreas comuns. No Plano Diretor de Pelotas o artigo que trata sobre conjuntos residenciais considera todas as vias e áreas comuns como pertencentes aos moradores do conjunto e repassa a estes setores os custos de manutenção das vias e áreas coletivas, que são entretanto assumidos pela Prefeitura Municipal para vias promovidas sob a forma de loteamento. São consideradas 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 circulação geral do conjunto ou do bairro.

Destacamos que, dentre outros fatores, a indefinição da propriedade e, conseqüentemente, a indefinição de responsabilidades sobre estes espaços “coletivos”, faz com que estes encontrem-se ou abandonados, ou privatizados, ou em alguns poucos casos, cuidados e apropriados pelos seus usuários. Ressaltamos o papel do desenho urbano destes espaços como fator de agregação dos seus moradores, de definição de sua manutenção, bem como da possibilidade de sua regularização. Os prós e contras do condomínio são examinados como alternativa legal para gestão destes espaços.

1. INTRODUÇÃO

Estudos recentes sobre conjuntos habitacionais têm evidenciado a correlação entre o desenho de seus espaços públicos e privados e o grau de manutenção dos mesmos pelos seus usuários. MEDVEDOVSKI e BERTONI (1995) relatam as dificuldades de manutenção das redes de infra-estrutura em conjuntos habitacionais populares, resultado da dissociação entre o projeto e os diversos níveis de apropriação do espaço. LAY (1993), em estudo da imagem ambiental, aponta a correlação positiva entre a percepção, pelos usuários, de uma hierarquia entre o público e o privado e a manutenção dos espaços. Poucos são, entretanto, os que abordam *as questões legais da propriedade em conjuntos habitacionais populares e de suas dificuldades de gestão, relacionando- as ao desenho de seus espaços*. Importa-nos ressaltar a necessária congruência entre: a hierarquização e diferenciação dos espaços; do desenho de sua infra-estrutura urbana; e dos aspectos de gestão destes espaços (manutenção, limpeza e reforma).

Ao tocar neste aspecto legal, a tendência quando se fala de conjuntos populares é apontar que estes não possuem condomínio, ou que estes são mal administrados, como se o suprir desta falha resolvesse em si o problema. Outros examinam criticamente as limitações da esfera legal para resolver os complexos aspectos da vida social no cotidiana.

NEWMAN(1972:23)) em seu clássico estudo sobre criminalidade em conjuntos habitacionais alerta que "...a única diferença entre os conjuntos para baixa e alta renda é a presença, nos de maior renda, de cercas e guardas ou ainda de porteiros para cada um de seus edifícios". Segundo o autor, estas pequenas mas caras adições são a diferença que faz um conjunto de edifícios de alta densidade habitável para os setores de maior renda e inabitável para a população menor aquinhada. Não que o autor minimize a responsabilidade do desenho para os conjuntos de maior renda: somente recorda que outros expedientes são utilizados para obter segurança.

Lembramos, por associação, que em relação a manutenção, o layout do espaço interno de um conjunto residencial de mais alta renda poderá aparecer como um fator "neutro", pois o serviço de faxina se encarrega de deixá-lo uniformemente limpo. Os pontos críticos para a manutenção destes espaços só se evidenciam quando falha o serviço de limpeza. **O condomínio torna indiferente e mitiga a responsabilidade do desenho.** Isto não ocorre com os espaços dos conjuntos populares, que não possuem, em sua maior parte, um condomínio (e as taxas correspondentes) que se encarregue de sua gestão.

MOUDON (1986:36), defendendo as qualidades dos loteamentos tradicionais, que a seu ver, possibilitam o manejo do espaço por pequenos grupos de famílias, lembra que "...bom planejamento e desenho não são suficientes para assegurar bons ambientes residenciais. O cuidado dos lugares após sua construção é essencial para seu sucesso". Coloca que sempre que o sistema de loteamento é substituído por grandes parcelas "...aparecem problemas de manutenção que usualmente requerem uma organização cara e sofisticada"(37). **O cuidado**, segundo a autora, *incluso tarefas diárias e periódicas de limpeza e manutenção e, ao longo do tempo, alterações no meio como resposta a modificações das necessidades dos usuários.* No entanto, alerta que mesmo os condomínios de luxo possuem problemas, principalmente pelas rígidas normas sobre alterações em suas partes coletivas, incluindo aí as fachadas e jardins privados que conformam os mesmos. Freqüentemente os espaços permanecem estáticos e não estimulantes pela dificuldade de obter a concordância da maioria dos condôminos para a menor das modificações. Propõe a subdivisão dos grandes condomínios em unidades territoriais menores, sob a responsabilidade de um pequeno grupo de famílias onde o espaço poderia ser cuidado e transformado, recuperando as qualidades dos tradicionais loteamentos de periferia americanos.

SANTOS e VOGEL (1985) em seu estudo comparativo entre o bairro Catumbi e o conjunto "Selva de Pedra" no Rio de Janeiro, confirmam que o espaço necessita mais do que controle e manutenção para que responda as necessidades dos moradores. Regras rígidas e esterilizantes da vida social tem sido impostas por síndicos em nome da manutenção da "ordem" e "limpeza" ou da "segurança" do condomínio. *As questões relativas a diversidade de atividades e das complexas relações entre o público e o privado, perdidas no projeto modernista do conjunto, são pelos autores enfatizadas.* Tais aspectos de classificação e separação de espaços e funções, aliados ao problema da segregação espacial, também são apontados por SANTOS (1981) para os condomínios exclusivos, "menina dos olhos" da especulação imobiliária nos grandes centros brasileiros a partir da década de setenta.

Entre uma perspectiva que o torna redentor de todos os males da vida em comum em um conjunto habitacional, e outra, que atribui ao condomínio a propriedade de congelar as relações sociais de seus partícipes, situaremos o estudo de caso que se segue.

2. O PROBLEMA

Este trabalho contempla, entre os vários aspectos da Avaliação Pós Ocupação, os referentes a Avaliação Organizacional. Constitui parte da pesquisa mais ampla "A Avaliação do Espaço Coletivo Exterior nos Conjuntos Habitacionais Populares - Um Estudo para a Região Sul do Rio Grande do Sul"¹. Nesta APO comparativa entre dois conjuntos habitacionais da COHAB -RS construídos em Pelotas no início da década de 80, são também enfocados a Avaliação Técnica, Comportamental e Funcional.

¹ Desenvolvida como parte dos requisitos para obtenção do título de doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas - FAU-USP.

A Avaliação Organizacional aborda problemas em ambientes construídos, não obrigatoriamente físicos, e cuja soluções, por conseguinte, podem não ser obrigatoriamente físicas, como problemas de organização funcional ou gerencial de uma dada entidade (ORNSTEIN E ROMERO, 1992). Nos conjuntos habitacionais verificamos a necessidade de inserir os aspectos legais da propriedade da habitação e das áreas coletivas e sua distribuição entre o poder público, a entidade promotora (COHAB) e os usuários.

Isto partiu da constatação da indefinição das responsabilidades sobre a manutenção das mesmas (limpeza e reparações na infra-estrutura) e do grande número de alterações no espaço dos conjuntos, com obras e atividades que hoje se apresentam como irregulares junto Prefeitura e aos Registros de Imóveis.

É abordado um caso de promoção mista, denominado Projeto Integrado (ou "Projeto Pacote"), onde a COHAB-RS adquiriu conjuntos habitacionais promovidos e construídos pela iniciativa privada (construtoras /incorporadoras) mediante licitação pública. São objeto do estudo de caso os Conjuntos Habitacionais Lindóia e Guabiroba. Ambos adotam a mesma tipologia edilícia , mas com diferentes propostas de desenho urbano.

A riqueza do estudo de caso dos dois conjuntos habitacionais encontra-se no fato da total falta de controle da Prefeitura e da COHAB sobre o uso dos seus espaços abertos ao longo de 13 anos de ocupação. Estes conjuntos não constituíram o condomínio, não existindo, portanto, quem de fato se responsabilize pelas áreas comuns. Os usuários moldaram o espaço segundo suas necessidades (e possibilidades), embasados em sua *imagem coletiva*² do que é um bairro, familiarizando o espaço modernista do conjunto habitacional. Modificaram o projeto original de suas residências com grande interferência nos espaços coletivos, bem como introduziram modificações na infra-estrutura dos conjuntos (MEDVEDOVSKI, 1994).

Queremos aqui discutir as possibilidades de regularização destas intervenções e de como o desenho urbano poderá auxiliar no estabelecimento de “unidades de gestão” do espaço coletivo, sem esquecer os atributos de diversidade e complexidade. Pelo estudo comparativo dos dois conjuntos podemos levantar estratégias legais diferentes para os mesmos, estratégias estas que têm em sua base a proposta de desenho urbano de cada conjunto.

3. METODOLOGIA

Na APO de espaços exteriores foram adotados diversos métodos e técnicas. Muitos serviram para fundamentar mais de um aspecto avaliado. Para o caso específico da Avaliação Organizacional destacamos:

- Cadastro do ambiente construído (“as built”), isto é, o levantamento das modificações e adequações efetuadas pelos usuários sobre os espaços coletivos em 1788 unidades domiciliares no conjunto Lindóia e em 1600 unidades no conjunto Guabiroba. Este dado nos possibilitou verificar a situação atual de irregularidade dos usuários junto a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente- SMUMA e ao Registro de Imóveis, já que estes não possuem nenhum registro destas modificações.
- Levantamento do uso do solo e classificação das atividades em todas unidades domiciliares; verificação da situação atual de concessão de Alvará de Localização pela Prefeitura Municipal.
- Cadastro atualizado do mobiliário, vegetação e equipamentos em todas praças dos dois conjuntos (seis no Lindóia e oito no Guabiroba).
- Avaliação técnica da coleta de lixo, manutenção e limpeza das vias e logradouros.
- Avaliação técnica do serviço de água e esgoto, principalmente os aspectos de manutenção.

² A teoria das “representações sociais”(MOSCOVICI, 1961) nos auxilia a compreender a construção social dos conceitos de público, coletivo e privado no contexto de uma comunidade. Ver JOVCHELOVITCH e GUARESCHI (1994).

- Observações das atividades da população nos espaços exteriores em dois quarteirões (2 e 5) no Lindóia e em duas áreas por nos arbitradas associadas as praças (B e H) no Guabiroba, por um período de um ano a partir de junho de 95. Adotou-se a observação participante, realizada de forma sistemática em três horários diários, numa amostra de 10% dos dias do ano. Quando necessário, a observação foi acompanhada por entrevista não estruturada. Esta observação permitiu identificar, entre outras, as ações de manutenção dos usuários no cotidiano dos conjuntos, bem como dos órgãos públicos competentes e concessionárias de serviços.
- Cadastro das intervenções dos usuários destinadas a segurança dos pedestres (correntes, quebra molas, entre outros) e segurança das unidades habitacionais (grades, muros, portões, entre outros) nos quatro quarteirões selecionados.
- Entrevistas junto aos dirigentes das associações de bairro e organizações de moradores entorno a ruas e a praças.

Buscamos ainda a assessoria da Promotoria de Defesa Comunitária e Meio Ambiente de Pelotas-RS. O levantamento de dados foi complementado com consulta aos jornais locais³.

4. O ESTUDO DE CASO

PROJETOS INTEGRADOS, CONJUNTOS RESIDENCIAIS E CONDOMÍNIOS

Até a vigência do edital que viabiliza os Projetos Integrados em 1978, a tipologia adotada pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB-RS, casas unifamiliares isoladas ou geminadas em lotes individuais, repetia o padrão da expansão urbana da década de 50. Durante muito tempo a COHAB-RS foi refratária a novas tipologias e novos desenhos urbanos, com argumentos de que estas não seriam adequados ao modo de vida da população de baixa renda. A generalização da solução "conjunto residencial" e a adoção de novas tipologias, coincide com o lançamento dos Projetos Integrados (ALENCASTRO e SAFFER, 1979). Os custos do terreno e infra-estrutura, anteriormente assumidos pela COHAB, passam a fazer parte do preço final da habitação. Os promotores privados buscam o adensamento do conjunto como forma de redução dos custos incidentes do terreno, bem como novas tipologias e novas técnicas construtivas.

Em Pelotas os primeiros conjuntos COHAB foram aprovados sob a forma de loteamentos, devido a inexistência de uma lei específica para conjuntos residenciais e pela facilidade de aprovação dos mesmos junto ao Poder Público⁴. A lei que cria o conjunto residencial surge somente a partir de 1980 com a Lei do II Plano Diretor de Pelotas (Lei N° 2565/80), quando se inicia a aprovação dos Projetos Integrados da COHAB. Na concorrência nº17/78 da COHAB-RS, referente aos Projetos Integrados, coube a cidade de Pelotas a quota de 6.000 unidades habitacionais. Foram aprovados três grandes conjuntos, dois dos quais tomados aqui para um estudo comparativo.

O conjunto residencial, como forma de parcelamento do solo, tem sido definido pelas legislações municipais como o grupo formado por prédios de habitação individual ou coletiva, edificados em um ou mais lote de terreno, no qual existem áreas livres de uso coletivo e vinculadas a todas as economias⁵. O que os caracteriza é a **disposição obrigatória de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens em condomínio do conjunto**. No caso do Município de Pelotas, a lei refere-se especificamente a constituição do condomínio por unidades autônomas, remetendo aos termos da Lei Federal 4591 de 16 de Dezembro de 1964 que dispõe sobre este tema e sobre Incorporações.

³ 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. e notícias veiculadas no Diário Popular de Pelotas-RS de agosto de 1993 a junho de 1996.

⁴ Em Pelotas os primeiros empreendimentos da COHAB adotam a forma jurídica do loteamento. Encontramos a COHAB Tablada que, entre 1966 e 1976, edifica 1509 casas em 46 ha e a COHAB Fragata com 1.109 unidades.

⁵ Ver SAFFER, (1983, 151-168) Item 3.5 - O parcelamento do solo através de lei de conjuntos residenciais.

No artigo 8º da citada Lei Federal encontramos discriminadas, para o caso de mais de uma edificação sobre um terreno, além da ocupada pela edificação das unidades autônomas, as seguintes partes do terreno: a reservada como de *utilização exclusiva das casas, como jardim e quintal*, quando for o caso de casas; aquela destinada como de *utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício*, quando for o caso de edifícios; as partes do total do terreno que poderão ser *utilizadas em comum pelos proprietários das unidades autônomas*; e as áreas que se constituem em *passagens comuns para as vias públicas ou para as unidades entre si*.

Vemos assim a multiplicação de alternativas de *usos* do terreno, criando novas facetas entre o público e o privado, entre a casa e a rua, que eram os elementos polarizadores dos anteriores sistemas de parcelamento através de loteamentos. No condomínio a propriedade do terreno e “coisas comuns”, no entanto, é separada do uso, estando expressa por fração ideal, pertencendo a totalidade dos proprietários de unidades autônomas, “...sendo insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade”(Art. 3º).

“Além do terreno, são ordinariamente comuns as paredes externas, o teto, as instalações hidráulicas e elétricas, as fundações, os corredores, as áreas internas de ventilação, os aposentos do zelador, a caixa d’água, o acesso à garagem, e tudo o mais que não for de propriedade exclusiva dos condôminos. *Tudo o que não for área exclusiva é área comum. E, na dúvida, presume-se que seja área de condomínio*”⁶.

É a Convenção de Condomínio que deverá conter, entre outras normas “...a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; b) o destino das diferentes partes; c) o modo de usar as coisas e serviços comuns” (Art. 9, Parágrafo 3º). *Note-se que esta iniciativa deve partir dos usuários*, sejam eles proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários. Não compete ao promotor do empreendimento fazer seu registro.

Cabe destacar que a aprovação do empreendimento sob a forma de conjunto residencial e não sob a forma de loteamento diminui as exigências da Prefeitura Municipal quanto às obras de urbanização. São consideradas 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. Estas deverão seguir as determinações da prefeitura quanto ao tipo e qualidade das obras de infra-estrutura. Como consequência, a lei permite o aparecimento de ruas de pedestres, vias de acesso restritos a veículos de pequeno porte, acessos as garagens, entre outras, com especificações técnicas para execução determinadas pelo promotor e setor técnico do empreendimento. Por questões de diminuição de custos, estas normalmente são de menor qualidade do que as consideradas como vias públicas.

Estas vias pertencem aos moradores e deverão ser administradas e conservadas pelo condomínio, como especifica a legislação municipal de Pelotas, não deixando margem à dúvidas. Esta exigirá:

“I- Responsabilidade dos proprietários pela conservação das áreas comuns, inclusive equipamentos urbanos e comunitários, vias, logradouros e espaços livres de uso comum, quando o domínio das mesmas não seja transmitido ao Município, permanecendo em propriedade dos condôminos.”(Art. 34, Parágrafo 3º)

Ou seja, a Prefeitura pressupõe que outra instância legal esteja estabelecida e em funcionamento: que o condomínio tenha sido estabelecido através da Convenção de Condomínio, aprovado o Regimento Interno e os registrado no Registro de Imóveis.

Nos conjuntos da COHAB, os mutuários, em sua maioria, não tem condições e sequer de arcar com a dívida contraída para aquisição da habitação. Verificamos que os espaços destes conjuntos tem um caráter bastante distinto dos “condomínios exclusivos” aprovados sob a mesma lei: não são cercados, a manutenção de sua infra-estrutura é precária, não possuem maiores amenidades, o que os aproxima da periferia da maior parte

⁶ Consulta efetuada ao Dr. Paulo Roberto Gentil Charqueiro, Promotor de Justiça Pública.

das cidades brasileiras. Estes conjuntos, freqüentemente não constituem o condomínio, inexistindo portanto, quem de fato se responsabiliza pelas áreas comuns. Entretanto, a lei de conjuntos residenciais repassa a estes setores os custos de manutenção das vias e áreas coletivas, que são assumidos - pelo menos na forma legal, pela Prefeitura Municipal para vias promovidas sob a forma de loteamento.

A existência do condomínio é um fato concreto e as taxas de condomínio o pagamento pelo consumo de um bem escasso - o terreno urbano com infra-estrutura, quando tratamos dos condomínios exclusivos. Esses são o "conjunto residencial que deu certo", porque o urbano está contido entre os muros da propriedade e os ganhos permitem o pagamento das contribuições mensais. SANTOS (1981:25) traz a tona, com extrema acuidade o lado perverso deste extremo controle dos condôminos sobre os seus espaços:

(O Condomínio) “Define fronteira absoluta, que não permite ambigüidades, nem se beneficia de membranas onde as comunicações sejam possíveis, mesmo entre grupos e objetivos muito diferentes. O espaço da cidade perde aí a característica mais específica: não tem significado coletivo, nem possibilidade, por esta abertura, as mais diversas apropriações. No Condomínio até o que é **público** (ruas, praças, parques) é privado, porque exclui e separa. Não se trata mais da propriedade potencial de todos que assim a representariam, ainda que nunca a usassem de fato. O Condomínio fecha, sem deixar espaço a duvidas ou contradições, pelo menos no seu interior. Em consequência, por falta de domínios sem dono definido, de significantes sem significado⁷, não propicia nem promete mudanças”.

De forma sintética procuramos listar no Quadro 1 os atributos do desenho e da gestão dos espaços coletivos nos conjuntos residenciais públicos e nos de caráter exclusivo. Trata-se de uma primeira generalização, de um esquema para abordar o estudo de caso. A aproximação com a realidade concreta nos mostrará os expedientes dos usuários dos conjuntos populares para o uso, apropriação e manutenção de seus espaços.

| CONJUNTOS RESIDENCIAIS PÚBLICOS | CONJUNTOS RESIDENCIAIS EXCLUSIVOS |
|--|---|
| limites definidos pelo desenho urbano / processo atual de fechamento por blocos ou quadras / fragmentação do espaço coletivo | limites definidos pelas grades e muros/ manutenção do todo |
| várias entradas/continuidade da malha urbana | entrada única ou controlada/descontinuidade da malha urbana |
| sem portaria | portaria |
| condomínio inexistente | condomínio |
| sem contribuição condominal | pagamento de contribuição condominal |
| manutenção pelo poder público e/ou pelos usuários e/ou por grupos de usuários | manutenção pelo condomínio (cotas entre os moradores) |

QUADRO 1. Comparação entre conjuntos residenciais públicos e exclusivos - aspectos de desenho e gestão

TIPOLOGIA E LAYOUT

O conjunto Lindóia possui uma tipologia de unidades em fita, superpostas, com acesso às habitações superiores por escada exterior e os acessos às unidades térreas localizadas lateralmente à escada (ver FIG. 1). As fitas são justapostas pelos pátios de fundos, cada um com 5m de profundidade. Fazem face a uma via de acesso de hierarquia variada ou a uma praça. Já o conjunto Guabiroba apresenta duas tipologias: a primeira, de blocos de

⁷ LEVI-STRAUSS, Claude. O Pensamento Selvagem. São Paulo, Difel, 1962, citado em SANTOS (1981,25).

quatro pavimentos geminados em torno ao corpo central da escada. e a segunda, idêntica a do conjunto Lindóia e que é objeto deste estudo⁸.

Os dois conjuntos nunca constituíram condomínio que coibisse a atuação dos moradores sobre o espaço ou ditasse regras sobre a utilização do mesmo. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SMUMA, por sua vez, nunca autuou estas obras apesar de as considerar irregulares. Hoje, quatorze anos após sua ocupação, verificamos uma forte intervenção da população sobre estes espaços. Verificamos que o somatório dos fatores: "inexistência de condomínio" mais "ausência de fiscalização da SMUMA" mais "disposição de áreas livres"(a taxa de ocupação dos prédios sobre o total do terreno é cerca de 17%, indicando a grande quantidade de áreas), foram fundamentais para a intervenção dos moradores sobre o espaço.



FIGURA 1- Tipologia habitacional: na esquerda as primeiras alterações; na direita a futura ampliação do térreo é o terraço com o boteco do segundo andar.

Com habitações de áreas reduzidas (30 a 40m²), ao ampliar suas moradias, o fizeram interferindo no espaço coletivo, dando-lhes nova feição. Esta materialização das modificações tornam o caso muito rico para o exame de *apropriação do espaço coletivo exterior contínuo a habitação, bem como do espaço a nível do quarteirão*.

A privatização dos pátios dos fundos é hoje uma constante nos conjuntos. O uso exclusivo pela unidade térrea, mas sem direito de levantar construção neste local, esta previsto desde o arquivamento da Incorporação junto ao Registro de Imóveis. Transgredindo a lei, os usuários inventaram a "casa evolutiva", não somente no pavimento térreo, mas também na unidade do 2º pavimento. Entre os vizinhos acertam a divisão dos custos da laje e o local da ventilação. As unidades, com esse procedimento, quase duplicaram de área construída.

Se esta expansão para os fundos é contida entre as paredes das construções em "fita", o mesmo não se dá no jardim frontal. Aí os limites foram sugeridos, delimitados, pelo recuo de ajardinamento de largura de 4 metros. Este território foi apropriado pelos usuários em

⁸ Os aspectos referentes ao layout e tipologia fora retirados do texto: MEDVEDOVSKI (1994). Os dados de ocupação dos espaços exteriores constam em mais detalhes do Cadastro do Ambiente Construído ("as built") dos dois conjuntos, a ser publicado como capítulo da pesquisa em desenvolvimento.

86% dos casos de unidades térreas. Os de esquina foram os grandes privilegiados pois tomaram posse das áreas de jardim junto as empenas dos prédios (ver FIG. 2).

Uma grande parte, cerca de 65%, delimitou sua propriedade através de muros ou cercas, que em muitos casos se conjugam com outras intervenções. Outros construíram garagens, comércio ou ampliaram a habitação. Entre as ampliações chama a atenção o elevado número de garagens: 48% das unidades térreas no Lindóia e 56% no Guabiroba destinaram um espaço ao abrigo do carro. Muitas coberturas de garagem funcionam como alpendres, abrigando simultaneamente o carro, a roupa a secar e as pessoas. Outras são vedadas por portões que cortam seu contato com a rua. Em alguns casos passam a abrigar novos usos, como pequeno comércio, video-locadoras ou oficinas.

Também nesse espaço o fenômeno da divisão da laje com o vizinho superior é constante, aparecendo apropriações de grande variedade de desenho, como terraços, sacadas, ou construções de novos quartos e ampliação da sala. Estas ocorrem em menor número de casos, cerca de 15% das unidades do segundo pavimento, mas revelam-se extremamente significativas na modificação das fachadas, introduzindo, pela diversidade, uma quebra na monotonia da proposta original.

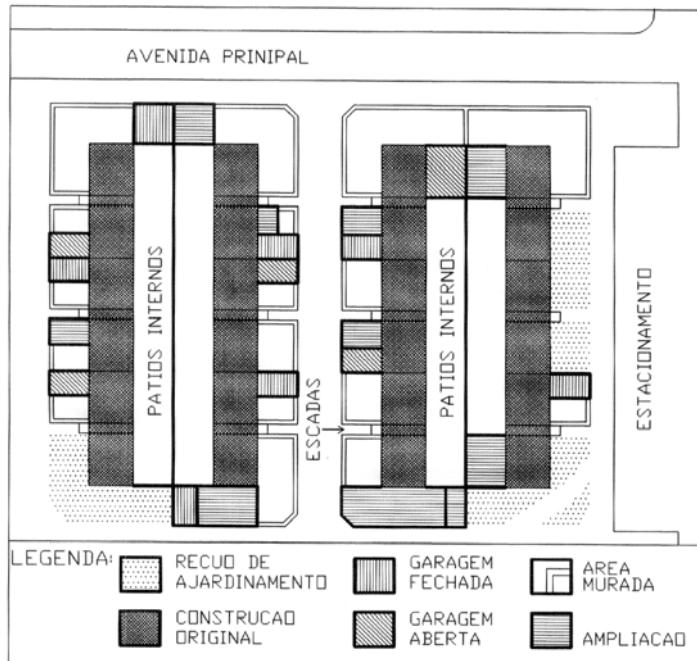


FIGURA 2. - Cadastro das modificações e ampliações efetuadas pelos usuários nos espaços coletivos. Parcela do Quarteirão 5, COHAB Lindóia

Observando as modificações introduzidas pelos usuários, verificamos que a tipologia construtiva, aliada aos recuos de ajardinamento, propiciou a criação de um espaço de transição para o “totalmente privado”. Os moradores, no decorrer dos anos foram “corrigindo” a proposta dos arquitetos e aproximando-as do seu modelo conhecido de periferia.

Há algo portanto da “cidade figurativa” quando caminhamos pelas ruas dos conjuntos. O correr de casas, hoje personalizadas pela intervenção dos usuários nos espaços frontais das habitações, guarda semelhança com vias das antigas “vilas” operárias ou com os primeiros loteamentos da COHAB em Pelotas, onde cada casa tem o seu pátio da frente e o de fundos.

Adotando a mesma tipologia edilícia, a diferenciação do espaço entre os dois conjuntos é propiciada pelo layout, pela organização espacial dos blocos.

O conjunto Lindóia possui uma clara intenção de hierarquização e diferenciação dos espaços exteriores⁹. Diferenciou não somente as vias de acesso (públicas e de acesso local) como também hierarquizou o espaço em *público* (praça central e vias principais de circulação) e *coletivo*. O espaço coletivo está contido em unidades espaciais claramente discriminadas, os quarteirões. Esta discriminação se faz através de uma trama simples e clara, ortogonal, como forma de divisão em quadras, contornando-as pelo sistema viário público ou limitando-as pela divisa do terreno (FIG. 3).

O espaço coletivo subdivide-se em *semi privado* que compreende vários tipos de espaço de transição, como os recuos de ajardinamento, pátios frontais murados, sacadas, terraços, garagens, e *semi público*, como as ruas de acesso local (os “passeios”) e o espaço coletivo à nível do quarteirão - a praça, ora localizada em seu centro, ora na periferia.

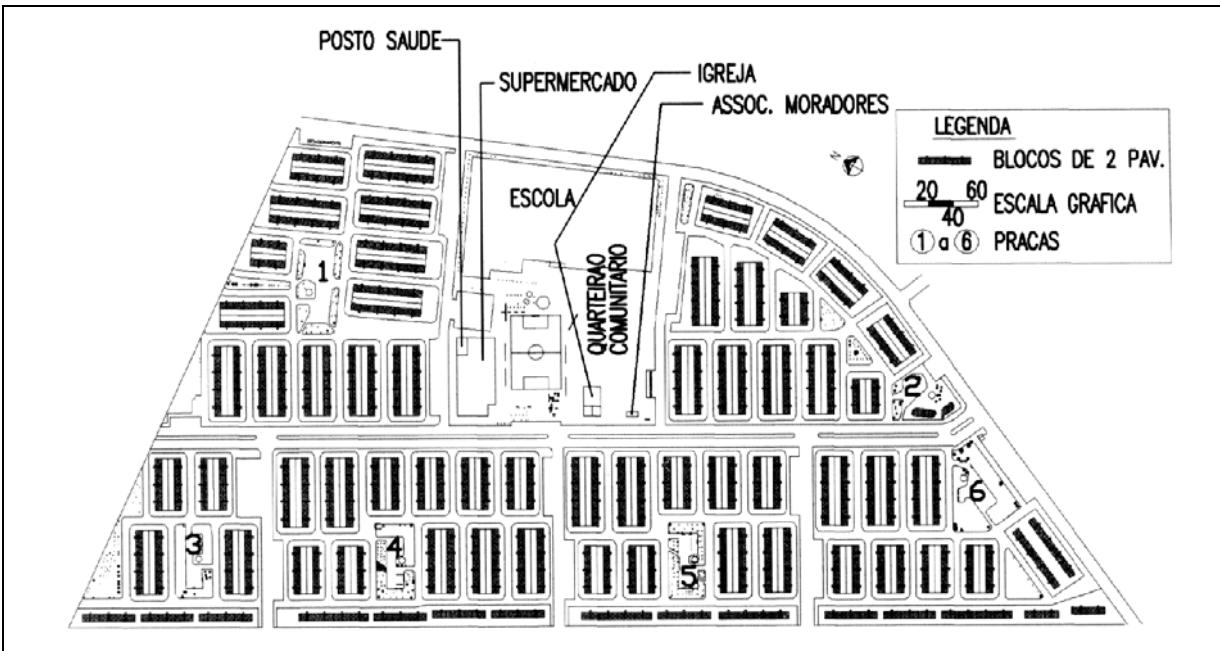


FIGURA 3 - Implantação do Conjunto Habitacional Lindóia

Entretanto o projetista colocou as empenas cegas dos blocos voltados para a avenida principal, numa preocupação maior com aspectos de insolação e proteção contra os ventos dominantes. Ignorou a força de atração da via para o comércio e serviços e seu caráter simbólico (no que foi corrigido pelos usuários).

Mas, apesar deste fato, existe uma proposta de hierarquização das vias e do planejamento do conjunto como um todo articulado, onde os serviços e equipamentos coletivos a nível de bairro estão na praça central. Ao invés, no entanto, das propostas modernistas, não é a "cidade que está no parque" (Comas, 1986), mas sim o "parque que está na cidade". E neste caso o "parque" tem endereço: está na avenida principal sob a forma do Quarteirão Comunitário.

Este fato permite uma utilização cotidiana do Quarteirão Comunitário pelas crianças da escola, bem como pelos adolescentes que a usam para o futebol. Estando num lugar central, os moradores o atravessam em seus deslocamentos pelo conjunto. Um grupo de moradores criou a Associação Esportiva e Recreativa dos Amigos da COHAB Lindóia, que gerencia a quadra de futebol e nela colocou iluminação. É cobrada uma pequena taxa somente para seu uso noturno. Durante as noites de verão o quarteirão comunitário e a

⁹ Identificamos através da história do projeto que o arquiteto do Lindóia era um profissional de origem e formação uruguaya, conhecedor e admirador das experiências de cooperativismo. O resgate da "habitação digna", da preocupação com os limites entre o que é público, coletivo e privado se contrapõe a não diferenciação e a padronização das propostas modernistas. Este "modernismo temperado", se assim o podemos chamar, é o que também aparece no projeto da COHAB Lindóia.

avenida se enchem de vida dos que jogam e dos que lá vão para assistir, num congraçamento dos moradores do conjunto.

Já a planta do Guabiroba é de difícil leitura (FIG. 4). Nada semelhante a quadras é encontrado no conjunto. As ligação entre a rua central de acesso ao conjunto com ruas secundárias (e que lhe são paralelas) é que define “setores” que não são cruzados pelas vias pavimentadas e onde os blocos fazem frente às ruas de circulação local - os “passeios”, ou à praça local. Mas estes setores não possuem um critério claro de delimitação e não é possível associar uma praça a cada um deles. Em alguns setores as unidades habitacionais são separadas da praça local por uma destas ruas pavimentadas e conectadas a avenida principal (praças F e G). Outras praças são somente rodeadas por passeios, sem contato com a rua principal. Os moradores dos blocos localizados entre as praças, e que não fazem frente a elas, não possuem nenhuma vinculação fornecida pelo desenho sobre qual praça utilizar em seu lazer.

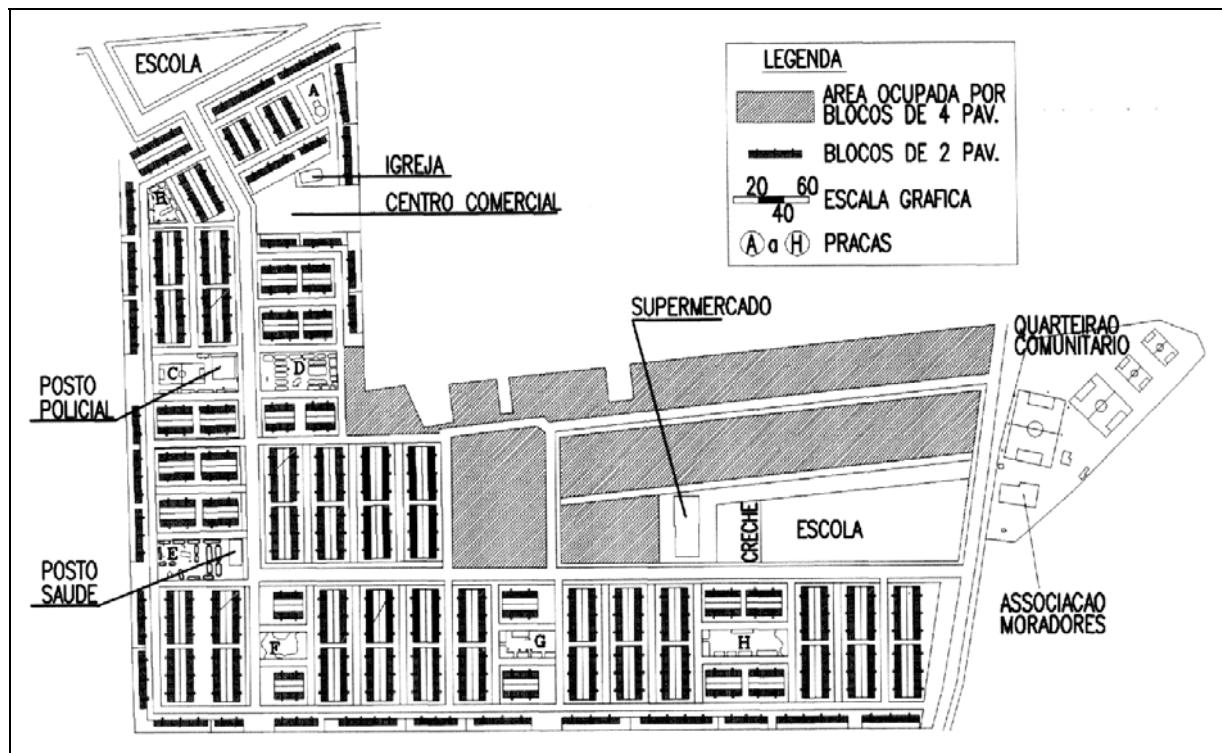


FIGURA 4 - Implantação do Conjunto Habitacional Guabiroba

Portanto os espaços **coletivos** existentes no Guabiroba são somente os espaços dos “passeios” (vias locais), ladeados de espaços **semi privados** das frentes das moradias. Apesar de existirem praças, estas não formam uma entidade biunívoca com um parcela de espaço do conjunto que pudéssemos chamar de “quarteirão”. Os moradores das unidades que fazem frente as praças eventualmente se unem para sua manutenção em um mutirão para coletar o lixo. A única bem cuidada, a praça “B”, trata-se mais da imposição de uma vontade isolada de dois moradores do que de uma ação coletiva.

Outro problema é a localização do Quarteirão Comunitário isolado do conjunto, localizado do outro lado de uma avenida inter-bairros que corta o terreno. Claramente o desenho optou por destinar uma posição secundária ao lazer e congregação dos usuários. Reforçando este fato a Associação dos Moradores da COHAB Guabiroba cercou esta área e só permite sua utilização por aqueles que dela fazem parte. Com isso, seu espaço está freqüentemente vazio, sendo mais utilizado pelos adultos que pagam para jogar nas quadras iluminadas (pelo menos um da equipe é sócio). A escola também possui problemas de localização, separada da área verde do quarteirão comunitário e ladeada pela avenida de maior movimento do conjunto.

A percepção que temos do *layout* do Guabiroba é como um “quebra-cabeça” onde a regra para juntar as peças é otimizar o número de blocos de habitação, que são as “unidades rentáveis” e colocar nos interstícios as áreas exigidas pela legislação para lazer e serviços. Nenhum conceito urbanístico a seguir, nenhuma concepção de hierarquia do público do coletivo e do privado.

A MANUTENÇÃO DOS ESPAÇOS E SUA RELAÇÃO COM O DESENHO URBANO

Qual o conceito que adotamos de manutenção?

Quando falamos de conjuntos populares, a associação mais direta é com coleta do lixo e com a limpeza geral do conjunto, de suas vias e praças e mesmo das áreas residuais. Pelo estudo de caso, acompanhando o cotidiano dos moradores dos dois conjuntos, seus esforços para manter e melhorar seu meio ambiente, ou mesmo seu descaso ou impotência para solucionar certos aspectos, podemos afirmar que o conceito precisa ser ampliado.

Entendemos que o conceito de manutenção deva ser examinado sob a ótica da Gestão dos Serviços Públicos Urbanos. Segundo ABIKO (1995:5) os serviços públicos devem ser prestados ao usuário segundo cinco princípios: permanência (continuidade do serviço), generalidade (sem discriminação a quem o solicita), modicidade (tarifas razoáveis e justas), cortesia (bom tratamento para o usuário) e eficiência. “A eficiência obriga a atualização do serviço, procurando sempre a maximização de resultados com a melhor técnica possível; isso envolve a modernidade das técnicas, do equipamento e das instalações e a sua conservação, bem como a melhoria e a expansão do serviço”.

Avaliando a prestação dos serviços públicos urbanos nos dois conjuntos estudados, pensamos que a conceituação da **eficiência** dos mesmos poderia ser especificada segundo o seguinte conjunto de ações¹⁰:

- a) **Manutenção** - cuidados técnicos indispensáveis para o funcionamento regular e permanente; conservação; manter em funcionamento as instalações e equipamentos.
- b) **Reparação** - conserto; restauração de partes danificadas; devolver a feição original das redes e equipamentos.
- c) **Melhoria** - ampliação; expansão; pode referir-se a extensão da prestação do serviço (maior numero de pessoas atingidas pelo serviço) ou ao seu aprimoramento (a melhoria da qualidade da prestação do serviço); pode ser através do aperfeiçoamento das técnicas, dos equipamentos ou das instalações.
- d) **Alteração** - modificar; corrigir; reformar; mudar a prestação do serviço quando mudam as necessidades, retificar os serviços para atender novas necessidades.

Tomemos o exemplo do serviço de coleta de lixo, em seus aspectos internos a um conjunto habitacional (supondo que o tratamento e disposição de resíduos sólidos seja resolvido a nível urbano). Imaginando uma espécie de “rede virtual” temos: a *manutenção* das vias, do caminhão de coleta, do depósito coletivo (por exemplo: latão de lixo), do depósito individual (saco plástico do morador); é necessária a *reparação* de parte desta “rede”, como a substituição de um latão danificado); pode ser efetuada uma *melhoria*, como o aumento da freqüência da coleta ou pode ser introduzida uma *alteração* no sistema, como a coleta seletiva ou a modificação do percurso.

Qualquer destas ações são importantes na adequada prestação do serviço, na sua **eficiência**. O que costuma ocorrer com os projetos dos conjuntos habitacionais é o pensamento imediatista da solução econômica no desenho da rede (mesmo que este obedeça as normas técnicas), sem preocupação com a *manutenção* e a *reparação*. Previsão, à nível do projeto, de *melhorias* e *alterações* são sonhos distantes.

Depois de materializado o projeto, vem a **questão da eficiência na esfera do cotidiano**. Para que o diagnóstico da situação seja eficaz, a Avaliação Técnica deve andar junto com a Avaliação Organizacional, a primeira identificando as condições técnicas dos serviços,

¹⁰ LACERDA e GEIGER (1994), Dicionário Aurélio Eletrônico. Como as palavras assumem diferentes significado segundo o contexto, procuramos colocar sinônimos próximos para reforçar os significados a que nos referimos.

e a segunda, a sua gestão (a APO se complementa com a avaliação comportamental e funcional).

Torna-se necessária a identificação não só das ações de gestão como a quem compete cada uma delas. Retomando o exemplo do lixo: a quem compete a manutenção do pavimento das ruas? Quem se responsabiliza pela substituição do latão danificado? Quem leva o lixo do segundo pavimento até o latão? Colocar estas questões é como se quiséssemos descobrir as regras ocultas pela banalidade do cotidiano.

Trata-se mais do que um levantamento dos aspectos exteriores dos espaços, aqueles que são visíveis: o mobiliário, a vegetação, a pavimentação, entre outros. *Mesmo o que está escondido dos olhos, como a rede de água e a de esgoto, acaba aparecendo nas faltas ou nos excessos*, como as caixas de água adicionais no Lindóia ou os vazamentos e mau cheiro nas calçadas do Guabiroba.

MEDVEDOVSKI e BERTONI (1995) identificaram o problema das construções irregulares nos pátios de fundos, que danificaram a rede de esgoto lá assentada. Será que um pouco de bom senso não seria suficiente para mostrar o perigo de colocar no meio dos pátios das unidades habitacionais as redes de água e esgoto? Com habitações mínimas e um pátio de área igual à casa adquirida, não seria de prever sua ampliação? Ou mesmo sem a construção, a simples permissão de uso individual destes pátios não inviabilizaria a manutenção das redes que por ele passam?

As causas destes problemas são em sua maior parte uma inadequada compreensão da importância da gestão destes serviços quando estes conjuntos foram projetados, assim como a não definição dos limites entre o que é público, coletivo e privado. *Esta indefinição para os casos estudados foi tanto organizacional quanto espacial.*

Como contribuição para a solução destes problemas devem ser definidas as competências de cada agente envolvido. Os níveis do público, do coletivo e do privado devem estar determinados para que possamos auxiliar na distribuição das parcelas de responsabilidade de cada esfera sobre o uso do solo e gestão dos serviços. Aqui entra a discussão de como organizar os moradores em condomínios, guardando a possibilidade da diversidade e como o desenho do espaço destes conjuntos sugere (auxiliando ou perturbando) esta organização¹¹.

5. CONCLUSÃO: COMO DIVIDIR EM CONDOMÍNIOS SEM CONGELAR AS RELAÇÕES SOCIAIS?

A COHAB - RS, através da Regional de Pelotas, tentou estabelecer uma organização dos moradores por quadras, logo nos primórdios do conjunto Lindóia. O presidente atual da Associação de Moradores da COHAB Lindóia¹², morador antigo, lembra de problemas para o pagamento das contribuições, da administração indevida destes recursos, não pagamento dos zeladores, e outras irregularidades, que acabaram por inviabilizar o condomínio.

A situação de indefinição da propriedade dos espaços dos conjuntos e da responsabilidade sobre os limites da prestação dos serviços públicos hoje ainda permanece. A COHAB nunca efetuou a doação das vias principais, onde passa o transporte público para a Prefeitura, que, portanto, não se considera legalmente responsável pelas mesmas. Entretanto a rede elétrica, de água e esgoto foram entregues e aceitas pelos órgãos responsáveis.

Os “passeios” e as praças continuam indefinidos quanto a quem realmente pertencem. Nos pátios de fundo os moradores tem a permissão para o uso e proibição da construção. As edificações das escolas, posto de saúde, associação de moradores tem o terreno por comodato da COHAB.

¹¹ Ver BARRIOS (1986: 22). “Somente quando compreendido como produto global de estruturas e práticas sociais dialéticas articuladas é que o espaço construído se converte em poderoso instrumento de mudança social”.

¹² Entrevista concedida por Almiro Pires Souza em 12/04/96.

Aos poucos o poder municipal assumiu a prestação dos serviços públicos urbanos por pressão dos vereadores, dos moradores organizados em grupos ou através das associações de moradores. Entretanto pela precariedade dos serviços prestados e pela polêmica entre os moradores e a Prefeitura, que atende “de favor”, os moradores têm se organizado para suprir estas faltas. Neste fato se evidencia como o *layout* dos dois conjuntos propõe organizações diferenciadas dos moradores.

A limpeza dos espaços exteriores dos dois conjuntos é realizado de forma intermitente e muito espaçada pela Secretaria de Obras. Portanto na observação do cotidiano constatamos que nos dois conjuntos os moradores limpam o espaço de seu “pátio” frontal e do trecho da via para a qual fazem frente. Este é o espaço da representação, e os moradores cuidam de sua imagem pública. É uma parte do privado que se apresenta ao público. São espaços coletivos que denominamos de *semi-privados* (ver FIG. 5).

Quanto à manutenção das praças, no conjunto Lindóia a divisão do território em quarteirões criou um espaço coletivo intermediário, *semi-público*, que conecta cada praça ao seu quarteirão. Esta divisão territorial criou uma “identidade espacial” entre os moradores que se localizam e se identificam através da quadra. Há uma identidade simbólica, mas que não garante a organização dos moradores para atividades de limpeza ou melhorias. Moradores de quadras morfológicamente e hierarquicamente semelhantes, como a Quadra 4 e Quadra 5, apresentaram respostas diferentes a este tema. A quadra é um “potencial de organização”, sendo o resultado, o produto complexo de práticas e estruturas sociais articuladas¹³.

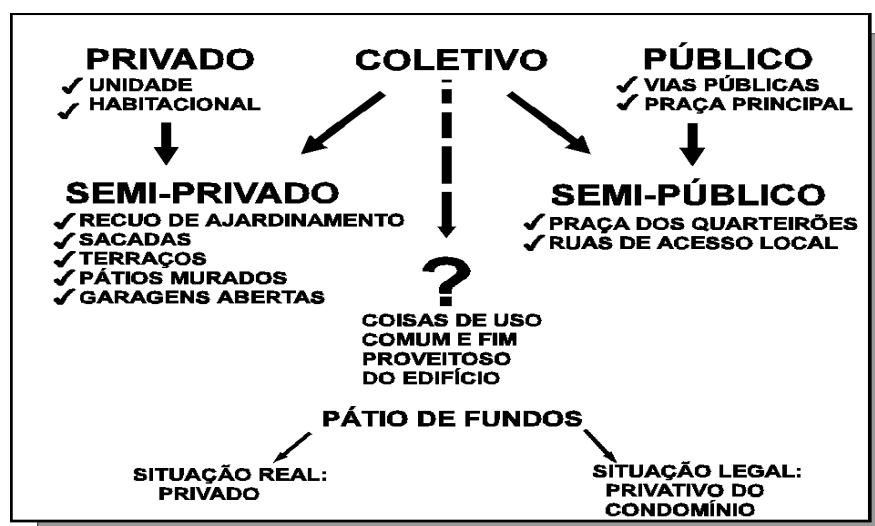


FIGURA 5 - Níveis de apropriação do espaço dos conjuntos residenciais Lindóia e Guabiroba

No Guabiroba fica evidente que os moradores se organizam por compartilharem o espaço de um “passeio”. Obras de recuperação do esgoto foram realizadas, invertendo a posição das redes coletivas do pátio de fundos para esta via de circulação restrita. Estas obras uniram os vizinhos que compartilhavam o mesmo espaço frontal de convivência diária. Se fossemos seguir a lógica da instalação do esgoto, estes vizinhos teriam se organizado com os que lhe dão limite pelo pátio de fundos e com quem compartem as redes de água e esgoto. Mas o caráter simbólico do espaço também se impõe: o vizinho de fundo é um desconhecido; o muro é alto na parte dos fundos e mais baixo na frente, o que permite a visão do “passeio”, a conversa com a vizinha ou vigiar as crianças¹⁴.

¹³ Ver em SALVATI (1988) o caso das superquadras em Brasília em que os moradores estão organizando as “Prefeituras de Quadra” e que, segundo o autor só tem servido a uma certa elitização das superquadras, com o fechamento dos pilotis para suntuosos e superdimensionados saguões de entrada.

¹⁴ ARIÈS e DUBY (1994:126-127) observam comportamento semelhante para os moradores dos loteamentos franceses: muros baixos e maior sociabilidade na parte frontal, muros mais altos nos fundos.

Em termos jurídicos como resolver esta esquizofrenia do projeto? Que tipo de condomínio o projetista imaginava? Um único, imenso condomínio de 1600 unidades habitacionais? Condomínios por blocos justapostos pelos pátios de fundos ou condomínios unindo pessoas pelas suas relações de vizinhança?

A solução para o Guabiroba permanece ainda num impasse. Segundo a Promotoria de Defesa Pública: “O condomínio existe de fato. Mesmo não formalizado, mesmo não existindo legalmente, fáticamente ele existe. É possível legalmente utilizar a Lei de Condomínio para dirimir dúvidas”. Será um longo processo de negociação entre os moradores, a COHAB e a Prefeitura.

O Promotor Charqueiro, titular desta Promotoria, ao olhar a implantação do Guabiroba comenta que não saberia como dividir seu espaço em condomínios, enquanto que no Lindóia a solução lhe parecia muito clara: criaria condomínios para cada quadra.

No entanto, esta invenção de um condomínio, quatorze anos depois de estabelecidos os conjuntos, como seria recebida pela população e quais consequências traria para os seus usos?

O presidente atual da Associação de Moradores da COHAB Lindóia hoje declara que não encontra motivo para constituir o condomínio, que é “...obrigação da prefeitura arrumar o Lindóia, assim como esta arruma as outras ruas da cidade”. É unânime entre os moradores que a conservação das vias e das praças não lhes compete. Há polêmica no Guabiroba sobre quem deveria reformar as redes coletivas de esgoto, pois os vizinhos se cotizaram para comprar o material e utilizaram sua mão de obra para as modificações na rede, mas a manutenção da mesma é realizada pela concessionária do serviço, que comparece quase diariamente para desobstruir as fossas sépticas. Os serviços de abastecimento de água, coleta de lixo, telefonia pública, iluminação pública continuam atribuição da Prefeitura. Outros, como a limpeza urbana, a vigilância privada, ou mesmo o transporte coletivo tem a participação dos moradores.

CRIANDO E MANTENDO A DIVERSIDADE

Muitas vezes já ouvimos dizer, ao mencionar o nome dos conjuntos Lindóia ou Guabiroba, que os moradores *estragaram* o conjunto, construindo de forma irregular sobre os fundos de suas residências ou nos recuos de ajardinamentos. Que os conjuntos *foram deturpados* ou, mesmo, que os moradores estavam *invadindo estas áreas*. No entanto, o que para uns parece ser o problema, para os moradores é a solução. Vamos colocar aqui a questão às avessas: o que, frente à legislação urbana, aparece como uma irregularidade, não é na verdade uma resposta aos erros e faltas que os moradores identificaram nestes anos de uso dos conjuntos?

Exemplificando: os usos das ampliações, ou mesmo no espaço doméstico original, para atividades de comércio e serviço solucionou sua falta quando da implantação do núcleo. Podemos perguntar: como um conjunto residencial popular, situado na periferia, poderia prescindir de padarias, fruteiras, bares, cabeleireiros ou sapateiros?

Pois 125 usos não domiciliares foram encontrados em levantamento de campo efetuado em março de 96 no Lindóia. Destes, 73 são comerciais e 52 são serviços. Ou seja, constatamos que, de cada 14 unidades habitacionais, uma tem instalado uma atividade não domiciliar. No Guabiroba, os usos comerciais são 81 e os de prestação de serviços atingem 86.

Esta riqueza de comércio e serviços está, desde 1987, com alvará de funcionamento concedido pelo Município (Lei n° 3.019/87), mesmo que assente em construções consideradas como irregulares frente aos critérios urbanísticos em vigor. *A instância legal teve de reconhecer a instância do cotidiano.*

Pensamos que a organização de moradores, em torno a um espaço compartilhado, poderá auxiliar na gestão destes espaços. Esta organização, de cunho espontâneo, deverá ter o caráter de um “mini-condomínio”, reunindo os moradores de cada bloco. Seria constituída uma unidade mínima de gestão, encarregada pelo menos da edificação. A criação de unidades de gestão maiores, agregando os moradores pela vizinhança de um “passeio”(no

Guabiroba) ou de uma quadra (no Lindóia), seria algo a ser negociado entre os moradores e o poder municipal.

Hoje, com a extinção da COHAB-RS, o Estado está propondo a transferência dos conjuntos para a esfera municipal. Cabe ao Legislativo resolver o impasse e declarar como público o espaço coletivo destes conjuntos. Assim a responsabilidade legal pela gestão dos espaços exteriores seria assumida pela Prefeitura e negociada caso a caso o repasse de parcelas de responsabilidade pela **manutenção, reparação, melhoria** e **alteração** destes espaços. O espaço e as relações sociais do Lindóia e do Guabiroba estão em permanente construção no seu cotidiano, e vimos que muitas destas atividades já estão sendo desempenhadas pelos moradores.

Defendemos aqui, que a criação de uma espécie de “mega-condomínio”, englobando todos espaços coletivos do conjunto (que legalmente seriam considerados como “privados do condomínio”), é uma hipótese de morte da diversidade.

O social não se constrói através da Convenção de Condomínio e do estabelecimento de suas normas (SANTOS, 1985:133). Mas, na lógica do racionalismo - de distinguir e separar funções, se delega ao condomínio e ao síndico a tarefa de disciplinar o espaço e resolver conflitos. Nos jornais, o setor imobiliário anuncia freqüentemente cursos para síndicos, treinamento para porteiros e vigias, e até encontros estaduais sobre o tema¹⁵.

O que salvou o Lindóia e o Guabiroba do imobilismo e da esterilidade foi o fato de não ter se constituído condomínio. Suas ruas, praças e “passeios” permanecem abertas ao contato social, à troca e à mudança.

No nosso entender, a solução destes problemas simultaneamente exige o reconhecimento das múltiplas facetas do urbano: 1º- o conhecimento através de pesquisa sistemática dos problemas do cotidiano da população e sua manifestação espacial; 2º- a intervenção das disciplinas técnicas procurando apresentar alternativas através de projetos de redesenho urbano; e 3º- a atuação do poder legislativo municipal, que deverá ter a sensibilidade de aprovar novas medidas que reconheçam a realidade dos conjuntos habitacionais e viabilizem sua regularização.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABIKO, Alex Kenya. Serviços Públicos Urbanos. Texto Técnico, Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil. TT/PCC/10. São Paulo: EPUSP, 1995
- ARIÈS, Philippe, DUFY, Georges, dir. História da vida privada. São Paulo: Companhia das Letras, 1992, V.5: da Primeira Guerra a nossos dias.
- BARRIOS, Sônia. A produção do espaço. In: SOUZA, Maria Adélia de, SANTOS, Milton, org. A construção do espaço. São Paulo: Nobel, 1986.
- BRASIL. Lei n. 4.591 - 22 nov. 1964. Dispõe sobre o Condomínio e Edificações e as Incorporações Imobiliárias. Porto Alegre: Sulina, 1965, p.55-88.
- COMAS, Carlos Eduardo D. O espaço da arbitrariedade. Considerações sobre o conjunto habitacional BNH e o projeto da cidade brasileira. In: TURKIENICZ, B e MALTA, M (org.) Desenho Urbano. Anais do II SEDUR. São Paulo: Editora Pini, 1986, p 10-18.
- DAMIANI, Amélia Luisa. A Cidade (Des)Ordenada. Concepção e Cotidiano do Conjunto Habitacional Itaquera I. Tese de Doutorado. São Paulo, FFLCH-USP, 1993.
- 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.
- JOVCHELOVITCH, Sandra, GUARESCHI, Pedrinho, orgs. Textos em Representações Sociais. Petrópolis, Vozes, 1994.
- LACERDA, Carlos Augusto, GEIGER, Paulo, orgs. Dicionário Aurélio Eletrônico. Nova Fronteira, 1994.
- Maria Cristina Dias. O impacto da Qualidade da Habitação Popular na Imagem Urbana. Anais do Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Rio de Janeiro, ANTAC, 1995, p.313-318.

¹⁵ Ver o caso dos conflitos no Conjunto Itaquera I, e a criação de uma Associação dos Síndicos, para o amparo jurídico dos condomínios. Relatado por DAMIANI (1993: 241-242).

- MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. Invasões dos Conjuntos habitacionais x programa PROÁREAS: duas faces de uma mesma moeda. In PANIZZI, Wrana e ROVATTI, João. Estudos Urbanos, Porto Alegre e seu planejamento. Porto Alegre: Editora da Universidade-UFRGS, 1993.
- MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. Conjuntos Habitacionais - O Imaginário da Produção versus o Imaginário do Consumo. In: SEMINÁRIO CIDADE E IMAGINAÇÃO. Rio de Janeiro. Resumos. Rio de Janeiro, PROURB. FAU-UFRJ, 1994.
- MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer, BERTONI, Eduardo de Quadros. Avaliação Pós Ocupação de Redes de Esgoto Domiciliar em Conjuntos Habitacionais Populares. Anais do Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Rio de Janeiro, ANTAC, 1995, p.365-370.
- MOUDON, Annie Vernez. Platting versus Planning. Housing at the Household Scale. Landscape, v.29, n.1,p.30-38. 1986.
- NEWMAN, Oscar. Defensible Space: People and Design in the Violent City. Nova York: Collier Books, 1972.
- ORNSTEIN, Sheila. W., ROMERO, Marcelo colab. Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído. São Paulo: Studio Nobel / Ed. USP, 1992.
- SAFFER , Nirce. O mercado de terras em Porto Alegre : Estudo de caso para o periodo de 1964 - 1979. Dissertação de mestrado. Porto Alegre, PROPUR-UFRGS. 1983.
- SALVIATI, Eurico. Os espaços livres urbanos de Brasília: uma avaliação preliminar. SINOPSES, São Paulo, n.11, p. 15-26, dez. 1988.
- SANTOS, Carlos Nelson F. dos. Condomínios Exclusivos: O que diria a respeito um arqueólogo? Rio de Janeiro, Revista de Administração Municipal, v.28, n.160, p 6-29, jul./set. 1981.
- SANTOS, Carlos Nelson F., VOGEL, Arno. Quando a Rua vira Casa. A Apropriação de Espaços de Uso Coletivo em um Centro de Bairro. São Paulo: Projeto, 1985.