

## ESTUDO DA GESTÃO DO PÓS-OCUPAÇÃO ESTUDO DE CASO PARA PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM PELOTAS-RS

**BERGER, Jaqueline<sup>1</sup>;**  
**MEDVEDOVSKI, Nirce**<sup>2</sup>

1 UFPEL [jackeberger@hotmail.com](mailto:jackeberger@hotmail.com)

2 UFPEL [nirce.sul@gmail.com](mailto:nirce.sul@gmail.com)

### 1. INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) é um programa do governo federal em parceria com estados e municípios. Foi criado com intuito de reduzir o déficit habitacional do país, estimado em aproximadamente seis milhões e meio de moradias, tendo como intenção criar ações de incentivo à geração e à aquisição de novas unidades habitacionais voltadas para famílias com renda de até dez salários mínimos, as quais se dividem em:

- Famílias com renda até 03 salários mínimos;
- Famílias com renda de 03 a 06 salários mínimos;
- Famílias com renda de 06 a 10 salários mínimos;

O MCMV é um importante programa habitacional. Em sua primeira fase foram construídas um milhão de moradias e a previsão para segunda fase é de que se construam dois milhões de moradias até 2014 (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012).

Não nos esqueçamos, porém, que habitação não é só moradia, mas também acesso à cidade e a cidadania. E em seu conceito mais amplo pode ser considerada um conjunto de situações, bens e serviços, desagregáveis no tempo e no espaço e em seus processos de produção e uso (PELLI, 1997).

Contrariando este conceito, altos valores têm sido investidos no programa, com um elevado número de empreendimentos de condomínios fechados sendo construídos nas cidades brasileiras, trazendo para os setores da classe C o modelo do condomínio como forma de gerir espaços e serviços compartilhados, retirando do município a responsabilidade pela operação e manutenção destes espaços, criando espaços segregados, o que justifica o foco desta pesquisa.

Frente a isto, o objetivo principal deste trabalho é estudar as formas de gestão inseridas no programa Minha Casa Minha Vida, levando em consideração as práticas de gestão do uso, operação e manutenção das edificações e de seus espaços coletivos na etapa de pós-ocupação.

Esta pesquisa insere-se na área da Arquitetura, Patrimônio e Sistemas Urbanos, dentro da linha da Percepção e Avaliação do Ambiente pelo Usuário e faz parte de uma pesquisa maior, que participa da rede FINEP, junto com várias universidades do país com o projeto intitulado “Morar TS”, Subprojeto 5: Desenvolvimento de estratégias para uso, manutenção e recuperação de moradias com incorporação de TS, onde se propõe a identificar e analisar as atividades de Gestão Condominial do MCMV.

## 2. MATERIAL E MÉTODOS

O projeto está sendo desenvolvido através de Avaliação Pós-Ocupação. Segundo REIS e LAYS (1995) um método eficaz para conhecer, diagnosticar, elaborar diretrizes para a produção (projeto e construção) e consumo (uso, operação, administração e manutenção) de ambientes construídos, determinando os reparos e ajustes mais adequados ao objetivo avaliado e a otimização de soluções futuras de projeto, construção e manutenção para edificações semelhantes.

Tem-se como objeto de estudo os condomínios Terra Nova, Morada Pelotas e Moradas Club (Tabela 01), estudos de caso edificadas entre o ano de 2009 e 2012 e que se encontram hoje em diferentes fases de ocupação.

O desenvolvimento da pesquisa se fará em três etapas. Inicialmente em uma primeira etapa se caracterizou tanto o empreendimento, quanto os estudos de caso, etapa esta, realizada através de revisão bibliográfica, levantamentos de dados secundários em periódicos, revistas, sites governamentais e especializados e visitas a campo. A segunda etapa teve seu término recentemente e teve como objetivo ir a campo com intuito de conhecer melhor os problemas da gestão, nesta foi aplicado o walkthrough e também entrevista semi-estruturada com informantes qualificados: funcionários das prestadoras de serviços de portaria, zeladoria e limpeza. Nesta, foram focados os seguintes aspectos: identificação do entrevistado, condomínio, portaria, infra-estrutura, conservação e manutenção e aspectos relacionados às áreas comuns. Estes aspectos possuem como base o modelo de entrevista semi-estruturada usada por MEDVEDOVSKI, (1998), em sua tese de doutorado. A terceira etapa se completa com os questionários, método que nos permitirá avaliar e analisar a gestão condominial e através dos resultados obtidos apontar melhorias para estes processos.

NOME DO CONDOMÍNIO	Nº DE UNIDADES	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	DENSIDADE hab./m <sup>2</sup>	ÁREA VERDE	m <sup>2</sup> / hab.
TERRA NOVA	438	81.371,77 m <sup>2</sup>	20.007,94 m <sup>2</sup>	0,018 hab./m <sup>2</sup>	21.444,97m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup> /hab.
MORADAS PELTAS	714	102.697,68 m <sup>2</sup>	31.324,04 m <sup>2</sup>	0,024 hab./m <sup>2</sup>	17.174,97m <sup>2</sup>	6,9 m <sup>2</sup> /hab.
MORADAS CLUB	514	81.371,77 m <sup>2</sup>	26.698,48 m <sup>2</sup>	0,022 hab./m <sup>2</sup>	12.584,51m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup> /hab.

Tabela 01 – Tabela síntese dos dados dos condomínios

Fonte: Elaboração própria, baseada em quadro de áreas dos referidos projetos.

## 3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Os primeiros resultados apontam vários aspectos negativos relacionados ao projeto, uso e manutenção dos espaços condominiais. Em todos os empreendimentos existe a figura do síndico, porém quem realmente exerce a gestão condominial é uma empresa administradora contratada pelo condomínio, cabendo a ela as atribuições da gestão de apoio ao síndico, compreendendo trabalhos nas áreas: administrativa, contábil, financeira, recursos humanos e jurídicos.

Ao síndico, cabe identificar os problemas e repassá-los a administradora, a ele, cabe também, a convocação e realização das assembleias condominiais, onde são convencionadas as normas que regem o condomínio, valor das contribuições dos condôminos, aprovação das despesas, prestação de contas assim como a discussão dos problemas condominiais.

Nas assembleias todos os condôminos podem participar, contudo só poderão votar aqueles com as taxas condominiais em dia e os condôminos ausentes serão obrigados a respeitar as decisões tomadas.

Esta pesquisa encontra-se ainda na etapa inicial, com a Revisão Bibliográfica em andamento e terminando as análises dos dados secundários. Os questionários como dito anteriormente, só serão aplicados na terceira etapa do trabalho e analisados através de testes estatísticos não-paramétricos, com tabulação dos dados realizada no software SPSS/PC (Statistical Package for Social Sciences). O uso das técnicas múltiplas só aumenta a compreensão e a validade da investigação.

#### 4. CONCLUSÕES

Para análises mais aprofundadas faz-se necessário ainda o encerramento da revisão bibliográfica e aplicação dos questionários, através do qual será possível medir a satisfação do usuário em relação à gestão condominial dos empreendimentos.

De modo geral, podemos afirmar que as gestões em todos os condomínios se dão na forma de co-gestão, sistema de administração onde partes das funções são de responsabilidade do síndico e parte da administradora contratada.

Esperamos ao final deste trabalho poder contribuir para o desenvolvimento de um sistema de gestão adequado para empreendimentos habitacionais de interesse social promovido dentro do programa e MCMV, identificando oportunidades de participação dos usuários nesta etapa de uso e apropriação da moradia.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

MEDVEDOVSKI, N. **A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social**. 1998. 456f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) Curso de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo- SP.

PELLI, V. Experiencias innovadoras em vivienda popular: la necesidad de larificacion e replicabilidad. **Vivienda Popular**, Montevideo: Facultad de Arquitectura de la Republica, n.1, jul. 1997.

REIS, A.T.; LAY, M.C.D. As técnicas de APO como instrumento de análise ergonômica do ambiente construído. In: **III Encontro Nacional e I Encontro Latino-americano de Conforto no Ambiente Construído – ANTAC – Grupo de Conforto Ambiental e Conservação de Energia**, Gramado, 1995.

HABITAÇÃO. MCMV. Dois milhões de casas para os brasileiros, 02 ag. 2012. Acessado em 02 de agosto de 2012. Online. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/mcmv/index.asp>