MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
CURSO DE DOUTORADO EM INTEGRAÇÃO REGIONAL

GESTÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

ARMANDO RODRIGUES DA COSTA

Pelotas
2003

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
CURSO DE DOUTORADO EM INTEGRAÇÃO REGIONAL

GESTÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

Doutorando: Prof Armando Rodrigues da Costa
Orientadora: Profª Dra Nirce Saffer Medvedovski

Pelotas
2003

AGRADECIMENTOS

A concretização deste trabalho seria impossível não fosse o apoio e a cooperação imprescindível de diversas pessoas, entre elas colegas arquitetos, professores, técnicos especializados, estudantes de arquitetura, síndicos e administradores de condomínios, porquanto merecem a justa deferência do agradecimento. Primeiramente, pois, rendo esta homenagem a todos estes colaboradores, independente de estarem identificados no decorrer da pesquisa, mas cuja ajuda tornou-se indispensável. Agradeço o coletivo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPEL e ao departamento de arquitetura, particularmente aos colegas professores que supriram nossa ausência no período de afastamento para esta titulação.

Em especial, cumpre-me agradecer a colega Profª Dra Nirce Saffer Medvedovski, pela orientação dedicada e competente que exerceu em todo curso da pesquisa a que nos propomos realizar. O tema estudado, embora novo para nós iniciantes no estudo da avaliação pós-ocupação do ambiente construído, encontrou no seu conhecimento e experiência a confiança de que necessitávamos para desenvolvê-lo com segurança e a partir de diretrizes adequadas para o seu enfrentamento.

Agradeço aos idealizadores do Programa de Doutorado em Integração Regional pelo pioneirismo de propor a abordagem dos temas do Mercosul, e à UFPEL, por acolher a iniciativa e sediar sua realização. Também aos professores que integram o seu colegiado, especialmente ao coordenador do curso, Prof. Dr Jabr Hussein Deeb Haj Omar, pela atitude determinada com que se conduziu na estruturação curricular deste programa pioneiro, incansável durante todo o seu andamento e cujo propósito garantiu a unidade do grupo, a continuidade do curso e o êxito obtido.

Às bolsistas do núcleo de pesquisa em arquitetura e urbanismo, acadêmicas da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPEL, Michelle Müller Quandt e Patrícia André Tillmann pela dedicação ao trabalho e solidariedade no auxílio para aplicação de questionários, desenvolvimento da pesquisa de campo, produção de plantas, gráficos e fotografias. À Michelle, complementarmente, devo agradecer o profissionalismo, a presteza e a eficiência demonstrada na composição dos textos, inserção de tabelas, fotografias e valiosa colaboração até a formatação final do trabalho.

Agradeço, também, o auxílio das acadêmicas de arquitetura e urbanismo Viviane Mülech Ritter e Marize Cristina Rech.

À colega professora e arquiteta Lígia Maria Ávila Chiarelli pelo incentivo e constante disponibilidade para ajuda, inclusive pela cedência do inestimável trabalho de sua autoria, que muito contribuiu na investigação, facilitando sobremodo a busca de dados para a pesquisa.

Ao colega arquiteto e professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Dr. Roberto Duarte Martins, pelo estímulo solidário com que se ocupou tão logo concluiu o seu trabalho no final de 2002.

Agradeço aos colegas de Curso de Integração Regional pela enriquecedora troca de experiências propiciada pelo modo interdisciplinar com que foi constituído o seu currículo e pelo convívio pessoal proporcionado.

Por fim, agradeço aos meus queridos filhos Rafael e Mateus pela ajuda emprestada nos primeiros passos do trabalho, digitação dos textos e composição da versão preliminar de cada capítulo.

Agradeço, por derradeiro, à Maria Helena, minha companheira, pela colaboração direta e indireta no trabalho, compreensão das privações de convívio impostas com a sua realização, pelas sugestões e principalmente pelo constante apoio e carinho.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....1
JUSTIFICATIVA DO TRABALHO.....5
OBJETIVOS E METODOLOGIA.....7
OBJETO DA GESTÃO – CONCEITUAÇÃO.....10
DELIMITAÇÕES DO ESTUDO.....15
APRESENTAÇÃO DOS CAPÍTULOS.....17

PARTE I – MARCO TEÓRICO
CAPÍTULO I.....21
ASPECTOS LEGAIS DA GESTÃO CONDOMINIAL.....21
1.1 CONCEITUAÇÕES PRELIMINARES.....23
1.2 LEGISLAÇÃO FEDERAL.....26
1.2.1 Decreto 5481/28.....26
1.2.2 Instituto do Condomínio, Lei 4591/64.....30
1.2.3 Parcelamento do Solo, Lei 6766/70.....38
1.3 LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.....39
1.3.1 Lei 2565/80 – Plano Diretor de Pelotas.....39
1.4 NORMAS TÉCNICAS.....41

CAPÍTULO II.....44
ARQUITETURA E GESTÃO CONDOMINIAL.....44
2.1 CONTEXTO DA PESQUISA – HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DE ESTUDO.....44
2.1.1 O Mercado Imobiliário e a Origem dos Conjuntos Habitacionais.....44
2.1.2 Breve Diagnóstico dos Conjuntos Residenciais em Pelotas.....62

2.2 O ESPAÇO E A GESTÃO CONDOMINIAL.....73
2.2.1 Aspectos Preceptivos no Uso dos Espaços Coletivos.....76
2.2.2 Hierarquia dos Espaços – Relação entre Público, Coletivo e Privado.....79
2.2.3 Legibilidade das Áreas de Uso Coletivo.....81
2.2.4 Questão de Identidade nos Espaços Coletivos.....84
2.3 AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO – APO.....87
2.3.1 Origem e Desenvolvimento do Sistema de APO.....87
2.3.2 APO e Gestão Condominial.....91
2.3.3 Instrumentos de Avaliação Pós-Ocupação.....92

PARTE II – CARACTERIZAÇÃO DA GESTÃO EM CONDOMÍNIOS
CAPÍTULO III.....100
PROCESSO DA GESTÃO CONDOMINIAL.....100
3.1 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO E INSTALAÇÃO DA GESTÃO.....100
3.2 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS E INSTITUCIONAIS DA GESTÃO.....102
3.2.1 Auto Gestão Condominial.....107
3.3 GESTÃO FÍSICA DOS CONDOMÍNIOS.....110
3.3.1 Condomínio Ferreira Viana.....111
3.3.2 Parque Residencial Largo Vernetti.....116
3.3.3 Conservação, Manutenção e Melhoria – Aspectos Técnicos.....122
3.4 GESTÃO COMPORTAMENTAL.....126

CAPÍTULO IV.....130
ESTUDOS DE CASO.....130
4.1 CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO – DESCRIÇÃO FÍSICO ADMINISTRATIVA DOS CONJUNTOS ESTUDADOS.....130
4.1.1 Estudo de Caso I – Condomínio Habitacional Cohaduque.....130
4.1.2 Estudo de Caso II – Condomínio Village Center I.....144
4.2 INSTRUMENTOS DE APO DOS ESTUDOS DE CASO – METODOLOGIA.....154
4.2.1 Questionários.....155
4.2.2 Observação Participante.....157
4.2.3 Observação de Traços Físicos.....160
4.3 RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DOS ESTUDOS DE CASO – ASPECTOS DA GESTÃO.....162

4.3.1 Administrativa.....162
4.3.2 Físico-Espacial.....169
4.3.3 Comportamental.....189

CONCLUSÕES.....195

RECOMENDAÇÕES.....201

ANEXOS.....202

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....

ABREVIATURAS E SIGLAS

AABIC – Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

AMC – Associação de Moradores da Cohaduque

APESUL – Associação de Poupança e Empréstimo

APIP – Associação dos Proprietários de Imóveis de Pelotas

APO – Avaliação Pós-Ocupação

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

BNH – Banco Nacional da Habitação

CND – Certidão Negativa de Débito

COHAB/RS – Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul

Cohabpel – Cooperativa Habitacional de Pelotas

Cohaduque – Cooperativa Habitacional Duque de Caxias

Cohaprin – Cooperativa Habitacional Princesa do Sul

CR$ – Cruzeiros

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil

CZ$ - Cruzados

CURA-BNH – Centros Urbanos de Recuperação Acelerada – Banco Nacional da Habitação

FAUrb – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

IAPI – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários

IAPs – Institutos de Aposentadoria e Pensão

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOP – Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas de Crédito

INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social

IPASE – Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado

IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas

NB – Norma Brasileira

NEAB – Núcleo de Estudos de Arquitetura Brasileira

NUTAU/USP – Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo / Universidade de São Paulo

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

R$ - Reais

SANEP – Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas

SECOVI/RS – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Edifícios e m Condomínios Residenciais e Comerciais

SEUrb – Secretaria de Urbanismo – Prefeitura Municipal de Pelotas

UFPel – Universidade Federal de Pelotas

UPC – Unidade Padrão de Capital

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Ações do Processo da Gestão Física.....14
Figura 2: Mapa da zona urbana de Pelotas, RS.....45
Figura 3: Situação na cidade de Pelotas/RS, dos Conjuntos Habitacionais citados no trabalho.....46
Figura 4: Situação da Cohabpel na Malha Urbana.....48
Figura 5: Conjunto Residencial da Cohabpel. Vista de um espaço comum – praça – localizado no perímetro externo.....49
Figura 6: Idem. Disposição de Blocos paralelos com afastamento reduzido.....49
Figura 7: Localização da Cohabpel.....49
Figura 8: O conjunto Cohabpel cercado recentemente com grades. Separação física do espaço público em relação ao coletivo.....50
Figura 9: Entrada da Cohabpel vigiada por guarita. Ressalta-se o exíguo afastamento dos blocos utilizado como caminho interno.....50
Figura 10: Edifício IPASE, vista da entrada principal.....51
Figura 11: Edifício IPASE, área coletiva cercada posteriormente com grade de maior altura que a do peitoril original.....51
Figura 12: Situação do Edifício IPASE na Malha Urbana.....52
Figura 13: Edifício Glória (1934). Previsão original para uso comercial nos três primeiros pavimentos.....55
Figura 14: Edifício da Caixa Econômica Federal (1943).....57
Figura 15: Palácio do Comércio (1939).....57
Figura 16: Edifício APIP (1947).....57
Figura 17: Edifício Del Grande (1947).....57
Figura 18: Casa do zelador nos fundos do lote do Edifício APIP.....58
Figura 19: Vila Residencial à Rua Santos Dumont. Ao fundo, portão de acesso à área coletiva.....60

Figura 20: Vista externa da Vila Residencial à Rua Santos Dumont. Fachada e volumetria integradas ao panorama do quarteirão.....60
Figura 21: Vila Residencial à Rua XV de Novembro esquina Rua Uruguai. Pórtico e sacada marcando a entrada e casas térreas no interior.....61
Figura 22: Idem. Vista geral dos sobrados, valorização da esquina da quadra.....61
Figura 23: Cadastro de Conjuntos Habitacionais Licenciados em Pelotas – 1956-1999.....64
Figura 24: Cadastro dos Conjuntos “Par” Licenciados em Pelotas – 2002.....65
Figura 25: Classificação do Porte dos Conjuntos Habitacionais em Relação à Área do Terreno.....67
Figura 26: Grandeza dos Conjuntos Produzidos por ano (1956-1997), segundo a área do terreno.....69
Figura 27: Cohabpel. Insolação e privacidade comprometidas nos apartamentos, inclusive os mais elevados. No térreo, a área coletiva exterior é inútil.....75
Figura 28: Cohaduque. Ampla área coletiva exterior utilizada como extensão das áreas de serviço e sem função utilitária. Área condominial inaproveitada.....75
Figura 29: Conjunto de variáveis e atividades do sistema de APO.....93
Figura 30: Diagnóstico detalhado por área de interesse de que participam pesquisadores e usuários.....95
Figura 31: Instituição de Condomínio – Lei N° 4.591/64. Documentação a ser apresentada ao Registro de Imóveis.....101
Figura 32: Implantação da Cohaprin.....112
Figura 33: Caminho interno do Condomínio Ferreira Viana.....113
Figura 34: Percursos internos habituais pavimentados posteriormente.....115
Figura 35: Colocação de aparelhos de ar-condicionado especial fora do lugar pré-determinado pela administração (ou condomínio).....115
Figura 36: Implantação do Largo Vernetti. Observa-se a integração da área coletiva ao centro.....117
Figura 37: Vista externa do Largo Vernetti.....117
Figura 38: Playground e praça no final da rua interna de acesso. Concentração da área coletiva.....117
Figura 39: Complemento da praça, à direita. Disposição do mobiliário, vegetação e pavimentação ajudam a caracterizar um “ambiente exterior”.....118
Figura 40: Limites físicos do mesmo espaço.....118

Figura 41: Entrada da Cohaduque pela rua Domingos Guedes Cabral, que divide o 1º plano em duas parcelas.....131
Figura 42: Cohaduque. Centro Comunitário, cancha de esportes e estacionamento na Quadra 1 do 1º plano. Ao fundo, e à direita, o bloco 638 do 2º plano.....131
Figura 43: Implantação da Cooperativa Habitacional Duque de Caxias.....133
Figura 44: Cohaduque. Instalações para o comércio.....134
Figura 45: Comércio atende Cohaduque e adjacências.....134
Figura 46: Vista externa da Av. Duque de Caxias com a guarita de controle noturno de entrada no início da rua principal.....135
Figura 47: Praça e playground conjugados formando espaço muito contido. Observa-se roupas expostas para a rua, proibido pelo regulamento do condomínio.....135
Figura 48: Cohaduque. Ao fundo, garagens fechadas no prolongamento da rua Manoel Lucas de Oliveira. À esquerda, churrasqueiras na Quadra 4.....138
Figura 49: Condomínios reunidos na Cooperativa Habitacional Duque de Caxias..140
Figura 50: Dados Físicos, Quantitativos e Regime Urbanístico.....142
Figura 51: Área Útil por Número de Dormitórios – Caso da Espanha – Dados do Ministério de Obras Públicas y Urbanismo.....143
Figura 52: Áreas Úteis Recomendadas (m²/morador).....143
Figura 53: Centros Comerciais 1 e 2 do Village Center. Somente o da esquerda está ativado.....146
Figura 54: Implantação do Conjunto Habitacional Village Center I.....147
Figura 55: Escada de acesso aos apartamentos do 2º pavimento. Área de convívio entre blocos, neste caso, sem tratamento diferenciado.....149
Figura 56: Área coletiva exterior entre blocos sem finalidade, salvo estender roupas.....149
Figura 57: Grandes distâncias no espaço de transição de uma quadra à outra.....149
Figura 58: Idem. Complemento da imagem anterior para a direita.....149
Figura 59: Centro comunitário e playground da Quadra 01.....150
Figura 60: Passagem de pedestres para as Quadras 2 e 3 e playground restrito..150
Figura 61: Dados Físicos, Quantitativos e Regime Urbanístico.....153
Figura 62: Cooperativa Habitacional Duque de Caxias – Percurso da Observação Participante.....158

Figura 63: Conjunto Habitacional Village Center I – Percurso da Observação Participante.....159
Figura 64: Conjunto Habitacional Village Center I – Estacionamentos e Circulação de Veículos.....163
Figura 65: Resultado questão 10 – Cohaduque e Village Center.....165
Figura 66: Resultado questão 11 – Cohaduque e Village Center.....166
Figura 67: Resultado questão 12 – Cohaduque e Village Center.....166
Figura 68: Resultado questão 14 – Cohaduque e Village Center.....167
Figura 69: Resultado questão 09 – Cohaduque e Village Center.....168
Figura 70: Resultado questão 13 – Cohaduque e Village Center.....169
Figura 71: Cohaduque. Passeio de acesso nos blocos do 2º plano. Área de convivência não voltada para o logradouro atrai mais moradores.....172
Figura 72: Village Center. Praça e áreas residuais sem limite físico entre o público e o coletivo. Ao fundo, garagem fechada parcialmente. Definição de território..173
Figura 73: Village Center. Vista oposta a da subida da escada, voltada para o "corredor" principal. Embelezamento da entrada produzido pelos moradores.....174
Figura 74: Village Center. Tratamento especial da área principal de acesso entre blocos ou figuras. Área de convívio.....174
Figura 75: Resultado questão 16 – Cohaduque e Village Center.....175
Figura 76: Garagens fechadas na Cohaduque. Padrão desuniforme, monotonia e sinais de abandono.....175
Figura 77: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio -**Garagens e Estacionamentos** – Village Center.....176
Figura 78: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio – **Garagens e Estacionamentos** – Cohaduque.....176
Figura 79: Resultado questão 15 – Cohaduque e Village Center.....177
Figura 80: Cohaduque. Apartamentos posteriores no lado leste. Área "privativa" das unidades do térreo. Grandes áreas residuais sem utilização.....178
Figura 81: Idem. Estacionamento de visitantes com pouquíssimo uso.....178
Figura 82: Cohaduque. Estacionamento, escritório do condomínio e cancha de esportes na frente do bloco 638 do 2º plano. Areia sobre o pavimento e delimitação improvisada da cancha.....179

Figura 83: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Canchas de Esportes** – Village Center.....180
Figura 84: Resultado da questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Canchas de Esportes** – Cohaduque.....180
Figura 85: Passagem de pedestres para as Quadras 2 e 3, lado norte. Traços físicos do caminho sobre a grama. Curva de circulação não considerada.....180
Figura 86: Idem, lado sul. Caminho junto às canchas de esporte, dimensionamento insuficiente.....180
Figura 87: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Playground** – Village Center.....182
Figura 88: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Praças** – Village Center.....182
Figura 89: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Playground** – Cohaduque.....182
Figura 90: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Praças** – Cohaduque.....182
Figura 91: Cohaduque. Praça e playground do 1º plano. Satisfação dos moradores quanto à conservação e manutenção, embora pouco utilizados.....183
Figura 92: Cohaduque. Centro comunitário, reservatório e churrasqueiras na Quadra 4 do 2º plano.....184
Figura 93: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Churrasqueiras** – Village Center.....184
Figura 94: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Churrasqueiras** – Cohaduque.....184
Figura 95: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Caminhos de Pedestres** – Village Center.....186
Figura 96: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Caminhos de Pedestres** – Cohaduque.....186
Figura 97: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Circulação de Veículos** – Village Center.....186
Figura 98: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Circulação de Veículos** – Cohaduque.....186
Figura 99: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Acabamento Externo** – Village Center.....187

Figura 100: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Acabamento Externo** – Cohaduque.....187
Figura 101: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Grama/Jardinagem** – Village Center.....187
Figura 102: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Grama/Jardinagem** – Cohaduque.....187
Figura 103: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio – **Salão de Festas e Comunitário** – Village Center.....188
Figura 104: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Salão de Festas e Comunitário** - Cohaduque.....188
Figura 105: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Iluminação Externa** – Village Center.....188
Figura 106: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Iluminação Externa** – Cohaduque.....188
Figura 107: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Locais de Coleta de Lixo** – Village Center.....189
Figura 108: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Locais de Coleta de Lixo** – Cohaduque.....189
Figura 109: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Convivência dos Moradores** – Village Center.....192
Figura 110: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Convivência dos Moradores** – Cohaduque.....192
Figura 111: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Comportamento dos Moradores** – Village Center.....193
Figura 112: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Comportamento dos Moradores** – Cohaduque.....193
Figura 113: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Identificação com o Conjunto** – Village Center.....193
Figura 114: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Identificação com o Conjunto** – Cohaduque.....193
Figura 115: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Participação dos Moradores** – Village Center.....194
Figura 116: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Participação dos Moradores** - Cohaduque.....194

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Produção de Conjuntos Residenciais no Período de 1956 - 2002 Quanto ao Número de Conjuntos Licenciados.....68

Tabela 2: Produção de Conjuntos Residenciais no Período de 1956-2002 Quanto à Área de Terreno Licenciada.....70

Tabela 3: Comprometimento da renda familiar para moradores da Cohaduque.....131

Tabela 4: Conjunto Habitacional Cohaduque – Distribuição de Domicílios por Quarteirão.....134

Tabela 5: Produção de empreendimentos no sistema Village Center.....144

Tabela 6: Prestações e renda familiar para os adquirentes do Village Center I.....145

Tabela 7: Conjunto Habitacional Cohaduque – Distribuição de Domicílios por Quarteirão.....148

RESUMO

O estudo da gestão de conjuntos habitacionais pretende examinar o resultado obtido com as administrações dos conjuntos de habitação, bem como averiguar a importância que o tratamento e o cuidado emprestado às áreas condominiais coletivas influencia o morador e o estimula a participar dos processos da gestão no cotidiano.

O trabalho avalia a relação do indivíduo com as características do espaço produzido no interior dos conjuntos habitacionais, focalizando com destaque agrupamentos significativos nesta modalidade. Os condomínios estudados – o Village Center I e a Cohaduque – são objeto de análise sob diversos aspectos da Avaliação Pós-Ocupação – APO, instrumento valioso para o estudo de desempenho do ambiente construído e que mede o grau de satisfação dos usuários com o próprio conjunto e com a sua administração. Para tanto, recorre-se a aplicação de questionários de opinião e entrevistas, ambas dirigidas aos residentes e administradores, com o intuito de obter compreensão adequada sobre a realidade do dia-a-dia nos condomínios estudados.

Evidencia-se como premissa de estudo neste trabalho de avaliação, o insuficiente destaque com que é tratada a questão físico-espacial nos conjuntos habitacionais, tanto nos projetos quanto na sua apropriação de uso pelos residentes, fato que repercute desfavoravelmente nos processos da gestão, especialmente no que compete ao zelo e cuidado das respectivas áreas exteriores de uso coletivo ao longo do tempo.

Sustenta-se, por hipótese, que a manutenção dos aspectos construtivos e o tratamento conveniente dos espaços coletivos exteriores dos conjuntos habitacionais, de modo permanente e com qualidade, não são parte integrante da agenda prioritária dos processos de administração, decorrente da inexistência de assessoria técnica regular nesta área especializada. Também por hipótese, aponta-se que tal atitude decorre do desconhecimento que os agentes internos e externos

detém da matéria e do indispensável auxílio que ensejaria esta participação para o êxito de um processo completo da *gestão de conjuntos habitacionais*.

ABSTRACT

INTRODUÇÃO

O propósito do presente trabalho é avaliar de que modo é processada no cotidiano a administração dos conjuntos habitacionais, cujo problema somente há pouco tempo passa a ser objeto de estudo, embora sua significação corresponda ao período em que a produção de habitações em grupo tornou-se predominante.

Os conjuntos habitacionais constituem-se numa alternativa de moradia coletiva que abriga uma importante parcela da população nas médias e grandes cidades. A produção ampla de moradias, abrangendo distintos segmentos sociais, com diversos padrões e com recursos importantes, iniciou-se na segunda metade da década de 60 com o Banco Nacional da Habitação – BNH. De toda a política implementada, além de prédios isolados e construções particulares individuais, o BNH destinou expressivo montante de recursos para o setor, financiando conjuntos habitacionais de médio e grande porte. Os investimentos nos planos habitacionais mais extensivos geraram, por quase quinze anos, impacto físico importante na maioria das cidades, transformando a paisagem urbana tradicional e fazendo despontar um acelerado crescimento horizontal e vertical, impulsionado pelos novos loteamentos e por investimentos em moradia coletiva sob a forma de condomínios.

No entanto, os recursos do BNH para habitações coletivas foram inicialmente direcionados para as empresas construtoras que os administravam livremente e erguiam os empreendimentos sem que tivessem conhecimento prévio dos seus usuários finais, não lhes competindo, portanto, qualquer preparo ou determinação para a futura administração, então a cargo dos residentes. Por sua vez, nos projetos, não havia ênfase para o coletivo, para áreas comuns tratadas e valorizadas no conjunto, onde somente os prédios ou blocos de habitações recebiam a preferência

arquitetônica, o destaque especial[1], embora com limitações. Contudo, mais adiante percebe-se que se trata de uma nova categoria no meio urbano tradicional, para o que não há parâmetros definidos, regulamentos urbanísticos próprios e legislação específica para esta modalidade: os conjuntos habitacionais.

Neste contexto, identifica-se algo novo que se acentua com os conjuntos habitacionais, o domínio do coletivo, ordem intermediária que separa o que é público do que é privado. MEDVEDOVSKI (1998), aponta que *"quando o modelo habitacional proposto implica a existência da vida num espaço compartilhado, na medida em que o mais simples contato do usuário da unidade habitacional com o mundo exterior passa pelos corredores, escadas e vias do conjunto habitacional, uma nova ordem se estabelece: a do coletivo".*

Com o advento dos conjuntos residenciais desponta a questão da gestão do coletivo, que a Lei dos Condomínios e Incorporações[2], editada na origem da implementação das políticas do BNH, tem por objetivo regular através do Instituto do Condomínio[3] e das suas regras de funcionamento.

No âmbito mais amplo, a figura do conjunto habitacional passa a existir e são produzidos inúmeros empreendimentos, sem sequer ter sido avaliada sua repercussão na cidade. O efeito será percebido e sentido mais adiante, tal como toda a mudança nas relações sociais, na identidade e na percepção do espaço por parte dos usuários. Os valores urbanos são modificados, há nova relação de cheios e vazios[4] na volumetria da cidade e os espaços ganham nova hierarquia. A visão que se passa a ter da cidade a partir dos conjuntos habitacionais é outra, pois a organização de algumas das suas principais funções, como circulação viária e zoneamento funcional das áreas de uso, foram redesenhadas em outros padrões.

---

[1] O destaque especial conferido aos blocos de habitações refere-se à preocupação com a forma e o tratamento mais esmerado nas fachadas (acabamento), em detrimento da qualificação dos espaços coletivos.

[2] A Lei dos Condomínios e Incorporações, sob o número 4591/64, *"dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*", constituindo o principal instrumento legal para os condomínios. Comentários sobre os seus dispositivos são apresentados no capítulo I do presente trabalho.

[3] O Instituto do Condomínio é expressão que deriva da lei supracitada e trata do processo de instituição do condomínio. O conjunto de unidades ou apartamentos, também denominado condomínio por andares, condomínio por planos ou condomínio horizontal, é modalidade específica de co-propriedade em edifícios de um ou mais pavimentos, construídos de unidades autônomas destinadas à residência, comércio ou qualquer outra atividade humana, MEIRELLES (1983, p.3).

[4] Utiliza-se a denominação *relação de cheios e vazios*, para caracterizar o grau de ocupação física de um determinado setor da área urbana, ou do conjunto habitacional em geral, significando comparação entre área ocupada x área livre.

Houve “renovações” urbanas significando reorganização - e também desorganização - de zonas inteiras da cidade, devido a chegada em dado local e momento de um grande número de usuários, maior do que aquele que as estruturas existentes de transportes e serviços públicos poderiam suportar. O efeito maior se traduz na destruição de uma determinada forma harmoniosa e complexa de vida social, pelo aniquilamento de uma rede de relações entre as pessoas, relações estas que desaparecem com o desenho antigo e o modo consagrado de moradia - a residência unifamiliar.

Neste sentido, são pertinentes as indagações trazidas por MEDVEDOVSKI (1998, p.2): *“Como é a mudança do contato habitação individual/rua/cidade para habitação em edificações multifamiliares/espaços coletivos do conjunto habitacional/ cidade? Como é essa vivência coletiva nos conjuntos habitacionais? Até onde esse espaço projetado/produzido atendeu e atende às necessidades/desejos da população? Quais são as apropriações que ocorrem no seu cotidiano?”*

Se o surgimento de elementos novos na cidade, como a edificação de blocos de escritórios e de habitações, faz com que se aguarde a redefinição dos espaços, onde o antigo tecido urbano desfeito aguarda que uma nova composição tome seu lugar, o mesmo ocorre com a reconstrução das relações sociais, desta feita sob condições especiais dentro dos conjuntos habitacionais.

Afora as questões que são da alçada das políticas públicas de serviços urbanos[5], como transporte e infra-estrutura, por exemplo, emerge com especial destaque no contexto físico-social dos conjuntos habitacionais, o estudo das relações interpessoais e de outras atribuições que competem ao condomínio regular e encaminhar, como limpeza e conservação, tomando para si expressiva parcela de responsabilidades e ações, até então absorvidas pelo setor público.

Surge, assim, uma das hipóteses apresentadas no trabalho, qual seja a de que a maioria dos residentes de conjunto habitacional, ao optar por esta modalidade de moradia, não está suficientemente informada sobre as implicações da habitação coletiva, quanto desconhece estrutura condominial e muito mais o que seja domínio do coletivo.

[5] Nem sempre os serviços públicos urbanos estendem-se, na totalidade, aos condomínios, em especial os fechados, com o atendimento integral das necessidades de reparação na infraestrutura, competindo ao condomínio manter equipamentos e estrutura própria para conservação e manutenção, conceitos estes que serão vistos no capítulo subseqüente.

Pois, o estudo proposto nesta área específica do ambiente construído, procura situar este domínio nos aspectos administrativos, físicos e comportamentais, caracterizando o que se denominou de forma abrangente como *Gestão de Conjuntos Habitacionais.*

JUSTIFICATIVA DO TRABALHO

A relevância do tema, focado nos processos da gestão condominial, é destacada no presente estudo não só em razão de sua conceituação abrangente, face às necessidades de avaliar a qualidade da produção do ambiente construído, mas também pelo que poderá vir a oferecer de subsídio para o desempenho operacional das administrações, a partir do conhecimento dos meios e seus agentes.

O exame da gestão do ambiente construído sob forma de conjuntos residenciais, trata de uma parte específica da história recente do habitar coletivamente, onde o usuário, numa mesma estrutura físico-espacial, a um só tempo dispõe dos espaços privativos que lhe competem para o uso exclusivo e das áreas condominiais compartilhadas, segundo diferentes formas de uso e apropriação, conforme sua finalidade e hierarquia estabelecidas no projeto.

Cabe salientar que os conjuntos habitacionais com acentuada parcela de área externa coletiva, passível de administração, possuem cerca de trinta anos de existência, fato que de certa forma explica a condição de quase inexistência de avaliação do seu ambiente construído neste decurso de tempo.

Trabalhos recentes sobre conjuntos habitacionais revelam evidências de correlação entre o desenho dos espaços públicos, coletivos e privados e seu grau de manutenção pelos usuários, bem como apontam uma vinculação indissociável entre percepção de uma hierarquia sobre o que é espaço particular ou coletivo e a condução das ações de administração, o que, numa acepção ampliada para o interesse do trabalho, inclui não só a já citada manutenção, mas todo um conjunto de providências que constituem o processo da *gestão de conjuntos habitacionais*. LAY (1992, 1998), DUVAL (1997), REIS (1998) e MEDVEDOVSKI (1998).

A caracterização física dos limites de domínio e sua percepção pelo morador, decorrente da hierarquização dos espaços públicos e semipúblicos, parece constituir fator decisivo no empreendimento da gestão.

O processo da gestão, no caso específico da administração de conjuntos habitacionais, embora freqüentemente associado a aspectos de manutenção e garantia de condições comuns básicas, estende-se, também, para todo um elenco de relações humanas e de convivência coletiva no condomínio. Uma questão que desponta na análise do processo da gestão é aquela que relaciona a distribuição espacial do conjunto, sua organização ou estrutura condominial, com o tipo ou padrão de comportamento dos moradores.

Desta forma, justifica-se o presente trabalho, que trata da *gestão de conjuntos habitacionais*, pelo ensejo de examinar-se todas estas variáveis com influência nos processos de administração do espaço e das necessidades coletivas. Também, por trabalhar-se com o cotidiano dos conjuntos habitacionais, possibilitando identificar o que constitui colaboração ou obstáculo a uma boa gestão, seja no que possa advir do projeto – das características físicas das áreas em geral e do desenho das edificações e áreas coletivas, em particular - da concorrência dos meios operacionais e de recursos financeiros, ou até mesmo da vivência e da cultura dos usuários para este tipo de habitação.

OBJETIVOS E METODOLOGIA

Persegue-se o propósito de avaliar a relação do morador com o espaço produzido no interior dos conjuntos habitacionais bem como identificar o seu grau de satisfação e identidade com esta nova estrutura física de que é beneficiário e dela usufrui. Coloca-se, assim, em cotejo, os efeitos de sua organização sócio-espacial frente os aspectos de administração, a quem compete no cotidiano mediar o interesse coletivo que é peculiar nesta modalidade de habitação. Cogita-se averiguar o limite dos meios e ações da gestão, como instância capaz de dar viabilidade de concretização às demandas do interesse coletivo, circunstância em que operação, conservação e manutenção, e até a possibilidade de instituir-se melhorias, tanto nos prédios quanto nas demais áreas comuns, depende de uma decisão compartilhada com os usuários residentes, pressupondo organização adequada para o seu enfrentamento.

O exame do problema colocado implica estudo sobre o histórico dos conjuntos residenciais e dos condomínios, tanto do ponto de vista das características do projeto e do empreendimento, quanto do âmbito jurídico-legal e das práticas efetivas da gestão, especialmente no que se refere ao componente físico-espacial. O foco principal desta análise - a que se refere ao físico-espacial - será as áreas coletivas exteriores, assim definidas e como tal caracterizadas nos planos dos conjuntos habitacionais adotados como referência de estudo.

Desta forma, como objetivo geral da *gestão de conjuntos habitacionais* tem-se a necessidade de conhecer características de produção nesta modalidade, perceber peculiaridades dos espaços coletivos exteriores projetados e identificar aspectos favorecedores e inibidores dos processos da gestão coletiva. Ao analisar-se os fatores que concorrem e interferem no desempenho da gestão ao longo do tempo, impõe-se a passagem pela avaliação dos fatores condicionantes de comportamento

do usuário frente o seu habitat, consideradas as condições de reciprocidade com que se estabelece a relação indivíduo x objeto.

Quatro pontos sintetizam objetivos específicos dentro do estudo da *gestão de conjuntos habitacionais*, concorrendo para a sua explicitação:

1. Elaborar histórico dos condomínios residenciais e destacar mudanças de características ao longo do tempo;
2. Comparar características tipológicas com a origem dos conjuntos residenciais, quer tenham sido produzidas sob a forma do empreendimento tradicional – modelo BNH – quer por outro sistema alternativo de promoção e apontar em cada um os aspectos com influência importante na sua administração;
3. Proceder estudos de caso observando o cotidiano dos conjuntos residenciais quanto ao uso e apropriação dos espaços externos e sobre os processos da gestão;
4. Estabelecer relação entre a configuração física e o desempenho dos conjuntos residenciais, avaliando sua influência nas ações da gestão.

Em síntese, a metodologia com que se enfrentará o problema posto, sob a identificação "*gestão de conjuntos habitacionais"*, prevê análise histórica do objeto de estudo, conhecimento dos aspectos particulares e próprios da arquitetura dos conjuntos e a revisão da legislação que regula este objeto de estudo ao longo do tempo. No que se refere à instância de administração do coletivo – o condomínio – os instrumentos metodológicos a serem utilizados no desenvolvimento do estudo incluem dois tipos de pesquisa, com as quais se pretende conduzir a análise do problema:

a) Pesquisa descritiva, no propósito de situar de forma detalhada o fenômeno recente dos conjuntos habitacionais em geral. Todos os aspectos a eles relacionados serão objeto de descrição detalhada, inclusive com amparo do recurso gráfico - o desenho ou planta - e indicação fotográfica de elementos considerados significativos nesta área de interesse;
b) Pesquisa exploratória, constituindo referência prática na busca do conhecimento sobre as características dos conjuntos habitacionais, vistos em detalhe com o fim de circunstanciar o problema da gestão através de estudos específicos que se mostrem representativos.

Com o método exploratório proceder-se-á a avaliação de dois estudos de caso, transportando-se para a realidade os parâmetros e referências teóricas coletadas no decorrer do trabalho.

Completa-se o estudo da gestão dos conjuntos habitacionais com a atividade de campo, ação concretizada com a aplicação de questionários de avaliação condominial por parte do usuário residente, sua interação com o fazer coletivo no cotidiano do condomínio propriamente dito, realização de entrevistas com informantes qualificados – administradores, síndicos e profissionais da arquitetura e da construção – e observação participante sistematizada, em especial dirigida para os componentes físicos do objeto de estudo.

OBJETO DA GESTÃO - CONCEITUAÇÃO

Por óbvio, o alvo da gestão é o condomínio na forma mais abrangente das necessidades ou implicações que venha a requerer ao longo do tempo, consideradas as suas peculiaridades quanto à estrutura espacial em geral, a tipologia das partes de propriedade exclusiva e daquela que demarca a característica física da propriedade comum ou co-propriedade. Certo, e até natural, é que na maior parte das vezes, da ação administrativa do conjunto habitacional resulte providência sensível e visível no seu espaço físico, em especial com incidência nas áreas externas de uso coletivo, embora não se limite a gestão tão somente a esta finalidade. O fato de ser mais notada quando destinada ao espaço de uso comum ou coletivo, decorre do destaque com que se tratam as áreas externas condominiais se comparadas àquelas de uso exclusivo, estas últimas normalmente restritas às partes que integram essencialmente a habitação, inclusive objeto de padronização, fato que restringe a gestão cotidiana do conjunto.

Há que se considerar, também, o padrão de atendimento que a estrutura de gestão estará apta a oferecer ou poderá desempenhar, como também o grau de satisfação de que possa auferir o residente, fruto da organização administrativa e dos serviços essenciais permanentes colocados em prática. Mas, em sentido amplo, gestão é processo contínuo que envolve avaliação, interpretação, interação no contexto social considerado e planejamento de ações dirigidas essencialmente para garantir o bom funcionamento de uma organização e o pleno desempenho de suas finalidades.

Vale assinalar que o tema gestão, nesta mesma acepção ampla antes referida, não é recente, embora venha merecendo este enfoque somente nos últimos anos, especialmente tratando-se de ambiente construído e estrutura condominial.

Aliás, ainda em 1974, portanto já há mais de 30 anos, CASTELLS, em “La Question Urbaine”, apontava para a importância de inserir-se gestão no cotejo do

existente, originalmente projetado, com o que requer e deseja o usuário, após "experimentar" o objeto, buscando-se soluções para os problemas detectados. Significa, sem dúvida, introduzir novo conceito de gestão, amparada na avaliação compartilhada, vivida, alicerçada no uso real e no confronto do cotidiano. "*Gerir é dar direção. Se a arquitetura apresenta um novo modo de vida, se o projeto nos remete ao futuro, um futuro sem Direção/Gestão é uma utopia condenada ao insucesso."* CASTELLS (in:MEDVEDOVSKI, 1998, p.9).

Gerir, sob este aspecto, e bem fazê-lo, é prover o bem administrado das intervenções necessárias, no tempo certo, que assegurem pelo menos as condições de habitabilidade de origem e a manutenção do seu valor normal de mercado. Escapa do propósito do presente trabalho examinar aqui algo relacionado com o valor do bem imóvel, na hipótese de não haver alocação dos meios para esta conservação ou melhoria, capaz de induzir equiparação do preço. Já as condições de conservação e manutenção física dos conjuntos e dos meios operacionais da sua aplicação no âmbito condominial, constituem-se o que se deve efetivamente circunstanciar como o objeto da gestão.

MEDVEDOVSKI (1998), referindo-se a aspectos de infraestrutura, introduz o "*enfoque do uso dos espaços no cotidiano",* gerando-se a expectativa, e ao mesmo tempo a indagação, de *"como tais fatores, soluções ou estruturas propostas irão funcionar"* quando o conjunto estiver em operação. Respostas concretas para esta expectativa e indagação é o que pressupõe o processo instituído e dirigido para efetivamente amparar a gestão e dar-lhe direção, adequação e consistência.

Impõe-se caracterizar e distinguir a abrangência das ações que a gestão condominial envolve, buscando-se conceituação precisa para cada procedimento. A autora, já citada anteriormente, embora se refira, como dissemos, a estudos de infraestrutura urbana, oferece valiosa sistematização para o problema. No que concerne a prestação de serviços públicos em condomínios abertos, com o fim de bem especificar sua eficiência e eficácia, define o seguinte conjunto de ações:

a) Operação – manuseio dos sistemas necessários para que o serviço cumpra sua finalidade;
b) Manutenção – cuidados técnicos indispensáveis para o funcionamento regular e permanente; conservação; manter em funcionamento as instalações e equipamentos;
c) Reparação – conserto; restauração de partes danificadas; devolver a

feição original das redes e equipamentos;

d) Melhoria – ampliação; expansão; pode referir-se à extensão da prestação do serviço (maior número de pessoas atingidas pelo serviço) ou ao seu aprimoramento (a melhoria da qualidade da prestação do serviço); pode acontecer através do aperfeiçoamento das técnicas, dos equipamentos ou das instalações;

e) Alteração – modificação; correção; reformulação; mudar a prestação do serviço quando mudam as necessidades; retificação dos serviços para atender novas necessidades.

Trazida para o que se propõe no presente estudo, é perfeitamente próxima a similaridade com os conjuntos residenciais e condomínios, mesmo que o destino de tais ações não se volte, como naquele caso, somente às instalações de infraestrutura de interesse público.

Assim, tratando-se necessariamente de administração de caráter geral, incluindo áreas físicas de uso exclusivo, de uso coletivo, abertas ou fechadas, tratadas e não tratadas[6], equipadas ou não, e também a infraestrutura, num processo conduzido para a *gestão* efetiva, a prestação de serviço implica intervenção tanto ampliada (de projeção para o futuro), quanto específica (no trato de questões do dia-a-dia).

Aproveitando a sistematização proposta por SILVA e ABIKO (1997)[7], relacionando os custos com a restituição de qualidade no ambiente construído, através de intervenções necessárias que decorram do uso, agregam-se àquelas já enunciadas anteriormente, as seguintes ações, acompanhadas das definições respectivas:

a) conservação – limpeza permanente complementada com ações cotidianas de preservação das condições originais de uso do espaço ou área considerada; reposição dos mesmos elementos nas posições ou lugares previstos originalmente;

b) manutenção preventiva – trata dos componentes que pela atividade

[6] Os conceitos e definições dos termos técnicos utilizados para caracterizar cada tipo de área física, atendendo a norma técnica específica e disposições da lei citada à folha 2, nota n° 2, são abordados no capítulo I sob o título de Conceituações Preliminares.

[7] A sistematização referida aparece desenvolvida no trabalho *"Metodologia de seleção tecnológica na produção de edificações com o emprego do conceito de custos ao longo da vida útil",* de autoria de SILVA, Maria Angélica & ABIKO, Alex Kenya, publicado na revista da Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído – ANTAC (1997).

desenvolvida ou funcionamento necessitam algum tipo de intervenção direta do tipo pintura, lubrificação etc, em equipamentos ou locais como elevadores, motobombas, equipamentos de recreação, lazer e outros;

c) manutenção corretiva – substituição de materiais, componentes e promoção de reparos[8] com o fim de repor a capacidade de desempenhar suas funções;

d) adequação ao uso – substituição e/ou acréscimo[9] de materiais e componentes, aumento ou conversão[10] de áreas ou espaços.

Desta forma, reunindo ambas sistematizações contendo definições complementares, pode-se resumir as ações e providências sucitadas pela gestão física e administrativa dos conjuntos habitacionais em limpeza, conservação, manutenção e melhoria (adequação ao uso). O reparo confunde-se com a ação de conservação, e a operação, por sua vez, é método, pois consiste na disponibilidade dos meios e organização, imprescindíveis para o manejo eficaz da totalidade das ações apresentadas.

No diagrama a seguir divide-se a parte da administração que trata da gestão física em dois grupos: o das ações permanentes e o das ações eletivas, destas últimas dependendo a qualificação do ambiente construído e sua readequação ao interesse do morador[11].

---

[8] Utiliza-se o termo "reparo" para designar as atividades em que primordialmente são executados serviços visando à retomada de um determinado nível de desempenho, sem que o componente seja substituído ou o elemento construído tenha o serviço refeito, embora possam ser substituídos ou acrescentados materiais e componentes.

[9] A substituição de materiais, na manutenção corretiva, é caracterizada pela falha do elemento ou componente originalmente empregado, impedindo atender às necessidades iniciais de uso. O acréscimo de materiais e componentes caracteriza-se quando o usuário acrescenta algo que originalmente não fazia parte do projeto.

[10] A conversão consiste numa atividade que envolve uma alteração do projeto original sem que se caracterize necessariamente substituição, acréscimo ou reparo, mas que ocorre em conseqüência de mudanças no uso a que se destinam os ambientes, ampliações e outras alterações.

[11] O novo Código Civil, em vigor há pouco tempo, estipula três tipos de obras em condomínios: necessárias, úteis e voluptuárias. Segundo o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Edifícios em Condomínios Residenciais e Comerciais – SECOVI/Zona Sul, que se dedicou ao exame das recentes disposições legais de interesse dos condomínios, as obras necessárias são aquelas destinadas à conservação do bem, pois impedem a sua deterioração. Obras úteis são aquelas que aumentam ou facilitam o uso de determinado local ou coisa, enquanto as obras voluptuárias são igualmente aquelas que aumentam o uso habitual mas são consideradas secundárias e apenas um deleite para os condôminos, portanto exigindo para a sua execução aprovação de 2/3 em assembléia específica. SECOVI/Zona Sul (2003), Coluna Jornal Diário Popular, Edição n° 233.

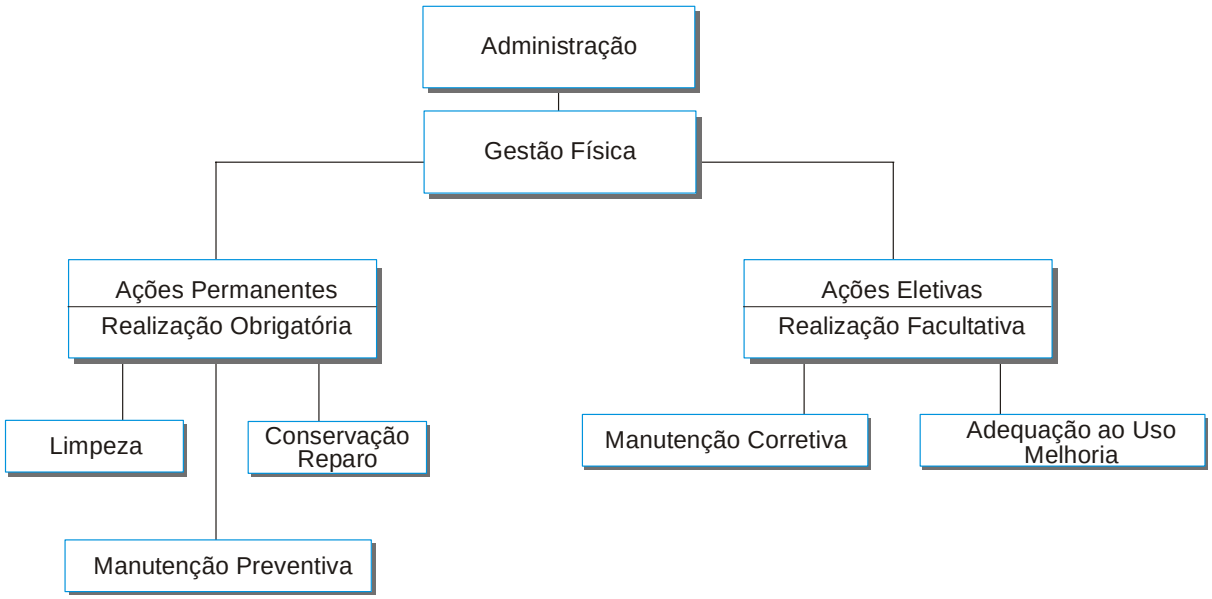

Figura 1: Ações do Processo da Gestão Física

A consecução das ações eletivas depende fundamentalmente da participação do usuário residente e do modo como é conduzida a administração condominial. Ampliações do objeto nos conjuntos habitacionais, especialmente no tocante a uma possível adequação ao uso e providências para os espaços coletivos exteriores, dependem da estrutura organizacional e do sistema de operação e trabalho no condomínio respectivo.

DELIMITAÇÕES DO ESTUDO

Instituir-se processo completo para gestão nos conjuntos habitacionais com a amplitude que sugere seu conceito, não é tarefa simples a quem assuma tal encargo. Considerada a multiplicidade de fatores a administrar, a gestão implica dispor de avaliação adequada permanente para cada um destes em separado, de forma a contribuir positivamente na composição dos diagnósticos, planos de ação com necessidade de aplicação imediata e metas para realização futura no condomínio.

Igualmente complexo, requerendo profundidade na análise que envolva a totalidade dos fatores referidos, será o estudo que se proponha a desvendar o processo da gestão como um todo. Tivesse este trabalho sobre a gestão de conjuntos habitacionais a pretensão de abarcar esta totalidade, por certo incorreria no equívoco da ambição demasiada, face às disponibilidades concretas de acervo documental, tradição na área para este tipo de avaliação e tempo disponível para consumar intento com tal envergadura.

Amparado num panorama geral sobre o tema, o trabalho culmina por investigar com mais ênfase a influência dos aspectos físicos e sua relevância nos processos de administração, portanto diretamente relacionados com características do projeto e da produção dos conjuntos habitacionais. As relações físico-espaciais determinadas no planejamento dos conjuntos, as articulações funcionais que lhes estão afetas e o exame parcial de desempenho das áreas exteriores de uso coletivo, constituindo o elo de ligação entre o público e o privado, ganham a preferência nesta parte do estudo da gestão de condomínios. Soma-se a este objetivo o que mais esteja relacionado com o aspecto externo dos conjuntos – a forma dos espaços e elementos físicos, análise do seu desempenho utilitário - naquilo que venham influir no peso destes quesitos físicos no decorrer da gestão. Ainda assim, o trabalho é parcial e não coteja todos os itens próprios da avaliação físico-funcional e construtiva

recomendada por especialistas para medir o desempenho do objeto avaliado para fins de sua administração. Inclusive, por que se trata de critério novo a ser aplicado em área sem tradição de avaliação de desempenho e controle – o ambiente construído, e muito mais sua gestão – injustificando-se, num exame preliminar como o que se enfrenta no presente trabalho, a formulação de regras ou parâmetros pouco testados e definitivos, especialmente quando a finalidade de aplicação seja um tema com enfoque recente como a gestão condominial.

Desta forma, limita-se o propósito do trabalho a diagnosticar uma parte da realidade físico-espacial dos conjuntos habitacionais e a oferecer diretrizes auxiliares para um eventual processo da gestão em que o trato da questão física obtenha preponderância adequada. A questão física de que falamos, no entanto, limita-se àquelas áreas de maior interesse para o uso, preponderantemente exteriores, afastando-se do cotejo e análise os demais aspectos, especialmente os que se referem a propriedade exclusiva – os apartamentos, os prédios e edificações em geral – os volumes edificados que os abrigam e outros que compõem a organização física do conjunto habitacional. Em síntese, na generalidade, tem-se por objetivo verificar em que medida os aspectos do projeto e da construção, tal como foram concebidos, influem nas ações de administração e colaboram para medir a qualidade e o desempenho do ambiente construído. Com maior profundidade, estes mesmos aspectos são estritamente observados em relação às *áreas coletivas exteriores de uso coletivo*.

APRESENTAÇÃO DOS CAPÍTULOS

A seqüência do estudo foi ordenada de modo a constituir um escopo teórico preliminar, suficientemente para sustentação das hipóteses formuladas no problema sob estudo, que trata da *gestão de conjuntos residenciais.*

Assim, a Parte I do trabalho, a que engloba os capítulos I e II, é conceitual e representa o marco teórico de referência para a análise do processo da gestão. Integram o conteúdo destes capítulos o exame da legislação que rege esta forma de habitação, bem como dos aspectos espaciais da arquitetura dos conjuntos, principalmente dos espaços coletivos e de sua hierarquia, tendo como referência preliminar documentada, logo na abertura do capítulo II, um breve histórico da produção imobiliária, que culmina na composição de um quadro contendo a cronologia dos conjuntos residenciais produzidos. De outro lado, as relações espaciais que se desenvolvem nos conjuntos são trabalhadas com o fim de identificar como são percebidas pelos usuários e como estes constroem identidade físico-espacial a partir da forma e disposição dos seus elementos essenciais. Para o capítulo I, reserva-se a busca do aparato legal, das normas, regras e demais procedimentos que regulam o condomínio. Valemo-nos, ainda, do conteúdo do capítulo II para expor os conceitos de desempenho utilizados para medir a performance do ambiente construído: A Avaliação Pós-Ocupação – APO.

Na parte II, segunda metade do trabalho, seus dois capítulos sintetizam as informações obtidas sobre a prática da administração de condomínios, através do relato colhido de quem os administra direta ou indiretamente: os síndicos e as empresas especializadas.

A caracterização da gestão em condomínios aproveita esta experiência de administradores e síndicos, o que torna possível a composição de um panorama do processo e da prática administrativa a que estão sujeitos os conjuntos referenciados.

O capítulo III dedica-se a conhecer a realidade do processo da gestão condominial e o capítulo IV aos estudos de caso.

Capítulo I

Destina-se ao exame dos instrumentos legais que disciplinam a iniciativa empreendedora de conjuntos residenciais, suas edificações e demais benfeitorias, desde sua origem, bem como as operações que se sucedem no âmbito do condomínio propriamente dito. Esteja esta ação relacionada ao ordenamento físico com que se apresenta o conjunto ou a aspectos meramente administrativos e organizacionais, o condomínio é visto perante as determinações dos instrumentos que o regulam nas esferas federal e municipal, inclusive com destaque para a evolução histórica destes dispositivos legais. No que se refere à própria implementação do condomínio e seu desenvolvimento prático, recorre-se ao estudo dos aspectos legais específicos que se prestam para o seu disciplinamento operacional, sendo mencionada a legislação federal[12] que mais guarda pertinência com o tema. São igualmente mencionadas as normas técnicas referidas no próprio texto legal e outras que lhes são aplicáveis, alem da legislação municipal diretamente vinculada à matéria - o plano diretor – editada com o objetivo de impor determinado padrão de regramento físico-operacional para a implementação dos conjuntos residenciais.

Capítulo II

Expõe o referencial teórico-metodológico de apoio ao estudo proposto no trabalho, relacionando a arquitetura com a gestão de condomínio. A abertura da análise do tema ocorre com o apanhado histórico do problema que envolve o mercado imobiliário à época do surgimento dos conjuntos, fazendo-se importante compor um quadro diagnóstico com os principais condomínios que emprestam consistência ao estudo.

Após, busca-se o exame da relação condominial com o espaço, para o que é observada a estrutura física dos conjuntos a partir da hierarquia que se estabelece nas suas áreas exteriores. Está presente, também, juntamente com a distinção espacial que caracteriza o lugar público, coletivo ou privado no interior dos conjuntos

[12] Referimo-nos à já citada Lei dos Condomínios e Incorporações, Lei 4591/64.

residenciais, a análise dos aspectos perceptivos do espaço em geral e da legibilidade das áreas de uso coletivo, com o que se poderá estabelecer grau adequado de vínculo do habitante morador com o espaço que lhe é oferecido. Culmina a 1º parte do capítulo com a associação de tais aspectos, contribuindo para o estudo da influência da arquitetura na construção da identidade do usuário residente com o espaço de que dispõe no conjunto habitacional, observadas as condições físicas objetivas de cada projeto e das disposições que apresentam.

Completa-se o capítulo II incluindo-se a exposição dos conceitos e características do instrumento de análise de conjuntos residenciais contidos no sistema de Avaliação Pós-Ocupação – APO.

O processo constitui importante meio para compreensão da realidade do empreendimento e de seu desempenho no cotidiano, das soluções de projeto produzidas pela arquitetura e, principalmente, da sua adequação aferida nas relações de uso. O juízo de aproveitamento efetivo das áreas externas, na perspectiva do usuário, coloca em plena avaliação a área física de que é beneficiário, com o que se produz inestimável subsídio para a gestão de condomínio.

Capítulo III

Trata da questão principal do presente estudo que é a gestão condominial. Constitui objetivo do capítulo examinar os diversos aspectos que necessariamente interagem com a gestão, desde sua origem, constituindo os instrumentos fundamentais do processo. Aspectos administrativos, físicos e comportamentais são abordados com o objetivo de identificar *o foco dos problemas em condomínio* envolvendo estas diferentes instâncias da gestão. O conjunto de instrumentos com que se depara o condomínio, a partir da instituição da gestão, procura retratar o quanto mostra-se adequado tratar associadamente a organização administrativa do condomínio com a base territorial objeto das ações. A influência das relações de convívio que se estabelecem entre os moradores são ainda analisadas como fator decisivo da gestão. Além da análise geral dos aspectos referidos, os mesmos são vistos nas circunstâncias de aplicação efetiva nos respectivos condomínios, a partir dos exemplos reais oferecidos para estudo.

Para tanto, inclui-se ainda no capítulo III, a título de pesquisa exploratória complementar e como referência prática, o estudo auxiliar do tema gestão através

dos conjuntos Ferreira Viana e Largo Vernetti. Nos dois condomínios, empreendeu-se gestão importante e de resultados, facultando-nos obter acesso às suas administrações e conhecer os resultados obtidos em cada um.

Capítulo IV

Relata o estudo de caso empreendido para aplicação da base teórica pesquisada no decorrer do trabalho.

Destina-se a promover análise especifica de condomínios com relação aos quesitos da gestão, considerando suas características de produção e configuração espacial, bem como os efeitos da administração que neles se empreendeu ao longo de determinado período de existência.

O estudo de caso que dá suporte ao trabalho recaiu no conjunto da Cooperativa Habitacional Duque de Caxias – Cohaduque e no Condomínio Village Center I, ambos localizados em Pelotas/RS. Características espaciais distintas e época de construção demandaram a escolha dos dois exemplos estudados. O primeiro, composto por edificações com 4 pavimentos e dividido em duas partes por rua pública de acesso, e o segundo, também extenso, porem constituído de edificações sobradadas[13] em fita. Embora não se submetam a exame aprofundado, outros conjuntos são também referidos, ressaltando-se num e noutro condomínio citado os aspectos físicos e de administração que se destacam no processo de sua gestão.

[13] Sobradada é a edificação que tem sobrado, ou seja, que possui pavimento superior; sobrado é termo utilizado para designar a casa ou construção com dois pavimentos: assobradada, MOURA (1998, p.2). Edificação que tem sobrado ou soalho; casa de dois pavimentos ou o pavimento superior da casa que tem dois deles; assoalhado, com sobrado ou com pavimento sobradado, Dicionário Enciclopédico Koogan Larousse. Editora Antônio Houaiss, Rio de Janeiro (1979, p.80 e 785). Por sua vez, o Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa, Editora Nova Fronteira, 2ª Edição, Rio de Janeiro (1986) contempla a acepção assobradado(a), utilizada por MOURA (1998) e SCHLEE (1993), admitindo o emprego do termo, tornando-o comum no uso corrente, conforme consta à p.186 com a seguinte definição: "*assobradar 1. pôr pavimento de sobrado em; ensobradar; 2. fazer sobrado*."

PARTE I – MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO I - ASPECTOS LEGAIS DA GESTÃO CONDOMINIAL

Os preceitos legais de que trata o presente capítulo não são propriamente destinados a regular o processo da gestão condominial. O seu foco está acentuadamente voltado para o objeto – a edificação ou o conjunto de edificações de uso coletivo – ainda que nele esteja implícita a necessidade da instituição de alguma forma de controle e operação, pressupondo atribuir-se a competência da sua gestão cotidiana a algum modo coletivo de administração com maior ou menor envergadura.

Desde a origem do condomínio, na prática, fruto da coexistência de, pelo menos, duas propriedades independentes entre si, mas compartilhando áreas físicas e serviços comuns, houve o aporte de regras e princípios de ordem normativa, técnica e obrigacional visando realçar os contornos desta figura intitulada condomínio. O Instituto do Condomínio[14], com o detalhamento que se oferece na atualidade surge no contexto legal somente em 1964, como mais a frente veremos em detalhe neste mesmo capítulo. Contudo, o reconhecimento do condomínio e o delineamento dos seus fundamentos preliminares anteciparam-se com a edição do decreto de 1928, constituindo o instrumento inaugural que se aproxima da finalidade referida.

No conjunto habitacional, manifestarão sobremodo mais eloqüente para caracterizar o condomínio do que os “edifícios”[15] da época do decreto, acentuou-se

[14] O Instituto do Condomínio, significando regulamentação dos processos e demais implicações que se sucedem ao reconhecimento e à disciplina legal da propriedade compartilhada, está disposto na Lei 4591/64, analisada no decorrer deste capítulo.

[15] Não raro, utiliza-se impropriamente a palavra “edifício”, quando o mais correto seria empregar-se edificação ou, genericamente, referindo-lhe a um conjunto de várias edificações, “empreendimento”, vez que o primeiro traz consigo implícita a idéia de múltiplos pavimentos e altura elevada. O condomínio ou o *“regime de propriedade horizontal pode se estabelecer sobre vários tipos de*

o domínio do coletivo, condição que demandou o regramento técnico e legal a que se chegou mais recentemente, cujo objetivo inicial é o projeto do empreendimento e a determinação da base física do condomínio. Assim, antes de avaliá-lo, juntamente com os demais instrumentos que o sucederam, há que se fixar particularidades do processo que consolida o projeto do conjunto habitacional como sua referência principal e de onde decorre a estruturação dos fatores físicos que determinam o coletivo e sua representação.

No conjunto habitacional, bem como no prédio isolado, porém neste existindo em menor grau, as áreas coletivas que o compõem seguem critérios distintos para sua determinação, conforme se pretenda sua classificação na escala hierárquica do condomínio. O termo condomínio, aqui, não quer significar associação ou estrutura constituída para fins de administração, dedução imediata a que se poderia chegar, mas sim área edificada ou fração do terreno que a todos interessa, independentemente da relação de propriedade que se estabeleça por força do próprio condomínio quando oficializado e para o que o registro imobiliário dirá sobre a repartição das áreas correspondentes.

Compete ao autor do projeto respectivo proceder a classificação das áreas a serem consignadas, numa ou noutra condição, seja através da determinação física dos seus limites[16] e confrontações – no que o desenho irá colaborar como peça fundamental – seja na avaliação quantitativa e criteriosa de sua representação para o conjunto habitacional. Tais aspectos, de ordem projetual, englobam conceitos, e estes terão inafastável influência na gestão do empreendimento, porquanto da característica do projeto deriva o ordenamento da base física objeto dos procedimentos futuros da administração. Vale assim dizer, que do projeto emana boa parcela, talvez a maior, dos requisitos de apoio à gestão condominial do empreendimento e nele estará contida direta ou indiretamente a prevalência das ações administrativas para este fim, quase sempre focalizadas no espaço físico. Oportuno lembrar o que KOLSDORF (1996) referira sobre a importância do espaço e sua forma física: *"A todas estas qualidades da questão urbana, não escapa a sua*

---

edificações, desde um prédio simples de um único pavimento, um sobrado, um edifício de vários pavimentos, vários edifícios, várias casas térreas e até a forma mista" combinando alguns destes tipos de edificação citados, MEZZARI (1996, p.25). Nas edificações, o edifício é a obra principal de um possível conjunto integrado ainda por outras edificações secundárias, MEIRELLES (1983, p.331).

[16] O conceito de limite físico, solução de que se vale o projetista, quando aplicada no plano geral do conjunto habitacional, é fator fundamental em auxílio à percepção das áreas ou espaços demarcados para distintas funções. A imposição dos limites, obtida com desenho criterioso e materiais adequados, confere qualidade aos lugares constituídos no conjunto.

componente arquitetônica, na medida em que qualquer estruturação social não existe sem espaço (p.18)... Faz sentido descrever-se o objeto da arquitetura como espaço físico, transformado por agentes sociais (p.21)... O papel da forma física não é supérfluo, mas fundamental, porque é por meio dela que se concretiza o desempenho do espaço quanto a expectativas colocadas pelos que o freqüentam (p.22)".

Trata-se, sobretudo no conjunto habitacional, de estabelecer a indicação em separado das parcelas de área que integram a edificação ou que a ela se associam de alguma forma, classificando-as como área privativa ou condominial, abrangendo a totalidade dos volumes edificados e demais superfícies tratadas. Compete incluir-se, inclusive, nestas outras áreas, aquelas que, mesmo sem benfeitoria ou expressão volumétrica significativa, sejam passíveis de distinção quer no cômputo das áreas privativas ou no das que se destinam ao uso coletivo.

1.1 CONCEITUAÇÕES PRELIMINARES

A par das características do processo com o qual se distribuem as áreas e os espaços que integram o conjunto habitacional, dando-se configuração aos ambientes, mas antes de examinar-se o teor dos dispositivos legais a respeito dos condomínios, faz-se necessário fixar conceitos básicos neles contidos, dispostos de forma expressa ou indiretamente[17], neste caso decorrendo de interpretação, dedução ou ainda são produto da prática corrente acumulada ao longo da sua evolução histórica. São definições de ordem normativa e técnica, principalmente vinculadas ao modo como se propõe o ordenamento das áreas no edifício ou do conjunto de edifícios, em especial aquelas que se destinam ao uso coletivo.

Do propósito de conceituar precisamente a terminologia que se desdobra nos diferentes dispositivos legais e normas que regem a matéria, emerge a primeira definição com que nos deparamos, certamente a mais importante, que trata das áreas privativas e áreas condominiais. Constituem, ambas, o fundamento da figura conjunto habitacional no tocante a perfeita distinção das parcelas de espaço que os compõem.

[17] Os dispositivos legais, por vezes não expressos de forma direta, condicionam determinadas soluções de projeto e confirmam o que dissera COMAS (1986, p.17) referindo-se às características de inadequação de determinadas regras legais, que culminam na redução das alternativas inovadoras e qualificadas de projeto.

Sua relação, por outro lado, é fator determinante da gestão, pois trata da designação de finalidade, extensão e qualificação dos espaços coletivos, sejam eles abertos ou fechados, cobertos ou descobertos, cuja distinção também integra o rol das definições preliminares, imprescindíveis para compreender-se a articulação física do condomínio. Contudo, com o propósito de oferecer-se um ordenamento que permita àqueles menos familiarizados com o tema esta compreensão da natureza de cada área ou espaço, tais definições surgem na seqüência adequada, em meio a outras que lhes sucedem ou são precedentes.

Assim, por pertinentes, são elencados os seguintes termos com as suas definições e conceitos respectivos:

Apartamento - Unidade autônoma residencial; denominação que a distingue das não residenciais como salas, lojas e garagens. MEZZARI (1996);

Público - Que é de todos indiscriminadamente, e de ninguém em separado ou individualmente; refere-se ao que não constitui propriedade exclusiva, em contraste com o privado; relativamente a uma parcela de área ou espaço, é acessível a qualquer tempo por todos que o queiram usufruir; área externa alheia ao conjunto habitacional, de domínio público;

Privado – Define o que é de uso exclusivo, individual, inacessível para o uso e indisponível para outro que não seja o detentor da propriedade ou que sobre o bem exerça domínio. Área ou espaço privativo implica fixação de marcos físicos claramente demarcados que indiquem os limites de tal condição;

Área - Na edificação, como área interna, ou fora dela, como área comum, geralmente significa parcela de espaço delimitado e confinado, relacionada respectivamente com a propriedade exclusiva e condominial, portanto limitada por planos verticais, quase sempre compactos, que são as próprias paredes divisórias.

Privativa, por exemplo, é a área superficial apurada considerados estes limites verticais instituídos no projeto, que a distingue e separa daquelas de uso coletivo, garantindo-lhe condição de privacidade;

Fechado - Que possui elementos construtivos verticais de fechamento,

determinando precisamente seus limites; áreas ou espaços fechados;

Aberto - Que não possui fechamento vertical, tornando impreciso o seu limite, este apenas insinuado pela eventual existência de outro elemento que acessoriamente sugira terminação, como cobertura ou piso diferenciado;

Fração Ideal - Fator numérico de proporcionalidade aplicado às partes de uso comum do edifício ou conjunto de edifícios, bem como ao terreno onde se assenta a edificação ou conjunto de edificações, estabelecido a partir da apuração das áreas de uso exclusivo ou privativas;

Cota Ideal - Parcela quantificada da superfície do terreno que é conferida ao proprietário da parte exclusiva e em razão desta, indivisa e não demarcada fisicamente; refere-se às parcelas da área física denominadas como *de divisão proporcional* ao tamanho da propriedade exclusiva; cota ideal do terreno onde se assenta a edificação ou edificações;

Condomínio - Na definição de MEIRELLES (1983, p.3) *"o condomínio é o direito de propriedade de duas ou mais pessoas sobre partes ideais de uma mesma coisa indivisa"*;

Pavimento - Superfície horizontal acessível e destinada a determinado uso: o que se situa ao rés-do-chão[18] (pavimento térreo ou 1º pavimento); abaixo deste (sub-solo); e os demais, que se erguem a partir do 1º pavimento (andar ou andares), cujo número geralmente expressa o porte de altura do edifício.

Andar - Volume edificado com área ou superfície horizontal suspensa, contendo os pavimentos elevados.

[18] *"Rés-do-chão é o pavimento de uma casa ou edifício que fica no nível do solo; pavimento térreo."* Pequeno Dicionário Enciclopédico Koogan Larrousse. Antonio Houaiss. Rio de Janeiro, 1979 p.730. O pavimento térreo, neste caso, possui altura (nível) geralmente coincidente com a do nível do logradouro ou mais elevada que este, porém com pequena dimensão.

1.2 LEGISLAÇÃO FEDERAL

1.2.1 Decreto n° 5481/28

O decreto n° 5481, de 25 de junho de 1928, representa o primeiro instrumento para regulação da propriedade autônoma, integrada a outras unidades, mas independentes entre si e implantadas sobre lote ou terreno comum.

Sob o título de Condomínio Relativo ou Moderníssimo o decreto *"dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares"*[19], fazendo referência, subsidiariamente, a aspectos de administração do imóvel como um todo.

Entretanto, o instrumento tinha por finalidade precípua sujeitar as unidades autônomas edificadas ao registro imobiliário individual, facultando sua transação em separado, pelo que suas definições e exigências são extremamente gerais em relação ao condomínio. Embora naturalmente derivado e implícito nesta forma de organização física, como também reconhecido no texto do instrumento, neste instante o condomínio possuía caráter nitidamente secundário.

O escopo do decreto, que institui regime da propriedade horizontal em edifícios erguidos em altura, pode ser encontrado no teor do seu artigo 1° e parágrafo, que diz:

"Art. 1° - Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeitas às limitações estabelecidas nessa lei.

Parágrafo único. Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos da identidade e discriminação."

[19] A imprecisão do termo (andar ou pavimento), dirimida mais recentemente com o advento da Lei 4591/64, deixa dúvida quanto a altura a partir da qual o edifício sujeitar-se-ia às regras contidas no decreto.

O objetivo de ensejar o destaque da parte em relação ao todo – da unidade, o apartamento, em relação ao edifício – possibilita não só a sua alienação parcial, finalidade da lei, mas a fixação preliminar de princípios físicos, administrativos e comportamentais para este tipo de organização. Inclusive, e para o fim da eventual necessidade de alienação, obriga o cadastro ou registro das unidades que sejam fisicamente independentes. Indiretamente, além de indicar as obrigações próprias de um condomínio, como impostos incidindo individualmente por unidade, observa-se que houve a determinação expressa para o lançamento de contribuições em separado, à semelhança da construção isolada em terreno próprio, como consta no texto do Artigo 5°:

"Art. 5° - Os proprietários de apartamentos contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas federais, estaduais ou municipais, pagando-se por meio de lançamento, como se tratasse de prédios isolados."

No aspecto administrativo do imóvel coletivo, a lei impõe a um dos proprietários a responsabilidade de exercer vigilância e cuidado sobre as coisas comuns. Vejamos o que reza o Artigo 8° do decreto:

"Art. 8° - A administração do imóvel, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de esgoto, água, iluminação, telefone, elevador, passeio, desinfecções, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários de apartamento ou a terceiro, eleito bienalmente, ou antes, em caso de vaga, por maioria de votos dos condôminos".

Embora com disposições ainda genéricas e insuficientes para a organização condominial, ao contrário do que mais tarde é contemplado na Lei 4591/64, a garantia de suprimento das necessidades comuns advinda da imposição de manter os serviços essenciais, obriga o grupo a designar um gestor para o desempenho da função administrativa que o prédio exige.

Vê-se, neste particular, que o instrumento é incipiente, em cuja origem a administração condominial é fator secundário se comparado com a finalidade a que se destinara a edição do decreto. Encontra-se nele, contudo, de forma sucinta e com ampla generalidade, a obrigação de distinção da parte exclusiva em relação ao todo

edificado, ao mesmo tempo em que a torna indissociável e em conjunção com as demais partes[20] e com o próprio terreno, o que de certa forma impõe o condomínio como forma de intermediar a coexistência. O condomínio aparece subjacente na redação do Artigo 2º do decreto: *"O terreno em que se assentem o edifício e suas instalações e o que lhe sirva a qualquer dependência de fim proveitoso e uso comum dos condôminos ou ocupantes, constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do prédio".* Já neste momento consagra-se expressamente como domínio de todos os moradores não só o terreno, integralmente considerado – tanto a parcela onde se assenta a construção quanto a que permaneça livre ou tenha sido alvo de benfeitoria para o uso comum – mas o conjunto de instalações que atendam indistintamente a todas as unidades neles implantadas. A regulação preliminar de algo que antecede a instituição legal e operacional do condomínio aparece no já citado Artigo 8º, em conexão com os subseqüentes Artigos 9º e 10º que tratam dos meios financeiros de que poderá dispor o edifício para sua manutenção e necessidades.

"Art. 9º - Anualmente, os proprietários de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despesas comuns de conservação do edifício, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mês do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de acordo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento dessas despesas serão comunicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital.

Art. 10º - As obras que interessarem à estrutura integral do edifício ou ao seu serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários de apartamentos, mediante um orçamento prévio aprovado nos termos do artigo anterior, podendo delas ser encarregado o administrador a que se refere o Art. 8º."

Note-se, conforme Artigo 9º, que o princípio da proporcionalidade para o estabelecimento das parcelas de custeio que competem a cada condômino, já aparece contemplado no decreto de 1928. Entretanto, ao contrário do que mais

[20] O termo *partes* ou *parcelas*, encontrado com freqüência nos textos legais, refere-se à áreas ou espaços, edificados ou não. Neste caso, as "demais partes" são áreas ou espaços de uso comum ou coletivo.

adiante passa a vigorar com Lei 4591/64, a proporção deriva do valor da propriedade e não da área individual que detém o residente - propriedade exclusiva – relacionada com a área total do edifício. A proporcionalidade, neste caso, é critério subjetivo, difícil de aplicar-se de forma pacífica e sem oposição.

O decreto, porém, ainda que parcialmente, preenche lacuna existente no mercado imobiliário da época, passando a colocar condições para os empreendimentos com gabarito de altura superior aos cinco andares referidos no texto e construídos de *"cimento armado*". Resulta claro o objetivo de apanhar os edifícios de maior porte, independente da forma de organização que contenham, daí permitindo concluir-se em definitivo sobre o caráter secundário do condomínio a que nos referimos.

Mais tarde, em 1943, o Decreto-Lei nº 5234 modifica unicamente o artigo 1º deste decreto de 1928, passando a vigorar por este novo decreto com as mesmas regras contidas no anterior – o de 1928 – porém, desta feita, restringindo-se a questão referente à altura, aplicando-se as mesmas exigências para os edifícios a partir de três pavimentos[21]. Mesmo assim, permanecem ao desabrigo do decreto, sem a obrigatoriedade de individuação das suas parcelas constitutivas, a edificação ou conjunto de edificações de até dois pavimentos, independentemente do condomínio que de fato exista por força da repartição física proposta. Assim, por desobrigação de registro dos fracionamentos nesta modalidade, o conjunto de casas térreas e os sobrados dispostos sob forma de conjunto por unidades independentes, não se tornam passíveis de alienação no todo ou em parte, embora também neste fracionamento o condomínio igualmente esteja plenamente caracterizado.

Observe-se no decreto que a expressão *"mais de cinco andares"* é substituída por *"mais de três pavimentos",* talvez já prenunciando a possibilidade do condomínio inclusive nas construções menos elevadas ou térreas, no que prevalece o conceito das associações espaciais por diferentes planos horizontais já distinguidos pelo uso, elevados ou não, mas organizados ou dispostos de forma a caracterizar espaços comuns.

Definitivamente, com o advento da lei 4591/64, o número de pavimentos da edificação ou conjunto de edificações não é mais fator relevante no trato da questão

[21] A semelhança do decreto de 1928, o decreto de 1943 deixa dúvida sobre o porte da edificação. Contudo, desta feita, há referência expressa para pavimento, sugerindo obrigação do registro individual inclusive para aquelas com três planos horizontais (térreo + dois andares).

do registro da unidade autônoma. Hoje, conforme MEZZARI (1996, p. 28), sob a égide desta lei 4591, *"o regime da propriedade horizontal por unidades autônomas se aplica a qualquer edificação, independentemente de quantos andares compõem a obra".*

1.2.2 O Instituto do Condomínio

Embora a origem do condomínio no Brasil não coincida com a promulgação da lei 4591/64, pois, como veremos no capítulo II já existia há bem mais tempo, sua regulação mais completa persiste desde então, e permanece baseada exclusivamente nos princípios ali estabelecidos. Antes, a conotação de condomínio apresentava-se diversa daquela contida no instrumento legal, nitidamente com caráter de subjacência. Da regulação informal e incipiente contida nos já comentados decretos, passa-se a conviver com a obrigação expressa de indicar precisamente o que constitui a propriedade individual, privativa, e o que, da mesma forma, integra o condomínio, a propriedade coletiva dos condôminos. MEZZARI (1996, p. 27) expressa que *o "regime da propriedade horizontal de que trata a Lei nº 4591/64 pode ser instituído indistintamente sobre uma ou mais edificações, sem limitação quanto ao número de pavimentos, quanto ao uso da unidade ou à quantidade de peças que cada unidade autônoma terá"*.

No sistema vigente instituído pela lei é apenas suficiente que existam unidades separadas ou isoladas entre si, porém em coexistência com partes destinadas ao uso e propriedade comuns, para que estejamos diante do condomínio especial. Segundo o autor, esta única condição de ordem material, impondo isolamento físico entre unidades, é que constitui imposição de fundamental importância para que se *"obtenha a exata medida da privacidade que se exige nestes casos"*. Afastam-se, portanto, as restrições e exigências da legislação anterior, para a qual *"somente se poderia dar o tratamento de propriedade horizontal quando a edificação fosse una[22], com dois ou mais pavimentos e desde que cada*

[22] O princípio da unicidade, contido no decreto de 1928 e abandonado pela Lei 4591/64, referia-se ao entendimento vigente que a cada terreno correspondia uma única edificação, constituindo, assim, propriedade de um só sujeito. Abandonado, *"porquanto é uno no que diz respeito ao terreno, mas plural e misto em relação ao prédio nele erigido",* MEZZARI (1996, p.10). Unicidade, qualidade do que é único. Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa, Editora Nova Fronteira, 1986.

unidade autônoma tivesse ao menos três peças e destinadas a escritórios ou residências particulares". MEZZARI (1996).

A combinação dos artigos 1º e 3º da lei 4591/64 bem expressa as categorias referidas definindo o campo de abrangência do instituto, ao indicar, separadamente, o que é propriedade individual e o que é comunhão:

> *"Art. 1º - As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei."*
>
> *"Art. 3º - O terreno em que se levantam a edificação ou conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade".*

Importa tal definição para a gestão dos conjuntos, e o texto dos artigos reproduzidos já a explicita, no que concerne a sua propriedade comum, preocupação antes não encontrada em razão do tipo habitual dos agrupamentos em condomínio, especialmente por constituir o diferencial ora agregado ao cotidiano dos conjuntos.

O advento da lei 4591/64, precede políticas de grande expansão habitacional implementadas pelo BNH sob forma de conjuntos habitacionais, principalmente aqueles que se implantam de modo extensivo. Conseqüência, pelo menos nas soluções de maior porte, a dos grandes conjuntos, desponta sua impropriedade para estabelecer-se gestão eficaz, em especial dos espaços condominiais coletivos interiores e exteriores. O efeito do regramento a que se destinara a Lei dos Condomínios e Incorporações, no decorrer do período subseqüente, mereceu a análise de especialistas da área jurídica que o classificam como capaz de *"gerar uma categoria especial de propriedade, sujeita sempre a um exame apurado e particular"* (PEREIRA, 1983, p.92).

A observação, como diz ALFONSIN (2000, p.1), dirigida para os grandes empreendimentos, assinala: *"conjuntos habitacionais brasileiros, implantados ao tempo do BNH como solução para a demanda da população de baixa renda por moradia, tornaram-se, na leitura de muitos um problema".* Para outros, prossegue a especialista, *"a população é que se defendeu como pode, gerando tipologias originais mas nem sempre bem resolvidas tecnicamente, a fim de buscar soluções para os problemas gerados pelo desenho urbano e pelas figuras jurídicas que lhes foram impostas".* Os condomínios a que se refere a autora, acompanhada por MEDVEDOVSKI (1998), são aqueles decorrentes de conjuntos habitacionais populares, abertos, em que a conservação e manutenção dos espaços coletivos exteriores, em especial representados pelos logradouros e praças, são de responsabilidade do poder público. É o que ocorreu ao tempo do BNH quando este edificou sob forma de condomínio por unidades autônomas e ofereceu aos particulares, constituindo modalidade de empreendimento bastante freqüente e que deu origem a um bom número de conjuntos destinados à população de baixa renda. Pois a crítica que se encontra em ALFONSIN (2000, p.3), resumindo posição de especialistas, consiste que para tal tipo e padrão de produção *"muitos foram os problemas que marcaram este período, tanto na esfera do gerenciamento pelo Poder Público, como na esfera jurídica da eficácia da figura do condomínio dentre este segmento populacional. Os usuários experimentaram a fragilidade de um modelo que edificou para os pobres na periferia da Urbe, no limite entre a cidade e o campo, com soluções de projeto homogeneizadoras e com material de baixa qualidade".*

Sobre estas repercussões acerca do que institui a Lei dos Condomínios e Incorporações, a avaliação de ALFONSIN (2000, p.3) está assim sintetizada:

> *"A figura jurídica do condomínio da lei 4.591, tornou-se uma ficção jurídica dentre esta população. A legislação omitiu-se acerca do papel do Poder Público nestes casos, deixando uma lacuna de difícil equacionamento no caso dos conjuntos residenciais de caráter popular. O grande problema é que as unidades habitacionais foram comercializadas sem que os Condomínios tivessem se constituído de fato, quem dirá de direito. Os espaços tidos como "comuns" foram, não raramente, apropriados privadamente pelos condôminos ou por terceiros, estranhos ao condomínio. Muitos especialistas passaram a descrer das possibilidades desta figura*

jurídica ser capaz de solucionar adequadamente os problemas técnicos e jurídicos que passaram a grassar dentre os conjuntos habitacionais alinhados com este perfil. A irregularidade passou a ser a regra, e a regularidade a exceção."

Entretanto, a par dos problemas detectados e ainda persistentes à espera de solução adequada, incidentes naquele padrão de condomínio e estudados entre nós por MEDVEDOVSKI (1998), DUVAL (1997) e CUNHA (1995), não se retira mérito da Lei que, indiscutivelmente, para tantos outros, propiciou o disciplinamento do condomínio em edificações do ponto de vista jurídico. O processo a ser cumprido por força do instrumento impõe procedimentos em que a determinação da parte individual – a unidade ou propriedade autônoma – é determinada e caracterizada juntamente com o que constitui propriedade de todos – o condomínio – inexistindo entre ambas quaisquer relação de acessoriedade a que se referira ALFONSIN (2000).

O instituto condomínio derivado da lei 4591/64 combina uma propriedade individual bem definida e caracterizada, dando origem a uma precisa explicitação da unidade autônoma e das parcelas de propriedade ou uso coletivo. No condomínio por unidades autônomas, denominação corrente que identifica o modo coletivo de composição de habitações, a propriedade exclusiva apresenta-se indissociada do terreno e coexiste com as áreas destinadas ao uso coletivo. Reportando-nos à expressão utilizada por ALFONSIN (2000), com referência ao conteúdo do citado artigo 3º, ambos os direitos conjugados *"formam uma unidade jurídica, não havendo preponderância de um sobre o outro ou relação de acessoriedade".*

Segundo PEREIRA (1983, p.92)[23], a singularidade deste instituto jurídico estaria justamente *"na fusão dos conceitos de domínio particular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para a criação de um conceito próprio que existe neste tipo de propriedade e que não é encontrado em nenhum outro tipo de propriedade."* A originalidade do Condomínio, então, estaria neste amálgama que une a propriedade particular com o condomínio tradicional, resultando em outra figura jurídica com regime próprio.

[23] Caio Mário da Silva Pereira, chefe de gabinete do Ministério da Justiça à época da promulgação da Lei 4591/64, foi o autor do seu anteprojeto cujo texto aprovado é considerado por especialistas como dos mais bem elaborados.

A peculiaridade que neste caso envolve a propriedade exclusiva, as unidades autônomas, está no fato que ao detentor desta sempre corresponde uma parcela nem sempre demarcada fisicamente, com ou sem benfeitorias, que ao mesmo tempo é propriedade de todos e de um só, condição que no projeto compete estabelecer-se o modo da distribuição espacial e sua vinculação com as unidades, bem como a sua relação com o todo.

Esta articulação de natureza físico-espacial a que se atrela o condomínio, no tocante à gestão dos processos no cotidiano, confere papel imprescindível tanto à figura do síndico, posto que a ele compete ordenar serviços que respondem às necessidades e os interesses de todos os condôminos, quanto à convenção do condomínio, que representa a lei maior a que se deverá pautar o morador e de que se servirá o administrador como orientação obrigatório e fundamental. Independente do porte do empreendimento, da existência ou não de áreas externas de uso comum, a participação do síndico torna-se fundamental na sua administração, especialmente no tocante à propriedade comum. Vale ressaltar este papel reproduzindo as atribuições do síndico conferidas pela já citada Lei dos Condomínios e Incorporações, consignadas no capítulo VI, que trata da administração do condomínio. Como competências do síndico, diz o parágrafo 1º do artigo 22 da Lei 4591/64:

a) *representar, ativa e passivamente, o condomínio, em Juízo ou fora dele, e praticar ao atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;*
b) *exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita a sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;*
c) *praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;*
d) *impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;*
e) *cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia;*
f) *prestar contas à Assembléia dos condôminos;*

g) *manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.*

A gestão do edifício ou conjunto de edifícios, desta feita dependendo do seu porte, poderá contar com funções administrativas específicas, em auxílio ou complementação dos deveres do síndico. Esta condição ou possibilidade está prevista no mesmo artigo nos seus demais parágrafos subseqüentes. O parágrafo 2º, por exemplo, indica *que "As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos condôminos".* Pertinente, também, para o mesmo fim, a possibilidade de ampliar-se o quadro administrativo conferida pelo parágrafo 6º ao dizer que *"A convenção poderá prever a eleição de subsíndicos definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição*".

Contudo, do ponto de vista da dinâmica do processo da gestão, mais interessa a efetiva operacionalização das ações do condomínio, não importando a origem das iniciativas. Ocorre, no entanto, que na atualidade é lícito supor a gestão condominial equiparada à administração empresarial, em maior ou menor grau, embora com objetivos sociais distintos. Naquela, a que se refere ao condomínio, as metas, as ações e os resultados voltam-se para si próprio, enquanto nesta, a empresa, atinge público externo. Porém, ambas dependem de estrutura apropriada e um modo de gestão que as leve a concretizar objetivos.

Tal situação, quer parecer, está perfeitamente caracterizada no texto de Lei dos Condomínios e Incorporações, nos mesmos parágrafos citados anteriormente. No primeiro, as funções administrativas eventualmente delegadas, dependem de aprovação na Assembléia Geral de Condôminos e, no segundo, que trata da possibilidade de existência do subsíndico, remete sua indicação ou eleição à uma previsão expressa na Convenção de Condomínio respectiva. Significa dizer que a estrutura administrativa do condomínio que lhe assegure gestão compatível, de acordo com suas necessidades, está atrelada à vontade expressa dos condôminos.

Assim como na empresa, ações são deflagradas a partir do concurso de pessoas a quem se confiram competências para determinado fim. E mais, o síndico, e por conseguinte a própria administração, poderá ser pessoa física estranha ao condomínio, sendo fixada remuneração para o desempenho da função. É o que

prevê o artigo 4º, intermediário, porém com decisão também condicionada a aprovação em assembléia, se assim dispuser a Convenção. A possibilidade de outorga ou concessão da administração no todo ou em parte, mais aproxima a gestão condominial da gestão profissional ou empresarial, o que já ocorre em muitos casos de forma positiva.

Igualmente importante e imprescindível para a gestão condominial, como dissemos, é a convenção de condomínio. Capitulada em destaque na mesma Lei dos Condomínios e Incorporações, a convenção é o conjunto de princípios, regras e normas que regerão a habitação coletiva, seja ela constituída de prédio único ou formada por um conjunto de blocos. Sua obrigatoriedade está expressa no caput do artigo 9º, trazido na íntegra, com o seguinte teor:

> *"Artigo 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações."*

Relevante também destacar o que reza o parágrafo 1º e parágrafo 2º subseqüentes que definem condições para a celebração da convenção:

"§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio."

Observa-se, assim, que além do competente registro da convenção original, base inicial de "funcionamento" do condomínio, toda e qualquer eventual alteração será também objeto de registro, o que poderá naturalmente ocorrer tão logo esteja o condomínio ocupado e instalada sua administração. A convenção é documento que contém normas e regras a que se submetem todos os seus moradores, porém será passível do referido registro se obtida a anuência de pelo menos dois terços das frações ideais que compõem o condomínio. Pode-se dizer, simplificadamente, que sua aprovação depende da adesão de 2/3 (dois terços) dos proprietários,

promitentes compradores ou cessionários das frações ideais. Registrada no Cartório de Registro de Imóveis, a convenção estabelece direitos e deveres de todos, inclusive para os que compõem a parcela de 1/3 (um terço) que eventualmente não tenha assinado a convenção.

Por estas razões, no transcorrer do processo da gestão, ou até mesmo de imediato, poderão surgir alterações no texto da convenção estabelecida, derivadas da má interpretação de seus dispositivos ou equívoco de avaliação sobre aspectos do condomínio, especialmente quanto ao uso e destino das partes condominiais.

Neste sentido, com o foco da gestão, vale dizer, já na etapa de instalação do condomínio, que se trata da oportunidade de compreender a habitação de forma compartilhada, pelo que não será desarrazoado prescrever assessoria de profissional vinculado ao projeto global da edificação ou edificações, para o fim de auxiliar na tarefa primeira de elaborar a convenção e o regimento interno do condomínio.

A este respeito, assinala o parágrafo 3º do mesmo artigo 9º da lei 4591/64:

"§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

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;"*

Cabe acentuar o destaque com que a Convenção do Condomínio deve tratar o que compete ao coletivo, nela consignando expressamente as partes de uso coletivo e fazendo constar suas respectivas áreas superficiais, indicando o destino que se dará ou poderá vir a dar a um ou outro espaço, além de explicitar o modo de usar as coisas e serviços comuns. Assim, atentamente observada a legislação reguladora, o modo da gestão da propriedade coletiva estaria perfeitamente claro e definido na celebração da Convenção. Ocorre, entretanto, que as partes de condomínio não raramente aparecem sem evidência ou determinadas com imprecisão, constituindo necessariamente objeto sujeito à análise e interpretação. Mais reforça o que se disse anteriormente, pois além da assessoria preliminar no tocante ao discernimento global do projeto e análise de características dos diferentes espaços propostos, o condomínio habilitar-se-ia melhor e com a segurança necessária para traçar os rumos da gestão a ser empreendida, inclusive

com plano de ação e medidas de melhoria para o futuro, já parcialmente alicerçadas no exame técnico preliminar abalizado.

O que aqui se comenta antecipadamente, nada mais é do que a necessidade inadiável de instituir-se, na própria origem[24] do conjunto habitacional, o processo de Avaliação Pós-Ocupação – APO, cujo propósito maior é oferecer respostas às indagações que invariavelmente sucedem o empreendimento, tais como aquelas apontadas em relação às partes de uso comum e a forma de sua gestão. A gestão do condomínio equipara-se à empresa, pois, embora sem fins lucrativos, encarrega-se de reunir os fatores de produção, capital e trabalho, característicos daquelas, com finalidade de produzir serviços para a satisfação de necessidades dos condôminos, condição implícita no Instituto do Condomínio imposto pela lei 4591/64.

1.2.3 Parcelamento do Solo – Lei 6766/70

Pouca vinculação há entre os conjuntos habitacionais e a Lei 6766/70 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Tanto no capítulo 2, que trata dos parâmetros urbanísticos para o loteamento, quanto no capítulo 3, que contém indicações para o processo de projeto do loteamento propriamente dito, não se encontra referência que os aproxime do conceito de parcelamento encontrado no instrumento legal.

No que respeita aos requisitos urbanísticos para o loteamento, mesmo a par das referências iniciais sobre a obrigação de reservas de áreas para circulação, espaços de uso público ou coletivo, sempre proporcionais à densidade, tal como sucede no conjunto habitacional, a relação do habitante morador com a área geral onde se implanta é bastante diversa em ambos os casos. No loteamento, ao contrário do conjunto habitacional, a área privativa, constituída pelos lotes que compõem o todo do parcelamento, é o próprio terreno e não habitação. A relação é do lote ou do conjunto de lotes – a quadra - com a área global por onde se estende o parcelamento, sem a presença da habitação. Não se estabelece, na origem, a relação física da habitação, do lote e dos espaços públicos e coletivos, por inexistência da primeira. Entretanto, mesmo que houvesse, não subsiste relação

[24] Resta indicar, caso a caso, o momento de origem mais apropriado para instituição da gestão, segundo critérios e abrangência do modelo de avaliação pós-ocupação – APO que se revelar adequado. O sistema APO é objeto de exame no capítulo II, item 2.3.

entre privado, coletivo e público, pois não há tal transição, que é própria dos conjuntos habitacionais e não dos loteamentos.

Gradativamente ocupado, o parcelamento perde sua identidade inicial, de área nova com características especiais - inclusive pela desocupação – integrando-se indistintamente ao bairro onde se insere, transformando-se, tão logo ocupado na integralidade, em conjunto habitacional de natureza diversa.

Neste, por sua vez, prevalece sempre a relação fundamental que o caracteriza, de coexistência permanente do privado, do coletivo e do público, esta última geralmente externa aos seus limites. Perdura, nos limites da própria área do conjunto habitacional, fato que não ocorre no parcelamento, a transição do privado – geralmente representado pela habitação – para o coletivo – manifestada nos espaços de uso comum.

Assim, considerar-se o conjunto habitacional como uma modalidade de parcelamento do solo, como o faz o plano diretor local, nada traz de vantajoso ou mais adequado para o delineamento do conjunto habitacional. Embora, de fato, constitua-se numa forma de parcelamento, trata-se de modalidade de parcelamento que se poderia denominar de abstrata, vez que a propriedade individual do terreno será sempre uma parcela ideal, fisicamente desconhecida, enquanto no parcelamento é o lote propriamente dito, perfeitamente conhecido e determinado em seus limites e confrontações.

1.3 LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

1.3.1 Lei 2565/80 – Plano Diretor de Pelotas

Em geral as legislações municipais não se apresentam detalhadas no tocante aos conjuntos habitacionais. Nelas, via de regra, não há fixação de parâmetros que possam balizar sensivelmente a organização física dos empreendimentos desta natureza. O texto da lei 2565/80 que instituiu o Plano Diretor local não é diferente, dedicando apenas um único artigo para os conjuntos habitacionais, mesmo num período de grande profusão de tais empreendimentos, oportunidade que talvez exigisse regras especiais, mais completas e disciplinadoras. Entretanto, não há, e muito menos no resumido plano local sobre a matéria, normativa específica produzida para o ordenamento físico de conjuntos habitacionais. O tratamento

conferido a estes é o da composição resultante da simples reunião de partes isoladas – os edifícios – cujas normas aplicáveis são as mesmas que orientam o prédio único implantado em lote de menores dimensões e geralmente sem afastamentos envolventes de maior expressão. Aplicam-se às edificações em grupo idênticas regras utilizadas para a edificação isolada – o edifício de apartamentos – apenas com o acréscimo de exigências[25] de caráter geral, cujo conteúdo bem demonstra a pertinência da avaliação crítica oferecida por alguns estudiosos da legislação e do mercado imobiliário à época do BNH, entre eles COMAS (1986), de quem mereceu o justo comentário de que *"a legislação arquitetônica e urbanística vigente representa obstáculo à viabilização de estratégias inovadoras no projeto de conjuntos residenciais".* Refere-se o autor à indução de soluções patrocinada pelos instrumentos legais, por conta da exigência de baixas taxas de ocupação, recuos e outras obrigações que necessariamente conduzem a proposição de um *"conjunto de blocos repetitivos de apartamentos",* COMAS (1986, p.10).

Salvo no que compete a obrigação de reserva de áreas para usos comunitários, não há sequer outra indicação específica para os conjuntos residenciais, principalmente associadas à localização e disposição das parcelas a serem destinadas para o uso condominial. Não se estabelece, também, qualquer indicativo para a obtenção de uma relação de equilíbrio entre as áreas livres e as áreas edificadas, princípio que pode sugerir integração ou desagregação dos espaços, conforme articulação que se pretenda da habitação com as áreas funcionais coletivas e de circulação, e destas com aquelas de domínio público, externas ao condomínio.

[25] Caso específico da lei urbanística sob exame, a que instituiu o II plano diretor local, dos seis incisos que compõem o Artigo 43 que trata do conjunto habitacional, quatro estabelecem as seguintes exigências:

"I – que comporte densidade populacional bruta de, no máximo, 500 (quinhentos) habitantes por hectare, considerando-se cada economia destinada ao uso de 5 (cinco) pessoas;

II – locais de estacionamento de veículos, independentes do sistema viário, com vagas para, no mínimo, 30% (trinta por cento) das unidades habitacionais.

III – que os blocos tenham afastamento mínimo, entre si, de 6 (seis) metros;

IV – reservas de áreas, calculadas sobre o total da área a parcelar, na seguinte proporção:

a) 5% (cinco por cento) para uso comunitário;

b) 20% (vinte por cento) para lazer passivo e ativo, com equipamentos para prática simultânea de, no mínimo, 3 (três) modalidades de esporte."

1.4 NORMAS TÉCNICAS

Normas Técnicas expressam a consolidação de parâmetros e padrões mínimos a que se devam cingir aqueles que direta ou indiretamente ofertam serviços ou produzem bens necessariamente sujeitos a controle de qualidade e segurança. A Norma Técnica, segundo MEIRELLES, (1983, p.332) *"decorre da reiterada aplicação dos princípios científicos - teóricos e da observação experimental, sistematizada nos melhores resultados de materiais e de métodos de trabalho*". No Brasil, desde os primórdios da década de 40, a competência para edição de normas técnicas é da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT[26], sociedade civil sem fins lucrativos que tem por objetivos *"a organização de especificações que definam as qualidades dos produtos, a elaboração de normas que estabeleçam regras para a execução de serviços; a imposição de padrões que reduzam os tipos produzidos a um número mais econômico; e a fixação de terminologias que uniformizem as designações técnicas em todo o País*".

A importância de atendimento das exigências técnicas regulamentadas, está também assinalada pelo autor, deste modo, ao expressar: *"A influência que a construção civil – notadamente a habitação – passou a ter na vida do indivíduo e na existência da comunidade, exigiu a sujeição dessa atividade a normas técnicas e normas legais que assegurassem ao proprietário a solidez e a perfeição da obra contratada, e pusesse a coletividade a salvo dos riscos da insegurança das edificações*". Edificações para conjuntos habitacionais, como de resto toda a atividade de construção civil, estão sujeitas ao atendimento dos preceitos de ordem técnica consignados em norma específica. Entretanto, mesmo após o longo período sob estímulo de políticas do Banco Nacional de Habitação – BNH, não houve consolidação de indicações técnicas especiais para este tipo relativamente novo de agrupamento de habitações, seja horizontal ou verticalmente desenvolvido, entremeado por espaços comuns, constituindo a figura do conjunto habitacional. Sujeita-se esse, como dissemos, àquelas mesmas regras técnicas que também são aplicáveis às edificações isoladas, inclusive as que são destinadas para outros fins

[26] A Lei n° 4150 de 21 de novembro de 1962 instituiu o regime obrigatório de observância das normas técnicas, cujo preparo foi concedido à Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. No Art. 1° da lei, a obrigação consta expressa *"...nas obras e serviços executados ... serão obrigatórias a exigência e aplicação dos requisitos mínimos de qualidade, utilidade, resistência e segurança usualmente chamados "normas técnicas" e elaborados ... pela ABNT".* Texto da Lei supracitada in: MEIRELLES (1983, p.384)

que não a habitação, via de regra focalizadas nos procedimentos das ações técnicas envolvidas na execução de cada parte integrante e não na forma como se organizam.

Peculiaridades deste tipo de organização espacial – o conjunto habitacional - não mereceram análise particular ou observação experimental a ponto de ensejar enunciação de regras, sob forma de norma técnica definitiva, que servisse de instrumento indispensável para os respectivos projetos. E o objetivo da existência de tal norma coincide com o da qualidade da organização espacial do ambiente construído, pelo que a oportunidade de fixar-se conjunto de normas especiais para regular a disposição do espaço coletivo parece-nos incontestável. Inclusive, fossem as regras para conjuntos habitacionais desenvolvidas a ponto de constituir referência obrigatória do ponto de vista técnico, poderiam, ainda, ao longo do tempo, ter sido objeto de transformarem-se em norma legal, referenciadas nos planos diretores dos municípios.

Em 1962, por força da lei específica, citada anteriormente, institui-se o preparo permanente de normas técnicas e a observância de suas disposições torna-se obrigatória. Logo a seguir, em 1964, a já citada Lei dos Condomínios e Incorporações outorga à ABNT a incumbência do preparo de normas específicas para o objeto regulado que é o condomínio de edificações e as incorporações imobiliárias. No entanto, a celebração de contrato com a ABNT tinha por finalidade apenas cumprir o que a lei dispusera, ou seja, consolidar em norma técnica, entre outros, os critérios para cálculo de áreas, elaboração de orçamentos e memoriais, nada abrangendo quanto a aspectos do projeto de arquitetura para conjuntos residenciais, no que se refere a características físicas ou disposição das áreas e espaços que o compõem.

Desta forma, percebe-se que, tanto a Lei dos Condomínios e Incorporações, quanto a norma técnica[27] aplicável, referenciada no texto da lei, tão somente regulamentam o processo cartorial dos empreendimentos de conjunto habitacional. A norma técnica e a própria lei a que está atrelada, nesses aspectos considerados, tratam apenas da disciplina do processo de construção sob forma de condomínio. Fica por conta das normas legais expressas em lei própria pelos municípios, a fixação de parâmetros técnicos específicos para o caso de conjuntos residenciais,

[27] A norma técnica vinculada à lei 4591/64 é a de número 12721, que substituiu a original NB 140.

especialmente no que se refere a critérios quantitativos e qualitativos para a distribuição das áreas gerais, quer privativas quer de interesse coletivo. Predomina entendimento que a norma técnica, sendo definitiva, portanto consagrada na sua aplicação, deva, de imediato, passar a ser norma legal, de caráter obrigatório. Seria, como supunha MEIRELLES (1983, p.335), a consagração definitiva da regra técnica, ao dizer: *"O ideal seria – e caminha-se para esse objetivo – que as normas técnicas, tão logo sejam enunciadas em caráter definitivo, convertam-se em normas legais da construção, de aplicação compulsória para todos os que se dedicam a essa atividade técnico-social, que é hoje a construção civil"*.

Outrossim, observa-se que a arquitetura de conjuntos habitacionais – mas não somente desses – repetiu e repete indiscriminadamente soluções como se fossem modelos previamente testados e comprovadamente eficientes. Esse procedimento, ainda freqüente, porém mais predominante na época do grande impulso para residências coletivas, afasta o objeto de qualquer possibilidade de avaliação de resultados sobre o uso e a satisfação de usuários, limitando, e muito, a eventual tentativa de elaborar-se normas técnicas a respeito, em razão de que soluções idênticas são reproduzidas para problemas e contextos diferentes.

CAPÍTULO II - ARQUITETURA E GESTÃO CONDOMINIAL

2.1 CONTEXTO DA PESQUISA – HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DE ESTUDO

2.1.1 O mercado imobiliário e a origem dos conjuntos residenciais em Pelotas

A origem dos conjuntos habitacionais, alvo do presente estudo sobre o processo de sua gestão, está sobremodo atrelada ao início de atividades do Banco Nacional de Habitação – BNH, cuja política impulsiona a modalidade coletiva de moradia.

Observação atenta do mercado imobiliário com finalidade de identificar a produção de conjuntos residenciais, impõe registrar, pelo menos, dois momentos históricos bem definidos. Um, marcado pelas políticas habitacionais vigentes a época, de amplo financiamento do setor, constituído pelo chamado período BNH, e outro, pós-BNH, oposto ao primeiro, caracterizado pela ausência de recursos oficiais. Contudo, a constituição de um contexto imobiliário mais abrangente para abrigar os conjuntos residenciais, que se destine a desvendar a origem do agrupamento de habitações com características de condomínio, mesmo apresentando conotação especial, admite o alargamento da análise incluindo períodos bem anteriores ao BNH. Um, retroativamente mais distante, outro pré-BNH e ainda uma etapa recente que perpassa o efeito pós-BNH, destinado a situar a promoção dos conjuntos habitacionais na atualidade, de 1999 aos dias de hoje.

Figura 2: Mapa da zona urbana de Pelotas, RS.
Fonte: SEUrb - Secretaria de Urbanismo do Município.

Figura 3: Situação na cidade de Pelotas/RS, dos Conjuntos Habitacionais citados no trabalho.
Fonte: SEUrb – Secretaria de Urbanismo do município.

O conjunto residencial, como forma diferenciada de repartição e ocupação do solo, capaz de estabelecer padrão novo de habitação[28] e definir novas áreas urbanas que, em muitos casos equiparam-se a bairros inteiros das cidades, de fato só aparece a partir do advento do sistema BNH.

É exatamente deste período que são extraídos os exemplos do estudo de caso mais adiante analisados, motivo que justifica o procedimento da busca histórica regressiva que ora se inicia, com o intuito de registrar, em cada período antecedente, as formas representativas de condomínio.

Criado em 1964[29], somente em 1967 é que o banco dispõe dos instrumentos financeiros[30] para o suporte e garantia de suas ações, direcionada para a produção intensiva de habitações.

Após a criação do BNH, segundo MEDVEDOVSKI (1998, p.167), ocorre a incorporação de novas áreas à cidade através de projetos da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul – COHAB/RS e Instituto de Orientação às Cooperativas de Crédito – INOCOOP, ambos apresentando modelos distintos de desenho: o primeiro adota a casa isolada ou geminada[31] com terreno individualizado (condomínio de casas), e o segundo, propõe edifícios em áreas de terrenos relativamente grandes, reservando boa parcela de espaços coletivos abertos, geralmente destituídos de cercas ou muros que os separem das vias públicas.

---

[28] Padrão novo de habitação, identificação perseguida no contexto do trabalho, é aquele que resulta da associação sobre uma mesma área (terreno, fração de terra ou gleba), de espaços de domínio privado – a moradia propriamente dita – com lugares de domínio coletivo, tanto cobertos quanto descobertos – as áreas ou espaços interiores e exteriores de uso comum – dando caracterização ao condomínio.

[29] O Banco Nacional de Habitação foi instituído em 1964 através da Lei 4380/64. Tinha como princípios e objetivo a viabilização do sistema financeiro especializado para a área habitacional, conseguindo, de fato, produzir um grande surto de desenvolvimento no setor, principalmente em benefício do trabalhador de média renda.

[30] Os instrumentos financeiros alocados para a ação do BNH, a partir de 1967, eram oriundos da transferência do volumoso montante de recursos do FGTS e da poupança privada.

[31] Geminada: *"diz-se de duas casas encostadas uma na outra com parede central de meiação",* CORONA, Eduardo e LEMOS, Carlos A. C. *Dicionário de Arquitetura Brasileira*. São Paulo, Edart, (1972, p.239). A geminação implica divisão sob forma de meação (ou meiação, conforme o autor), embora a primeira acepção pareça mais correta, encontrada freqüentemente na literatura especializada. Sobre o termo, segundo o Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa, da Editora Nova Fronteira (1986, p.107), tem-se: meação – 1. Divisão em duas partes iguais; 2. Divisão de uma parede ou de um muro em duas partes, cada uma pertencente a um proprietário; 3. Direito de co-propriedade entre dois vizinhos sobre um ou mais objetos. A parede divisória, antigamente erguida com característica de meação, ou seja, comum e única separando as duas habitações, é substituída por parede dupla independente, porém a adoção da nova técnica construtiva da atualidade em nada desconfigura a geminação.

A edificação do conjunto residencial da Cohabpel[32], ver localização na Fig.3, ocorrida em 1968, ano seguinte àquele de início do aporte financeiro por parte do BNH, é exemplo expressivo da condição supracitada de transformação da malha urbana incorporada à cidade. Ocupando uma área equivalente a seis quarteirões e distante cerca de 500m do núcleo central já efetivamente urbanizado, o empreendimento passa a ser a nova e grande referência edificada a norte da cidade, direção para onde se devia naturalmente expandir a urbanização e atrair o mercado imobiliário, ocupando-se novas áreas vazias do entorno. O crescimento naquela direção é verdadeiramente o que sucede em pouco tempo, transferindo-se o limite urbano de ocupação intensiva, até então contido pela Av. Bento Gonçalves, para Av. Dom Joaquim, realidade que faz perceber, em pouco tempo, uma quase duplicação da área urbanizada central.

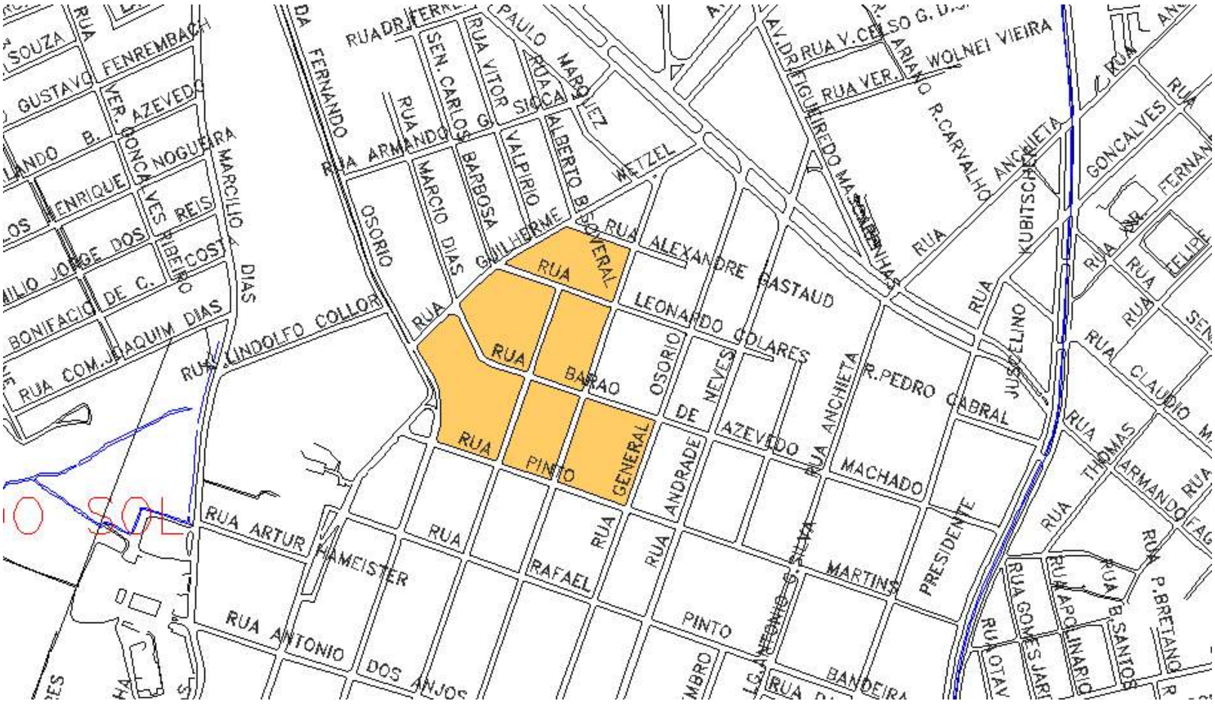

Figura 4: Situação da Cohabpel na Malha Urbana.
Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas – SEUrb

32 MEDVEDOVSKI (1998, p.168), atribui à Cooperativa Habitacional de Pelotas - Cohabpel o pioneirismo de contemplar no seu interior expressivas parcelas de espaços coletivos exteriores. A autora os define como aqueles “espaços compartilhados por um grupo restrito de usuários” (p. 164). Tais áreas ou espaços que são próprios da edificação multifamiliar, caracterizam fisicamente o condomínio e estão presentes tanto no seu interior (escadas, corredores etc) quanto no exterior (praças, esportes, playground e outros). O conjunto, construído a partir de 1966 através do INOCOOP, em quatro planos habitacionais, possui 1400 unidades.

Figura 5: Conjunto Residencial da Cohabpel. Vista de um espaço comum – praça – localizado no perímetro externo.

Figura 6: Idem. Disposição de Blocos paralelos com afastamento reduzido.
Fonte: MEDEVDOVSKI, 2002(b).

No período considerado, valendo-nos das palavras do eminente autor, *"a força da ação do BNH é tão grande, que após estar atuando há cerca de dez anos, já na segunda metade da década de 70, ele passou a representar uma espécie de linha referencial para produção o consumo da moradia no Brasil e, por conseqüência, para os fenômenos de morar e para a própria definição das cidades"* (SANTOS, 1981 p. 20)

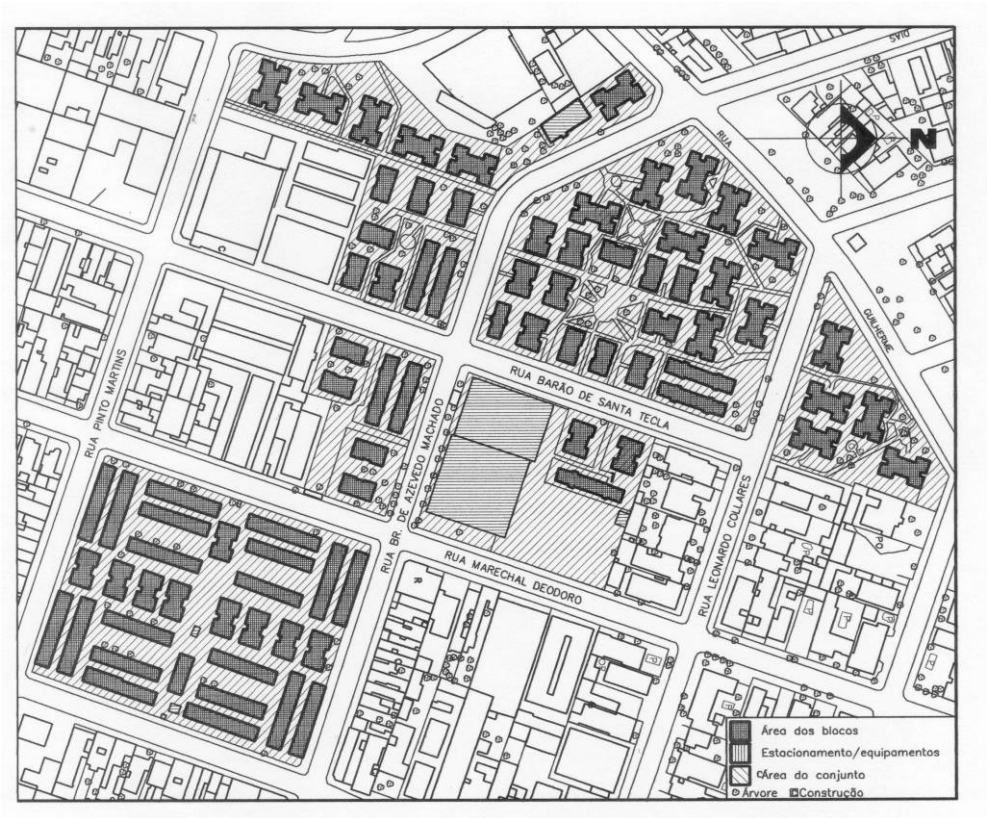

Figura 7: Localização da Cohabpel.
Fonte: CHIARELLI, 2000.

Por sinal, estes mesmos conjuntos que outrora foram concebidos sem fechamentos para o exterior – os espaços públicos – e assim permaneceram por longo tempo, passaram por um processo gradativo de contenção dos seus limites físicos, adotando variadas soluções para restituição da segurança nos seus espaços interiores, como muros, grades, guaritas para controle de portaria etc.

Figura 8: O conjunto Cohabpel cercado recentemente com grades. Separação física do espaço público em relação ao coletivo.

Figura 9: Entrada da Cohabpel vigiada por guarita. Ressalta-se o exíguo afastamento dos blocos utilizado como caminho interno.
Fonte: MEDVEDOSKI, 2002(b)

Trabalho de pesquisa[33] realizado após a construção de um bom número de condomínios, similares aos do estudo de caso a ser empreendido, mostra que a segurança, a privacidade e os equipamentos de lazer próximos da habitação, entre outros fatores atrativos, passam a ter valor no instante em que *"a crise"* invade os municípios médios e o condomínio exclusivo[34] representa uma *"alternativa de qualidade de vida"* (MEDVEDOVSKI e MOURA, 1989, p.4). Fatores como estes, associados a enorme possibilidade que se abre na perspectiva do mercado imobiliário, predominantemente sob a forma de habitação coletiva, conferem acentuado crescimento no modo condominial de moradia, desta feita, porém, não mais limitada ao condomínio de edificação única.

Interessante reprisar acerca do fator segurança que a perspectiva de opção pelo modo coletivo de moradia apresentava-se na oportunidade como alternativa concreta, suficiente para motivar a transferência de uma parcela da população de

[33] O trabalho de pesquisa referido é *"Diagnóstico da situação dos conjuntos residenciais – um estudo de caso para Pelotas – RS – no período 1970 a 1989*". MEDVEDOVSKI e MOURA, 1989.
[34] Denominam-se exclusivos os condomínios fechados, independente do tamanho, que sob suas expensas mantenham serviços públicos no seu interior, competindo a uma estrutura condominial própria à conservação e manutenção das instalações físicas e o suprimento de serviços básicos.

média e alta renda para os condomínios, supostamente mais seguros que as habitações individuais.

Entretanto, ainda bem antes do BNH, o mercado imobiliário ensejou organizações físico-espaciais e até mesmo condomínios propriamente ditos – como o edifício do IPASE, 1950, em Pelotas (Fig. 10 e 11) e o conjunto IAPI, 1940, em Porto Alegre – que guardam características similares a dos conjuntos residenciais que, mais adiante, sob a égide do BNH, constituiriam a referência maior da grande produção imobiliária de habitações coletivas.

Figura 10: Edifício IPASE, vista da entrada principal.

Figura 11: Edifício IPASE, área coletiva cercada posteriormente com grade de maior altura que a do peitoril original.

Conjuntos habitacionais como estes, destacados das décadas de 40 e 50, são precursores ao apresentar áreas e espaços coletivos exteriores abertos em quantidade bem superior àquelas encontradas nos condomínios de edificação única, prenunciando o condomínio extensivo e com prevalência de áreas condominiais fora da habitação.

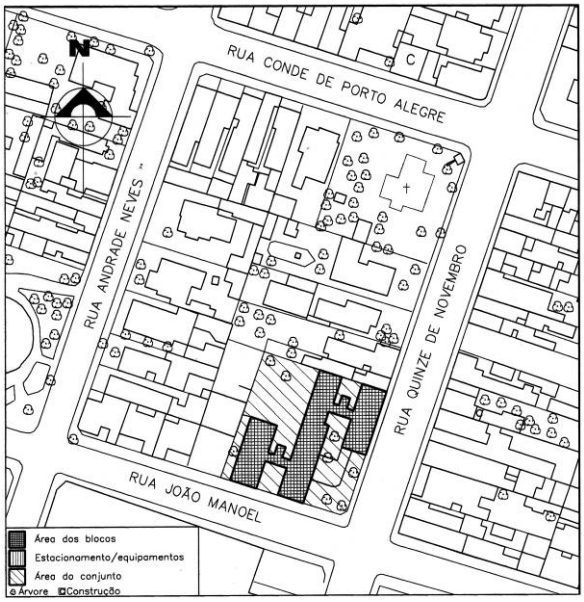

Figura 12: Situação do Edifício IPASE na Malha Urbana.
Fonte:CHIARELLI, 2000.

Até a década de 30, por sua vez, verifica-se pequena interferência estatal no setor habitacional. O avanço da industrialização, a partir de então, confere às áreas urbanas a condição de foco dinâmico da economia, gerando elevada demanda habitacional. Iniciara-se, no período, a conformação de um problema econômico social, cuja evolução refletiu-se, em grande parte, na maioria das cidades: indisponibilidade de espaço habitável com igual padrão de qualidade na infra-estrutura, pressionando ocupações periféricas para expansão urbana.

Embora a forma corrente de expansão urbana nas décadas de 20 e 30 fosse o loteamento, no mesmo ritmo que se incorporam áreas novas para sua expansão, a cidade experimenta continuado crescimento imobiliário, alicerçado no quadro econômico vigente e estimulado pelos planos urbanísticos. Os limites urbanos reconhecidos são significativamente alterados, neles incorporando-se áreas até então suburbanas, processo induzido por intervenções do poder público, tanto pela promoção de loteamentos em áreas do município, quanto pela aprovação de loteamentos privados, cujo objetivo, certamente, centrava-se em fazer frente à pressão por moradia, gerada principalmente pelo crescimento populacional. Na prática, efetivamente, *"o incremento populacional expressou-se na cidade de duas formas: de um lado, observou-se um processo de densificação dos vazios urbanos e, de outro, um crescimento da área urbanizada através da implantação de novos loteamentos"* (MOURA, 1998 p.56)

Este propósito de ampliar a oferta de lotes no período considerado, segundo a autora, está contido no "*Projecto de Ampliamento da Cidade de Pelotas*", realizado em 1924, primeiro plano de desenvolvimento urbano de que se tem informação. De efeito duradouro, o plano perdura até por volta dos anos 50, mantendo aberto o potencial de ocupação de diversas áreas novas e representa um estímulo à densificação das zonas centrais.

O resultado alcançado pelo plano urbanístico, bem como sua representação para fins de expansão da cidade, não escapa da observação de especialistas, entre estes SANTOS (1981, p.25), que na precisa análise oferecida, assim expressa:

> *"As áreas urbanas mais centrais, mas acessíveis e melhor servidas por facilidades urbanísticas passam a ser as mais disputadas pelas atividades de produção mais fortes e pelos usos de consumo mais "nobres". Como o espaço localizado é um bem natural único, são descobertas formas de reproduzí-lo a dois níveis: tecnologicamente, pela criação de solos artificiais (edifícios em altura), o que permitiria a maximização da densidade de ocupação de um mesmo lugar; socialmente, pela remoção de populações e de atividades de lugares tornados "bons demais" para ambas, o que abriria novas possibilidades para a solução anterior."* (SANTOS, 1981, p. 25)

As premissas daquele plano de desenvolvimento, retomando avaliação da autora, remontam há pelo menos três décadas e envolvem traçado novo para os quarteirões, desenho de avenidas radiais e outras ruas com curvas ou inflexões, rompendo com a linearidade dos logradouros e a ortogonalidade dos cruzamentos, característica dominante do traçado reticulado[35]. O denominado projeto de "ampliamento" continha diretrizes de expansão, melhoramento, conforto e embelezamento, no que favoreceu, como dissemos, o já pujante mercado imobiliário da época, e vai estender-se, inclusive, até primórdios da década de 50. Urbanização e construção prosseguem juntos tanto servindo para expansão da cidade quanto para incrementar-se este mercado, constatação que, segundo SANTOS (1981),

[35] Traçado reticulado é aquele em que os logradouros são paralelos entre si, assim dispostos em duas direções opostas, de tal forma que as ruas se cruzam formando ângulos retos.

confere à década de 1950 a condição de ser tomada como um marco no processo de evolução urbana a que foi submetida a maioria das grandes cidades brasileiras.

Prossegue o autor com a afirmação de que *"é nesta época que começa a ser impressa no espaço, de modo sistemático e progressivo, uma ordem física correspondente à organização econômica da sociedade capitalista em formação*". Notada evolução tecnológica e progresso econômico abundante fundem-se na década de 50 para materializar o que seria a organização física mais eloqüente do condomínio: o edifício em altura.

O período é fortemente marcado pela verticalização das cidades e Pelotas não foge a esta tendência, em função da privilegiada situação econômica de que desfrutara à época, além da existência dos planos urbanísticos especiais mencionados.

Incentivo à verticalização ou à configuração de um padrão mínimo para o porte das edificações, ocorre no final da década de 40 com a edição da Lei nº 76, em dezembro de 1948, que delimita um perímetro[36] e locais onde obrigatoriamente as construções deveriam conter, no mínimo, 3 pavimentos (MOURA, 1998, pg.55). Conseqüência deste condicionamento, *"a lei levou à aprovação e construção de uma série de pequenos edifícios de três ou quatro pavimentos, construídos sobre os alinhamentos do terreno, onde o térreo e a sobre loja se destinavam ao comércio e, os outros pavimentos, à salas ou apartamentos.*" (op. cit p. 56)

Decorrência desta condição obrigatória contida na lei urbanística, a de conterem, no mínimo, três pavimentos, sujeitam-se tais edificações ao registro imobiliário individual prescrito no decreto editado em 1928, bem como no que o substituiu, em 1943, ambos abordados no capítulo anterior.

Identificado com aquela característica, no mesmo período a que se refere a lei, mais precisamente no ano de 1934, em que pese a recessão da década de 30, ergue-se em Pelotas o primeiro edifício a superar os quatro pavimentos: o Edifício Glória, situado no centro comercial da cidade, na esquina das ruas Andrade Neves e Marechal Floriano, com cinco pavimentos, em que o uso previsto para o térreo, o 1º

[36] O perímetro a que se refere a Lei é o quadrilátero da área central delimitado pelas ruas General Neto, a norte; Rua Tiradentes, a sul; Rua Félix da Cunha, a leste; e Rua General Osório, a oeste. Fora este perímetro foram ainda incluídos os trechos sul da rua XV de Novembro, até a Rua Dom Pedro II e o oeste da Rua Marechal Floriano até a antiga ponte de pedra (local situado antes do ingresso na praça 20 de Setembro). MOURA (1998, p.55).

andar e o 2º andar[37], difere dos demais dois pavimentos, ambos ocupados com apartamentos. Segundo SCHLEE (1993, p.192,193) o exemplar é significativo não só pelo porte inédito, mas por materializar uma nova tipologia, pois *"o prédio demonstra claramente uma tentativa de englobar em uma única edificação, programas diferenciados que deviam atender uma demanda de novos espaços*". Adaptações ou transformações nos programas refletem mudanças econômicas em que a cidade "*deixava de estar predominantemente vinculada à produção e passava à intermediação e à prestação de serviços*".

Figura 13: Edifício Glória (1934). Previsão original para uso comercial nos três primeiros pavimentos.
Fonte: MEDVEDOVSKI, 2002(b).

Neste período, e até a década de 50, apesar dos incentivos existentes, não se consubstancia uma verticalização efetiva, embora a forma condominial de organização físico-espacial já se fizesse razoavelmente bem difundida na prática, ainda que sem a importância ou a conotação atual, como bem demonstram os novos requerimentos de programa e suas conseqüências na organização física.

[37] Segundo SCHLEE (1993, p.193) o Edifício Glória foi projetado para abrigar um grande magazine no térreo e no segundo pavimento com 692,00 m²; o terceiro pavimento foi destinado à salas de aluguel (9 unidades); o quarto e quinto pavimentos à apartamentos também de aluguel. A data de 1934 é a de início da construção, sendo que até 1940 não se havia concluído o quinto e último pavimento.

VERÍSSIMO e BITTAR (1999) situam a questão do avanço dos condomínios num *contexto natural de evolução da casa brasileira*, embora como resultado de um processo que se mostra lento para a aceitação da modalidade coletiva de habitação. Segundo os autores, *"nos anos 20, um novo modo de morar surge no Brasil causando uma rejeição inicial: os edifícios de apartamentos, edificações de vários pavimentos com algumas unidades por andar que começavam a rasgar os céus das grandes cidades"*. A proposta, complementam os especialistas, *"causa tanto admiração quanto resistência, envolvendo um processo de convencimento que começa desde a compra do terreno que comportaria o edifício, muitas vezes ou quase sempre em local tradicional, onde o palacete individual cede lugar para o prédio de apartamentos*". No âmbito local, a resistência à verticalização e ao condomínio resta confirmada no trabalho de MOURA (1998, p.126), que credita sua origem a causas diversas, entre elas o fato do prédio não contemplar espaços de uso coletivo similares ao da casa, como, por exemplo, o pátio para o uso recreacional. O processo vagaroso com que se edificou em altura, viu-se bem caracterizado por SCHLEE (1993, p.192) que, de 1930 a 1949, detectou a construção de apenas mais cinco edificações nesta categoria, além do edifício Glória, já referido. São elas: a do Palácio do Comércio (1939), na rua XV de Novembro esquina Sete de Setembro; a da Caixa Econômica Federal (1943) na rua Anchieta esquina Sete de Setembro; a do Edifício Ribas (1945), na rua Anchieta nº 1991; a do Edifício APIP (1947), na rua Anchieta nº 1977 e a do Edifício Del Grande (1947), na Praça Coronel Pedro Osório nº 162. Entre outras características comuns, tais prédios destinavam, pelo menos, o pavimento térreo para outras atividades que não a residencial, instituindo o uso misto na edificação, embora fossem prioritariamente habitacionais.

Figura 14: Edifício da Caixa Econômica Federal (1943).
Fonte: MEDVEDOVSKI, 2002(b)

Figura 15: Palácio do Comércio (1939).
Fonte: MEDVEDOVSKI, 2002(b).

Figura 16: Edifício APIP (1947).
Fonte: MEDVEDOVSKI, 2002(b).

Figura 17: Edifício Del Grande (1947).
Fonte: MEDVEDOVSKI, 2002(b).

Neste elenco, merece referência especial o Edifício APIP, propriedade da Associação de Proprietários de Imóveis de Pelotas, pois é o primeiro prédio que contempla outra área de uso comum além das escadarias e circulações. Trata-se do

pátio destinado a um playground, denominado na época “parque infantil”, e da casa do zelador, ambos localizados na área livre dos fundos do lote, porção equivalente a 1/3 da medida de profundidade do mesmo. Em todos os casos, estão presentes as áreas internas descobertas destinadas à iluminação e ventilação dos compartimentos internos intermediários, acessíveis na base, ao mesmo tempo caracterizando áreas comuns e área privativa fechada descoberta, composição que equivale a espaços ou dependências típicas de condomínio.

Figura 18: Casa do zelador nos fundos do lote do Edifício APIP.
Fonte: MEDVEDOVSKI, 2002(b).

Contudo, maior estímulo à edificação em altura, aplicável em qualquer local da área urbana, inclusive podendo alcançar cota bem superior a esta – a da Lei nº 76/48 – já estava presente no código de obras de 1930 cujo limite máximo poderia alcançar até 7 ou 8 pavimentos.

No entanto, os incentivos anteriormente relatados representavam uma quase imposição de regras novas como tentativa de reverter um quadro de *“profunda crise na construção pelotense”,* cujos números apurados por SCHLEE (1993, p. 147,148) junto ao arquivo municipal competente, indicavam para o período 1932 a 1947, um decréscimo sensível na média de projetos/ano apresentados, de apenas 148 neste período considerado contra 356 nos últimos cinco anos da década de 20.

Da análise detalhada produzida por SCHLEE (1993) acerca da desenvoltura do setor no intervalo de vinte anos, de 1930 até 1949, atentando-se para os tipos[38] de edificação aprovados que estejam a sugerir origem dos condomínios, observa-se nos primeiros dez anos a quase inexistência de projetos classificados como *"conjuntos de casas de renda[39]",* aparecendo números mais expressivos desta tipologia nos anos de 1946 (6 conjuntos) e 1948 (8 conjuntos). Igual desempenho é registrado nos mesmos anos para os "sobrados" com 9 unidades e 8 unidades, respectivamente, estes provavelmente habitações independentes entre si, portanto não constituindo condomínio.

Neste sentido, cumpre destacar neste segmento ou classificação de *"conjuntos de casas de renda"*, as vilas residenciais[40] da época, identificadas como manifestação primeira de organização espacial com presença de requisitos físicos e disposição que necessariamente obrigam o uso coletivo de espaços exteriores, impondo uma relação condominial. As chamadas vilas residenciais constituíam-se de casas térreas ou sobradadas dispostas em terreno único e com área de uso comum, geralmente representada pela via de acesso a todas as unidades. Atribui-se, assim, a esta alternativa destinada ao atendimento de um maior volume da crescente demanda por moradias, a origem do espaço coletivo exterior na habitação multifamiliar. MEDVEDOVSKI (1998, p.164) assinala que *"esta solução, já presente*

[38] A categoria de **tipo**, ou das tipologias (estudo dos tipos), refere-se a um modo repetido de organização do espaço e prefiguração da forma que se possa tomá-la como um modelo de referência. (WAISMAN, 1972, p.63). Segundo COMAS (1986, p.11), o **tipo** é um instrumento de projeto, um princípio normativo comum a realizações fisicamente similares, ainda que não necessariamente idênticas. A viabilidade de utilizar-se o tipo reside nas vantagens de tempo, esforço e dinheiro que decorrem do emprego de soluções semelhantes para problemas reconhecidamente semelhantes.

[39] Denominam-se casas de renda aquelas habitações operárias para aluguel, erguidas principalmente por pequenos proprietários, que de alguma forma procuravam participar do processo de acumulação. MEDVEDOVSKI (1998, p.164); construídas em fita e adotando o partido da casa no alinhamento predial, tanto as moradias independentes quanto as que constituíam vilas residenciais, consistiam de pequenos empreendimentos com 6, 8 ou 10 unidades. Nomeia-se como vila o conjunto planejado de habitações populares, termo ainda hoje utilizado para designar estes conjuntos, COMAS (1986, p.16)

[40] MEDVEDOVSKI (1998, p.165), recorrendo ao acervo do NEAB – Núcleo de Estudos de Arquitetura Brasileira da FAUrb – UFPel localizou o levantamento de cinco vilas residenciais com as características anunciadas. São estas: Vila Delfina (ano 1950) com 6 sobrados; Vila Paraíso, antiga Vila das Palmeiras (ano 1920) com 12 casas térreas; vila sem denominação à Rua Santos Dumont, 328 (ano 1944) com 10 casas térreas, vila também sem denominação à Rua Santa Cruz, 1090 e 1102[a] (ano 1951) com 7 casas térreas; e vila igualmente sem nome que a identifique à Rua Gen. Telles 370 (sem data) com 7 casas térreas. Pelo menos outras duas vilas com iguais características são identificadas próximas da área central, com execução no mesmo período. São elas: Vila à Rua Tiradentes, 1172 (ano 1955) com 14 casas térreas; vila à Avenida Bento Gonçalves, 3096 (ano 1954) com 7 casas térreas. Mais tarde (ano 1966) outra vila com casas térreas e sobrados é edificada à Rua XV de Novembro 292, 294, 296, e 298, esquina Rua Uruguai, por este logradouro sob número 1609 e adjacentes, com um total de 12 unidades e a peculiaridade de conter no seu interior um local específico para garagem.

no país desde os finais do século passado nas cidades em fase de industrialização e acelerado crescimento populacional, recebe as mais diversas denominações, como "avenida", "vila das fábricas", "vila operária", "vila comercial", para um mesmo princípio constitutivo: a rua interna de acesso comum às unidades habitacionais, de circulação semipública, aproveitando parcelas de terreno de maior profundidade sem os custos de abertura de uma via pública (VAS e ALBERNAZ, 1986; SOUZA, 1985; REIS, 1994)".

A maioria destes conjuntos horizontais de habitação localiza-se na área central da cidade e, mesmo contendo implantação e volumetria diversa das casas térreas individuais do quarteirão onde se inseriam, mantinham-se nele perfeitamente integrados, especialmente em relação à composição dos planos verticais na quadra correspondente, em que não se percebia, via de regra, ruptura na seqüência dos elementos da fachada.

Figura 19: Vila Residencial à Rua Santos Dumont. Ao fundo, portão de acesso à área coletiva.
Fonte: MOURA, 1995.

Figura 20: Vista externa da Vila Residencial à Rua Santos Dumont. Fachada e volumetria integradas ao panorama do quarteirão.
Fonte: MOURA, 1995.

Geralmente, a entrada para a área de uso comum, no alinhamento predial, efetivava-se através de uma porta ou portão ligeiramente maior do que aquela utilizada nas demais casas do quarteirão, quando não era marcado o local de acesso por um pórtico, que nos empreendimentos mais recentes e com este mesmo tipo de disposição serviam, inclusive, para o acesso eventual de veículos.

Figura 21: Vila Residencial à Rua XV de Novembro esquina Rua Uruguai. Pórtico e sacada marcando a entrada e casas térreas no interior.

Figura 22: Idem. Vista geral dos sobrados, valorização da esquina da quadra.

A obtenção de uma visão completa do acervo de conjuntos habitacionais que se somam aos exemplos de condomínios anteriormente citados e que remontam a década de 30, estão contemplados nos estudos de MEDVEDOVSKI e MOURA (1989) e CHIARELLI (2000).

Este último, na elucidativa sistematização do capítulo que trata do diagnóstico dos conjuntos residenciais em Pelotas, oferece a cronologia básica para a composição de um quadro diagnóstico detalhado a respeito do tema, desta feita oferecendo uma relação de condomínios já mais extensa do que aquela representada no estudo produzido em 1989, cujo intervalo abarcava período de 1970 a 1987. Sua ampliação, entretanto, visa incorporar formas aparentemente diferenciadas de organização espacial, havidas na possível origem dos condomínios em geral, bem como nas soluções alternativas mais recentes, depois de cessadas as políticas do BNH.

Para tanto, no panorama de produção do mercado imobiliário anteriormente circunstanciado, para efeito de identificação do condomínio e diagnóstico dos principais conjuntos de habitações, caracterizam-se os seguintes períodos de análise:

1º Período – Décadas de 30,40 e 50

2º Período – Pré-BNH, até 1963.

3º Período – BNH, de 1964 a 1986.

4º Período – Pós-BNH, de 1987 a 1997.

5º Período – De 1998 a 2002.

Assim, àquela sistematização encontrada mais recentemente no trabalho de CHIARELLI (2000), agregou-se referência às múltiplas formas de condomínio das décadas de 30 e 40, já comentadas, e mais o que se ergueu após 1998, sob um modo diferenciado de produção e empreendimento, como veremos nos comentários relativos a tal fase específica, apostos na parte derradeira deste breve diagnóstico.

2.1.2. Breve Diagnóstico dos Conjuntos Residenciais

Introdução – Características de Produção do Objeto Pesquisado

Ultrapassada a etapa da análise geral de comportamento do mercado imobiliário, com o que se procurou identificar a origem dos condomínios e sua expressão sob diferentes configurações ao longo do tempo, compete diagnosticar o número de conjuntos existentes, identificá-los cronologicamente, conhecer os dados físicos e populacionais que os caracterizam e, principalmente, quantificar a grandeza do problema sob estudo.

Estão presentes no quadro diagnóstico da autora, seqüencialmente sistematizados sob o título de: *"Conjuntos Habitacionais licenciados em Pelotas no período de 1956-1957",* os seguintes dados específicos:

- Ano de licenciamento
- Nome do Conjunto
- Endereço
- Área do terreno
- N° de Blocos
- Nº de Pavimentos
- Nº de Apartamentos
- Nº de Habitantes[41] e
- Densidade[42]

[41] O número de habitantes considerado no cadastro dos conjuntos habitacionais é o que está definido no plano diretor do município (lei municipal 2565/80), em vigor desde 1980, e que estabelece 5 (cinco) moradores por unidade habitacional. O critério do IBGE para a região e município fixa 3,5 habitantes por moradia.

[42] Densidade é critério de apuração da quantidade de população residente em áreas habitacionais, em geral tomada por quilômetro quadrado, no âmbito regional e, mais correntemente, como instrumento de planejamento na esfera municipal, avaliada e expressa em habitantes por hectare (hab/ha).

Este grupo de dados é resultado da composição, em uma única tabela, das listagens indexadas em separado por diferentes indicadores, avaliados nos trabalhos supracitados de MEDVEDOVSKI e MOURA (1989) e CHIARELLI (2000). Com especial interesse estão reunidos aqueles indicadores que retratam e expressão mais autêntica do condomínio, qual seja a que é oriunda do conjunto habitacional mais extenso e com as características logo adiante explicitadas.

Acrescenta-se, ainda, a título de informação complementar, o nome dos profissionais autores dos projetos respectivos e das empresas construtoras executantes dos empreendimentos. Despreza-se, contudo, da mesma forma como nos deparamos sob a mesma justificativa na principal fonte consultada, e que igualmente acompanhamos, a localização do elenco de conjuntos pesquisados na planta da cidade e qualquer referência de análise sobre a conveniência ou adequação desta localização na malha urbana, pois escapa do propósito a que se destina o presente estudo.

Para a retomada e complementação do levantamento dos conjuntos habitacionais, abrangendo todos os períodos considerados no final do item anterior, e segundo critério de seleção, que admite relação entre gestão condominial e verticalidade dos conjuntos, destacam-se na observação somente aqueles dotados de mais de um bloco e com altura de, no mínimo, 3 pavimentos. Aliás, um dos fatores que caracteriza o conjunto habitacional, diferentemente do condomínio em prédio isolado, é exatamente a existência de pelo menos dois blocos distintos, dispostos independentemente e associados por espaço comum, utilitário ou não.

O cadastro completo dos conjuntos residenciais licenciados entre 1956 e 1997 está disponível no trabalho de CHIARELLI (2000, p. 83 a 88) e de cuja compilação resulta a exposição de 66 conjuntos arrolados na condição acima especificada. Extraímos do cadastro apenas os seis conjuntos de que se trata o presente estudo, compondo um quadro-diagnóstico resumido, demonstrando aqueles dados específicos listados para os casos aproveitados na avaliação da gestão (Fig. 23).

ANO *1	Nome do Conjunto	Endereço	AT(m²) *2	AC - Área Construída (m²) *3	Nº de pavimentos	Nº de blocos	Nº de economias	Nº de habitantes *4	Densidade (hab/ha) *5	Autores do Projeto *6	Empresa Construtora
56	Ed. IPASE	Quinze de Novembro, 113	001516,54	002100,00	3	003	0020	00100	0659,35	Rocha Freitas e Wierzchowski	Rocha Freitas e Wierzchowski
66 68 68 68 70	COHABPEL Cooperativa dos Operários de Pelotas	Barão de Azevedo Machado, 588 (Gen. Osório e Pinto Martins)	139537,00	071447,54	4	109	1296	06480	0464,39	José Raphael Gomes Lopes (a) e Gonçalo Figueiroa (a)	CITESUL e S. A . Imobiliária Real
75	COOHAPRIN – Cooperativa Hab. Princesa do Sul	Ferreira Viana, 331, 351 (José Brusque, 41,51,61,71, 95 e 36)	006773,49	008989,40	4 e 7	004	0142	00710	1048,20	Miguel Curi Hallal (e)	Construtora Pelotense Ltda.
79	COHADUQUE Cooperativa Habitacional Duque de Caxias	Duque de Caxias, 237	034584,00	046020,45	4	028	0752	03760	1087,20	Geraldo Delanoy (a)	Construtora Pelotense Ltda.
82 85	Parque Residencial LARGO VERNETTI	Prof. Araujo, 2149	016235,00	016222,28	4	013	0236	01180	0726,82	José Leonardo Villas Boas Caruccio (a)	F.N. Carvalho
95	VILLAGE CENTER I	Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2200	083253,35	038716,00	2	040	1000	05000	0600,57	Fernando Caetano (a), Márcia Rotta (a) e Helenice do Couto (a)	Concretos Carvalho Industria e Comercio

Figura 23: Cadastro de Conjuntos Habitacionais Licenciados em Pelotas – 1956-1997.
Fonte: CHIARELLI, 2000, com atualizações.

*1 - **Ano** - é referente ao ano de licenciamento ou aprovação pelo município.
*2 - **AT** - é Área total de terreno licenciado.
*3 - **AC** - é Área construída total.
*4 **- Nº de habitantes** é calculado pela relação 1 unidade habitacional para 5 habitantes (Fig. 23) e 1 unidade habitacional para 3,5 habitantes (Fig. 24), conforme consta no Plano Diretor de Pelotas e parâmetros especiais da Caixa Econômica Federal e município, respectivamente.
*5 - **Densidade** é calculada pelo número de habitantes por hectare de área de terreno utilizado para implantação.
*6 - **Autores dos projetos** refere-se aos arquitetos (a) ou engenheiros(e) responsáveis, segundo plantas originais e documentos de autoria, como Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e requerimentos oficiais protocolados no município para aprovação e licenciamento.

ANO *1	Nome do Conjunto	Endereço	AT(m²) *2	AC - Área Construída (m²) *3	Nº de pavimentos	Nº de blocos	Nº de economias	Nº de habitantes *4	Densidade (hab/há) *5	Autores do Projeto *6	Empresa Construtora
02	Residencial GUERREIRO	Av. Salgado Filho, 1361	11483,72	8298,80	4	10	160	560	487,64	Adriana Schmidt da Costa(a), José Luis Pereira Lockschin(e), Márcia Rabassa Hax(a), Ricardo Ramos(a)	Ricardo Ramos Construtora Ltda.
02	Residencial MARCÍLIO DIAS	Rua Marcílio Dias, 2553	11672,98	8166,92	4	10	160	560	479,74	Adriana Schmidt da Costa(a), José Luis Pereira Lockschin(e), Márcia Rabassa Hax(a), Ricardo Ramos(a)	Ricardo Ramos Construtora Ltda.
02	Residencial SOLAR DO SUL	Rua Gonçalves Ledo, 26	15079,72	8218,76	4	10	160	560	371,35	Adriana Schmidt da Costa(a), José Luis Pereira Lockschin(e), Márcia Rabassa Hax(a), Ricardo Ramos(a)	Ricardo Ramos Construtora Ltda.
02	Condomínio Residencial BAIRRO CIDADE	Rua José Lins do Rego, lote 489	9530,35	7797,27	4	05	136	476	499,45	Noé Vega (a), Martha Amaral (a), José Maria Paiva (a), Ubirajara Garcia Leal (e), Wolney Cericatto (e)	Roberto Ferreira Comercial e Construtora Ltda.
02	Condomínio Residencial LAÇADOR I	Av. Ildefonso Simões Lopes, 662	8421,20	6713,00	4	04	120	420	498,74	Noé Vega (a), Martha Amaral (a), José Maria Paiva (a), Ubirajara Garcia Leal (e), Wolney Cericatto (e)	Roberto Ferreira Comercial e Construtora Ltda
02	Residencial ALTA VISTA	Rua Luiz Braille, 277	9427,00	6875,00	3 e 4	09	132	462	490,00	Pablo Dias Crespi (a), Eduardo de Quadros Bertoni (e), Ivan Gervini (e), Álvaro Xavier (e)	Construtora Theo Bonow

Figura 24: Cadastro dos Conjuntos “Par” Licenciados em Pelotas – 2002.
Fonte: Elaboração própria a partir de consultas às empresas construtoras. Base: Compilação adotando modelo produzido por CHIARELLI, 2000.

Assim, inclusive para restringir o espectro pesquisado e torná-lo exeqüível, seguindo critério idêntico ao utilizado pela autora, excetuou-se do levantamento muitos outros conjuntos, por um ou outro critério, e até mesmo por ambos, em razão de conduzir-se o foco de análise para aqueles com diversidade física horizontal como, por exemplo, os que dispõem de espaços coletivos exteriores, e providos de áreas condominiais não exclusivamente nas próprias edificações que os compõem – as que abrigam os apartamentos – condição nem sempre presente nos prédios ou blocos de até dois pavimentos. Estes, por sua vez, admitem acesso independente, caso que descaracteriza, em parte, o tipo de condomínio alvo de estudo no trabalho, em que se busca a presença de áreas condominiais não limitadas às edificações ou tão somente ao seu entorno imediato, distribuindo-se por inteiro na implantação do conjunto.

Sob o ponto de vista da gestão, condomínios com tal característica, caso dos conjuntos residenciais Guabiroba e Lindóia[43], inclusive abertos e com tamanho muito grande (classificação na Fig. 25, a seguir), de certa forma foram analisados por MEDVEDOVSKI (1998), estudo que evidencia inexistência da uniformidade física que se pretende encontrar nos casos de estudo. A uniformidade a que nos referimos, consideradas as inúmeras modificações produzidas, reside em identificar uma tipologia, um modo ordenado de arranjo e distribuição espacial que permita, conforme o caso, identificar problemas e dificuldades inerentes àquela forma de organização específica, quando em uso e sob determinada administração.

Neste aspecto, também se admitindo relação da gestão com o porte dos conjuntos, vale reproduzir o critério de classificação adotado por CHIARELLI para o tamanho das glebas de terreno onde se assentam as edificações (2000, p.93).

[43] Veja-se mais detalhadamente sobre o modo da gestão e características físicas da composição de habitações com dois pavimentos em condomínios abertos, o estudo de caso dos conjuntos Guabiroba e Lindóia, ambos localizados em Pelotas/RS, abordados por MEDVEDOVSKI (1998) no trabalho intitulado *"A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social".*

Na classificação proposta, tem-se:

	TIPO / PORTE	ÁREA (m^2)
A	PEQUENO	Até 1500
B	MÉDIO	De 1500 a 15000
C	GRANDE	De 15000 a 45000
D	MUITO GRANDE	Acima de 45000

Figura 25:Classificação do Porte dos Conjuntos Habitacionais em Relação à Área do Terreno.
Fonte: CHIARELLI, 2000.

Observa-se, no período BNH, que houve tendência mais acentuada para construção de conjuntos de médio porte. Em compensação, no período pós-BNH, há sensível redução na produção destes conjuntos (cerca de 60%) e aumento do número de conjuntos considerados grandes, de 3 no período BNH para 7 no período subseqüente.

Diagnóstico – Análise dos Dados Levantados

Com referência à avaliação do primeiro período, consoante cronologia proposta, dispensou-se o rigor de classificação e até o levantamento completo dos dados cadastrais encontrados na composição dos “conjuntos”, mais interessando identificar disposição física ou agrupamento com características efetivas de condomínio. Exemplos deste período, que abrange as décadas 30, 40 e 50, revelam um modo peculiar de reunir habitações individuais, independentes, sob forma de habitação coletiva. São as chamadas Vilas Residenciais constituídas por casas térreas ou assobradadas, dispostas sobre terreno único e com área de uso comum, geralmente representada pela via de acesso à todas as unidades, somada aos passeios de pedestres junto das habitações. Embora não estivesse presente a noção do agrupamento condominial, como forma de repartir necessidades comuns e muito menos distinguir com precisão a propriedade exclusiva daquela de uso coletivo, a modalidade representa com efetividade o advento do condomínio.

Durante o primeiro período, a ausência de registro dos conjuntos habitacionais encontra justificativa na construção destas vilas operárias ou de grupos de casas de

aluguel, geralmente dispostas em forma de fita, restritas a um número pequeno de moradias, em geral pouco diferindo da forma de organização que dominava os quarteirões semi-ocupados. O fato, de certa forma, explica o surgimento do primeiro e único conjunto residencial somente no segundo período, precisamente em 1956, como conseqüência do modo difundido a partir da criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão – IAPs, CHIARELLI (2000, pg.89), e materializado com a construção do conjunto IPASE, antes mencionado.

Desta forma, reunindo as características perseguidas pelo estudo, inexiste licenciamento de conjuntos abrangendo praticamente todo o intervalo do primeiro período. Numericamente, para os períodos subseqüentes, encontram-se cadastrados apenas 1 conjunto na etapa que antecede o BNH (até 1963), 44 conjuntos na etapa BNH (de 1964 a 1986), 21 conjuntos na etapa pós-BNH (de 1987 a 1997), e 06 conjuntos na etapa atual (de 1998 a 2002), conforme a Tabela 1.

Tabela 1: Produção de Conjuntos Residenciais no Período de 1930 – 2002, quanto ao Número de Conjuntos Licenciados

	N.º de conjuntos	Porcentagem %	Média anual
1º período 1822-1929	0	0,00	0,00
2º período 30-63 (34 anos)	1	1,38	0,03
3º período 64-86 (23 anos)	44	61,11	1,91
4º período 87-97 (11 anos)	21	29,16	1,90
5º período 98-02 (05 anos)	6	8,33	1,20
Total	72	100%	

Fonte: Elaboração própria, baseada em CHIARELLI, 2000, com atualizações.

Entretanto, o condomínio extensivo e diversificado em suas características físicas, consolida-se inegavelmente na fase BNH e pós-BNH. Dados numérico-quantitativos encontrados em MEDVEDOVSKI e MOURA (1989), e também CHIARELLI (2000), aqui reproduzidos, tais como nº de conjuntos, nº de economias e área de terreno, entre outros, demonstram o vigor do período para a produção dos conjuntos habitacionais, a diversidade das configurações espaciais com que foram projetados e a variedade que apresentam, apesar da repetição do modelo de origem.

Verifica-se, no período intermediário, a partir de 1967 até 1986, principal em relação aos condomínios e eminentemente marcado pelas políticas do Banco Nacional da Habitação, o maior número de conjuntos residenciais construídos, conforme consignado no levantamento. Juntado ao subseqüente, perfaz um intervalo de aproximadamente 20 anos – períodos BNH e pós-BNH – e engloba o maior volume na produção de conjuntos habitacionais, se comparado às demais fases analisadas. Conseqüentemente, é neste momento de acentuação do modo coletivo de habitação, de difusão da forma nova de moradia, associada sobremodo a espaços comuns, que se consolida, na prática, o instituto do condomínio, como mostrou a Tab.1.

Conforme a tabela, observa-se a construção de 65 conjuntos habitacionais no período, contra apenas 1 edificado até então, transformando-o num exemplo pioneiro na modalidade, único durante o extenso intervalo de 34 anos. Este único conjunto edificado, promovido pelo Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado – IPASE, erguido em 1956, representa um marco na constituição dos condomínios sob a forma de conjuntos habitacionais.

Por outro critério de avaliação, qual seja o do número de conjuntos e das correspondentes áreas de terreno, percebe-se que o ano de 1979 é o que mais desponta na produção imobiliária (Fig. 26).

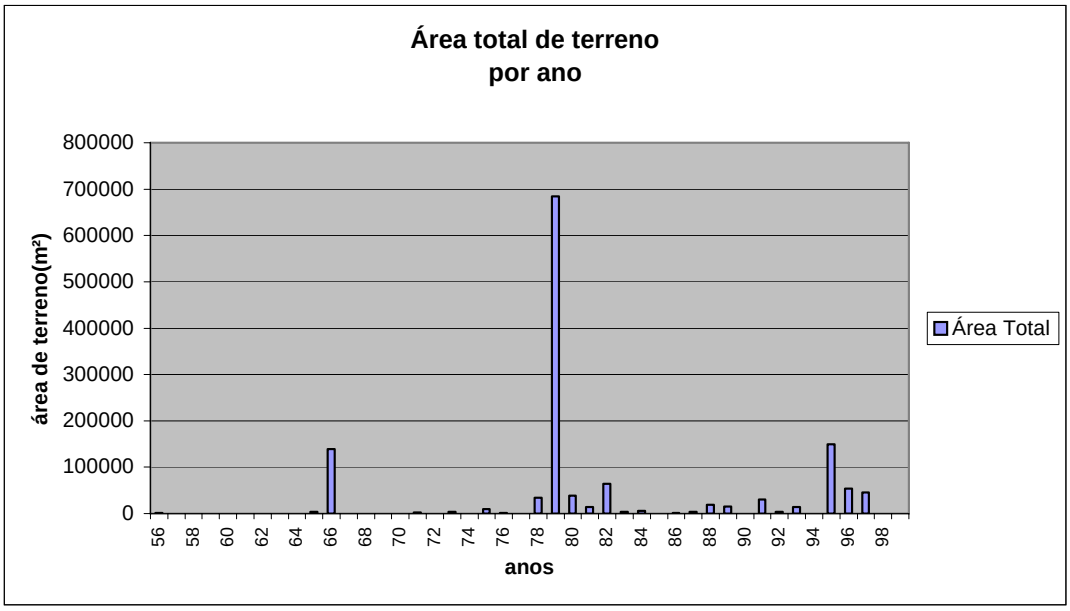

Figura 26: Grandeza dos Conjuntos Produzidos por Ano (1956-1997), segundo a área do terreno.
Fonte: CHIARELLI, 2000, p.92.

Neste mesmo período, segundo dados apontados por CHIARELLI (2000, pg.90), somente durante 05 (cinco) anos, de 1978 a 1982, foram licenciados 32 conjuntos que equivalem a 48,5% do total, ou seja, a metade do que se empreendeu em todos os demais momentos observados. Esta fase ímpar da política habitacional, extremamente favorável aos grandes empreendimentos, como diz a autora, também "*corresponde ao incremento da atividade das COHABs, promovendo em Pelotas três conjuntos com cerca de 6000 unidades, todos licenciados em 1979*." Ainda segundo CHIARELLI, este estímulo aos grandes empreendimentos está relacionado com as facilidades para liberação de recursos por parte do BNH, que financiou a maioria dos conjuntos desse período.

Já a partir de 1983, até 1987, há um decréscimo sensível na participação do BNH que, em igual período de cinco anos, libera apenas 6 conjuntos (9% do total), bem indicando a acentuação da crise por que passara o sistema BNH, até sua extinção neste mesmo ano de 1987. Registra-se neste período, especialmente a partir de 1980, que grande parte dos recursos, até então destinados para a habitação, são transferidos para o financiamento de obras de infra-estrutura[44] nos municípios, envolvendo vultoso montante retirado da finalidade precípua a que se destinara o sistema, ou seja, a construção de moradias.

Tabela 2: Produção de Conjuntos Residenciais no Período de 1956-2002 Quanto à Área de Terreno Licenciada

	Área licenciada m²	Porcentagem	Média anual – m²
1º período 1822-1929	0	0,00	0,00
2º período 30-63 (34 anos)	1.516,54	0,11	44,60
3º período 64-86 (23 anos)	1.006.275,00	72,46	43.751,08
4º período 87-99 (13 anos)	334.831,50	24,11	30.439,23
5º período 00-02 (03 anos)	46.069,75	3,32	9.213,95
Total	1.388.692,79	100%	

Fonte: Elaboração própria, baseada em CHIARELLI, 2000, com atualizações.

Tomando-se como referência as áreas de terreno licenciadas, Tab.2 e Fig.26 anteriores, há uma redução para menos de um terço, da fase BNH para a pós-BNH. Salienta-se, ainda, no ano de 1966 a acentuada expressão assumida pelo

[44] Os recursos provenientes do BNH para o financiamento de obras nos municípios destinavam-se aos projetos CURA-BNH - Centros Urbanos de Recuperação Acelerada, assim identificados, que consistiam de qualificar as áreas urbanas de expansão já delineadas, a partir da complementação das suas condições de infra-estrutura como esgoto, sistema viário, pavimentação etc.

empreendimento do Conjunto Residencial Cohabpel, representando o único destaque num período de quase 20 anos, de 1956 (ano do Conjunto IPASE) até 1976 (início do período que concentra o maior número de conjuntos).

A extinção do BNH, ocorrida em 1987, provoca uma readequação das iniciativas no mercado imobiliário, favorecida pela estabilidade econômica, que se iniciara em 1986 com o Plano Cruzado, tendo significado um momento de real acréscimo no poder aquisitivo. Tal sucede, igualmente, a partir do ano de 1994 com a edição do Plano Real, também de estabilidade econômica, desta feita mais duradoura, inclusive com a contenção de preço dos principais insumos com repercussão nos custos da construção civil. A possibilidade de programação do eventual investimento, tanto no que se refere à previsão de receita quanto ao controle de custos, favorece o modo de auto financiamento adotado pelas empresas construtoras e incorporadoras. A condição de financiamento direto, implementada por volta de 1988, estende-se até 1997 e garante viabilidade físico-financeira a um bom número de lançamentos imobiliários. Há, neste intervalo, registro de diversos conjuntos habitacionais, ao todo cerca de vinte, muitos deles enquadrados nesta modalidade de venda a preço global parcelado pelo próprio empreendedor.

A integralização do valor do bem adquirido, por sua vez, obedece a um cronograma de desembolso por parte do adquirente, que se desenvolve antes, durante e depois de concluída a construção, embora com duração de curto prazo (cerca de 60 meses), tratando-se de financiamento direto e como forma autônoma de suprir as necessidades financeiras para evolução física dos empreendimentos e concretizá-los.

Os Conjuntos Jardim das Acácias (1989), Rua Brasil (1991), Jardins do Sul (1993), Village Center I e II (1995) e Jardim das Hortências (1995), entre outros, são exemplos desta forma independente para produção de conjuntos habitacionais, responsáveis pela retomada da atividade no setor e pelo atendimento de uma significativa parcela da demanda por habitações. Somente os conjuntos citados totalizam 2426 unidades, quantidade comparável a determinados períodos BNH e pós-BNH, especialmente considerando o sistema de autofinanciamento e a natural limitação do processo, dada a condição de ambos agentes envolvidos – o empreendedor e o adquirente – cuja demanda de recursos alocados, por um e por outro, nem sempre mostra-se suficiente para o suporte das necessidades de desembolso na obra.

Todos estes empreendimentos do período, à exceção do Village Center I, estão enquadrados na categoria de conjuntos considerados grandes, seguramente para garantir o já citado suporte financeiro, suficiente à concretização do investimento no que concerne a sua infra-estrutura, projetos e administração executiva.

Na fase atual, que abrange período de quatro anos, não mais houve produção de novos conjuntos habitacionais seguindo o modelo antes descrito, apenas continuidade daqueles já em andamento. Deve-se, fundamentalmente, de um lado, ao esgotamento do contingente de demanda com capacidade financeira para contrair dívida em razão da queda do poder aquisitivo e, de outro, pelo aumento dos custos de produção no setor, além da escassez de recursos diretos e indiretos – obtenção de crédito suplementar, por exemplo – que inviabilizam empreendimento com previsão de longa duração.

Os empreendimentos novos da fase atual, concretizados no corrente ano de 2003, mas iniciados no ano, anterior correm unicamente por conta do Programa de Arrendamento Residencial – PAR da Caixa Econômica Federal. Cadastrados, licenciados ou executados até o presente momento tem-se seis empreendimentos, com idênticas características, todos seguindo parâmetros impostos pelo agente financeiro (Fig. 24). São 868 unidades habitacionais, distribuídas em 10, 9, 5 ou 4 blocos contínuos, sob forma de fitas, com 4 pavimentos. Com habitações compactas (área limitada a, no máximo, 40,00m^2) os conjuntos conservam uma característica dominante e comum aos demais conjuntos de outros períodos: a baixa taxa de ocupação. Entretanto, os blocos ou fitas isoladas de menor dimensão surgem substituídos por fitas mais alongadas, tornando as edificações mais contínuas.

Arrematando o diagnóstico, este critério ou parâmetro urbanístico – Taxa de Ocupação – desponta com relevância na observação dos conjuntos residenciais. A baixa taxa de ocupação, em conexão com áreas consideradas inservíveis ou residuais, tendem a colaborar negativamente com a gestão condominial.

Dados numéricos oficiais quantificando o universo dos conjuntos residenciais, produzidos sob diferentes modalidades e classificados indistintamente, oferecem a grandeza e a significação do condomínio como organização físico-espacial importante para análise. Compelido a proceder a cobrança da tarifa de água e esgoto em separado para os condomínios, processo em vigor desde março de 1997, o Serviço de Saneamento de Pelotas – SANEP cadastrou na oportunidade um total

de 1788 condomínios, incluindo suas diversas categorias. Este número atualizado, segundo informações da própria autarquia, em janeiro do corrente ano, apontou elevação neste agrupamento para 2218, indicando expansão, por este critério, no período de 6 anos, para mais 430 condomínios, ou seja, registros por ano, em média, de cerca de 70 novos cadastramentos. Mesmo de caráter geral, incluindo todos os conjuntos em que o abastecimento d'água seja procedido de forma coletiva e não somente os que caracterizam o objeto ora estudado – o condomínio residencial – o fato denota a preferência cada vez maior de opção pelo modo compartilhado de habitação.

2.2 O ESPAÇO E A GESTÃO CONDOMINIAL

A nova concepção de moradia coletiva, os conjuntos habitacionais, surgida especialmente nas décadas de 50 e 60, faz emergir uma nova relação interpessoal na habitação, bem como induz à consagração da instância condominial, estendendo tais relações para o âmbito coletivo. No interior dos denominados conjuntos habitacionais, instala-se um modo diverso de ver a cidade e a formular um espaço urbano próprio. A interpretação das situações urbanas típicas, como interação do morador com a rua, o passeio e a casa, passa, no agrupamento coletivo dos conjuntos de habitação, a dispor de outros elementos até então não trabalhados ou vivenciados.

A relação do indivíduo com o espaço e, principalmente, sua concepção, modificou-se substancialmente. Percepção, identidade, convivência e domínio de territórios, entre outros aspectos, analisados adiante, passaram a ser necessariamente reelaborados e reconstruídos na nova estrutura sócio-espacial. A transição antes direta do domínio privado para o domínio-público, na comunicação da casa para a rua, foi substituída pela passagem da habitação para *"ruas particulares*" e por espaços de uso comum. A comunicação da casa ou do edifício com o logradouro, a construção sempre voltada para a rua e para o passeio público, restringe-se ao contato reservado do interior dos conjuntos.

Do urbanismo colonial para a nova realidade dos grandes espaços, das quadras ou quarteirões ocupados no alinhamento, para uma implantação dispersa, das praças públicas para os espaços semipúblicos e privados, houve transformação

substancial na imagem e expressão das cidades e no comportamento dos indivíduos.

A concepção de uma *"cidade ideal moderna"*[45] de inspiração européia e preconizada pela vanguarda modernista dos anos 30, materializou-se na superquadra[46] residencial de Brasília, revelando-se aí, segundo COMAS (1986), numa versão ou modelo quase completo. Servindo de referência para os projetos de apartamentos BNH, nestes mostra deficiência de habitabilidade e integração, especialmente porque *"os espaços abertos entre edificações não ocupados por ruas ou estacionamentos descobertos são sempre coletivos e nunca compartimentados, permitindo livre acesso a todos os moradores e à vizinhança. Na maioria das vezes, não recebem tratamento algum que os diferencie em lugares distintos, embora ocasionalmente registre-se a presença de playground ou quadra esportiva em seu interior*", COMAS (1986, p.11).

As definições de espaços nos conjuntos residenciais influem sobremodo nos aspectos da gestão condominial. Tratando-se de conjunto habitacional, o "espaço" citado genericamente na abertura deste capítulo assume natural restrição para as áreas abertas coletivas dos próprios conjuntos.

O espaço aqui referido trata das parcelas de área que permeiam os blocos de habitação, agrupadas ou não, especialmente aquelas com benfeitoria ou tratamento suficiente para constituírem-se espaços abertos efetivamente utilizados coletivamente.

Sobre tal aspecto, o da real utilização, segundo WHYTE (1980), o uso efetivo é o fator que melhor expressa um espaço aberto bem sucedido, dele podendo extrair-se um critério para avaliar as razões que motivam o sucesso apresentado, tais como, por exemplo, desenho, dimensões e características físicas.

Estes, exatamente, são aspectos ou relações não encontradas no conjunto BNH ou, pelo menos, apresentam-se de maneira insatisfatória. COMAS (1986, p.11) aponta avaliação de três características que demonstram insuficiência do modelo adotado e francamente difundido: *"as possibilidades limitadas ou nulas de uso*

[45] A cidade ideal moderna, *"formulada e defendida pela vanguarda arquitetônica européia em meados da década de 1930, é cidade planejada de solo totalmente público. Zoneada monofuncionalmente, suas superquadras constituem unidades mínimas de divisão e intervenção territorial, onde torres em pilotis para habitação, comércio e serviços, sobressaem de um parque natural. O parque não está na cidade; a cidade está no parque"*, COMAS (1986, p.11).

[46] Na superquadra, cuja dimensão é 400m x 400m, há uma exuberância vegetal predominante em que os prédios "soltam-se" do solo elevados por pilotis, deixando a superfície livre para constituir um grande jardim coletivo e onde os automóveis colocam-se em subsolo.

efetivo de espaços abertos percebidos como "terra de ninguém", residuais entre edificações; a ausência de privacidade dos apartamentos térreos que defrontam esses espaços; as dificuldades de orientação, parciais ou globais, que podem se creditar, em primeira instância, à repetitividade de blocos iguais em grande escala e à ausência de diferenciação clara e consistente de suas entradas, legíveis desde ruas e caminhos do conjunto".

Figura 27: Cohabpel. Insolação e privacidade comprometidas nos apartamentos, inclusive os mais elevados. No térreo, a área coletiva exterior é inútil.

Figura 28: Cohaduque. Ampla área coletiva exterior utilizada como extensão das áreas de serviço e sem função utilitária. Área condominial inaproveitada.

A importância dos espaços de uso coletivo nos conjuntos residenciais reside na possibilidade do usuário suprir necessidades não passíveis de realização na própria habitação, estritamente nas áreas privativas cobertas fechadas. Os espaços coletivos interiores e exteriores, como uma extensão da habitação, assumem papel primordial na socialização dos indivíduos residentes, pois promovem a interação social tão imprescindível para o convívio quanto para a própria gestão dos conjuntos.

Desde a origem da habitação multifamiliar, espaços como salões de festas ou comunitários, garagens, áreas de lazer fechadas ou até mesmo as circulações cobertas como escadas e corredores, constituíram áreas sempre presentes nos edifícios de apartamentos, caracterizando os espaços coletivos interiores, onde se processa boa parte do convívio e interação. Os espaços coletivos exteriores, por sua

vez, são de aparição recente tanto no edifício de apartamentos quanto no conjunto habitacional, neste último obtendo maior repercussão e importância coletiva, vez que o papel destes espaços é concorrer para o contato recíproco dos residentes, além de atender necessidades específicas complementares à moradia.

O surgimento dos espaços coletivos exteriores, segundo MEDVEDOVSKI (1998 p.164), ocorre *"quando o programa distribui os apartamentos em mais de uma edificação, com seus correspondentes acessos, ou quando se trata de outras tipologias onde o acesso às unidades habitacionais ocorre de forma externa ao edifício, ou são reservadas áreas de ajardinamento e lazer ao ar livre"* então, *"encontra-se um espaço coletivo exterior, ou seja, um espaço externo compartilhado por várias habitações".*

2.2.1 Aspectos Perceptivos no Uso dos Espaços Coletivos

A mudança ocorrida no desenvolvimento urbano, a partir da metade do século passado, impôs, mais do que antes, reflexão sobre a questão da influência que a forma do espaço, a sua configuração e a distribuição dos seus elementos constitutivos, exercem sobre a vida dos indivíduos. Processou-se significativa alteração na paisagem, nova ordem ou desordem plástica, monotonia ou diversidade, multiplicidade de formas e de cores. Embora permaneçam domínios ainda não elaborados, é inquestionável que o espaço exerce influências múltiplas sobre os indivíduos, de ordem física e psicológica. Obviamente, tal influência varia conforme o estágio de interdependência que cada um estabelece com a própria cidade e com o local escolhido para a moradia.

Certos tipos de espaço podem dar segurança, agredir, implicar um sentimento de calma, quietude ou angustiar. A ação prolongada de um certo espaço pode também marcar profundamente a mente do indivíduo e sua personalidade. Uma cidade percebida como complexa, mas harmoniosa, bela e civilizada irá estimular a participação e a compreendê-la melhor, e ainda, o fará evoluir na busca de seus valores.

Colocando-se à parte a complexibilidade da estrutura da cidade, as funções que deve satisfazer e o que é de sua competência oferecer, é pela forma de seus lugares e edifícios, pelo caráter ou beleza de seus espaços que ela influencia seus habitantes.

A noção de desordem plástica provocando angústia, de monotonia implicando em desinteresse e abandono ou, por outro lado, de beleza atraindo o interesse visual, provem ou não de uma boa proporção entre os diferentes elementos que compõem a vizinhança. A passagem da riqueza visual à monotonia cria um impacto importante sobre o indivíduo, cujo comportamento, sem dúvida, sofrerá a influência de uma ou outra vivência.

Os grandes espaços urbanos, aqueles que nos chamam atenção e nos prendem pela beleza, são construídos e definidos por poucos elementos importantes: a forma, a cor dominante e os limites que os definem. Essa percepção fundamental pode, é claro, prosseguir na observação dos detalhes e pormenores agregados ao todo.

Quando se trata de observar os espaços dos conjuntos habitacionais, por analogia, buscar-se-á a aplicação dos mesmos critérios e parâmetros. Os conjuntos habitacionais, assim como a cidade, devem propiciar a seus moradores o sentido da segurança, fator esse que influiu destacadamente na opção por essa forma de moradia, e que vem transformando o espaço e a concepção original das suas áreas. Devem, também, envolvê-los, dar-lhes uma série de impressões, de informações visuais, de pontos de interesse e estímulos, graças aos quais as relações passam a existir. Tudo isso só pode ser realizado em um espaço intencionalmente proposto, ora contínuo, permitindo o agrupamento, ora restrito, insinuando exclusivamente a passagem, ou ainda amplo o suficiente e equipado para estimular o estar, a permanência, como nas praças e jardins. Portanto, a diversidade assegura ao mesmo tempo a separação e o agrupamento, a privacidade e o relacionamento. A variedade ou diversidade ajuda a fortalecer vínculos, a formar referenciais e propor níveis distintos de relacionamento com o espaço e com as pessoas.

A observação de uso dos espaços coletivos nos conjuntos habitacionais remete para um estudo mais amplo, que trata da influência da percepção no comportamento espacial dos moradores. A relação do comportamento com o ambiente construído revela-se na inegável influência que a percepção exerce no modo e na intensidade do uso dos seus espaços e locais.

Estudos em diversas áreas, em especial na psicologia ambiental e na geografia, associam o comportamento com o ambiente, cuja finalidade maior é manter o planejamento físico adaptado às necessidades humanas. Autores como BAKER e WRIGHT (1947), propunham que o ambiente construído fosse estudado a

partir da forma como é percebido, porquanto se torna relevante o propósito de desvendar os fatores que interagem na percepção dos espaços. A sua definição física é um destes fatores, com o que se credita aos instrumentos de avaliação de desempenho do ambiente construído – Avaliação Pós Ocupação-APO, por exemplo – a condição de investigar esta possível adequação. Deste modo, percepção como parte de um processo que busca o conhecimento ambiental, pressupõe averiguar quais características de *layout* afetam o uso dos espaços coletivos.

A avaliação de desempenho do ambiente construído, quando focada nos conjuntos habitacionais, aponta que o estudo do modo de organização físico-espacial destas áreas coletivas representa um meio eficaz para averiguar-se a adequação e qualificação do conjunto como um todo.

A preponderância que tais espaços coletivos exercem na organização espacial aparece destacada nos trabalhos de MOTTA (1975) e SALVIATI (1988). Este último, com relação ao estudo dos espaços abertos coletivos produzidos no interior das superquadras de Brasília, referidas anteriormente, constatara que espaços desta natureza, quando desprovidos da adequação necessária ou desfrutando de localização inconveniente, não só deixam de ser utilizados como são abandonadas pelos residentes, comportamento por demais refletido e observado no processo da gestão.

Considerar-se gestão alheia a essa compreensão significa não atrair o ente principal, o residente usuário, para os processos de avaliação de desempenho do ambiente e da própria administração do espaço ofertado, com o que se afasta a possibilidade de reconstruir a citada combinação de indivíduo e ambiente.

Segundo DUVAL (1997), citando RAPOPORT (1978), admite-se o pressuposto que indivíduo e ambiente formam um sistema e que sua interação mútua é parcialmente determinada pelo ambiente físico, ou seja, pelas características da estrutura espacial e pela percepção e interpretação que o indivíduo tem dele.

A área da psicologia dedicada ao estudo do ambiente, na sua relação com o usuário, destaca vertentes que colocam percepção e comportamento associados para o exame das características espaciais dos elementos definidores do habitat. Tais estudos encontram-se referenciados por KOHLSDORF (1975) e DEL RIO (1991) apontando para a notada influência destes elementos físico-espaciais no comportamento e na percepção estética dos usuários. Propriedades físicas de um ambiente cotejadas com atitudes e comportamentos dos beneficiários, desde que

investigadas preliminarmente suas pretensões, valores e expectativas, faz emergir conceitos com que trabalham tanto a psicologia da percepção - como espaço pessoal – quanto os coloca associado à conceitos de territorialidade e identidade.

2.2.2 Hierarquia dos Espaços – Relação entre Público, Coletivo e Privado

Na hierarquia com que se distribuem os diferentes espaços urbanos – rua, passeio, praça – é sobejamente reconhecida a diferença entre espaço público e privado. Não só a morfologia bem distingue características próprias de cada um, como a vivência e o contato ao longo do tempo marcam a distinção quanto ao uso e significado para o indivíduo.

Nas ciências do comportamento, segundo MEDVEDOVSKI (1998 p.150) *"o público e o privado tem sua definição a partir das esferas de atuação dos atores enfocados e dos diferentes níveis de sociabilidade. No uso cotidiano, o privado, como adjetivo, define o que não é público: o particular, o íntimo. Algo que é privativo tem o caráter de ser próprio, peculiar*". Também de ser reservado, de contrastar claramente com o público, ensejando percepção plena dos fatores de distinção, a partir do interesse de usufruir deste ou daquele em dado momento. *"Em contraposição, o público se estende, é aberto, concernente, acessível a todos os indivíduos, serve para uso de todos".*

LAMAS (1992), citado por MEDVEDOVSKI, enfatiza o papel dos elementos urbanos no reconhecimento e estruturação da cidade, partindo de uma classificação de três níveis: a dimensão setorial da rua e da praça, a dimensão urbana propiciada pelo bairro e a dimensão territorial da cidade.

A dimensão setorial de primeiro nível, a que trata da rua e da praça, vê-se alijada do desenho corrente dos conjuntos de maior porte em razão da ruptura e ausência de elementos que possibilitem a formação dos níveis hierárquicos desejáveis. Referindo-se às características espaciais do conjunto BNH, em que a potencialidade do espaço público da rua perde importância no desenho proposto, dificultando assim a compreensão hierárquica dos níveis de domínio, COMAS (1986) reafirma as vantagens da recomposição destas relações, ao expressar que *"a multifuncionalidade potencial da rua deve ser plenamente considerada e viabilizada. Os espaços habitacionais propriamente ditos devem coordenar-se física e*

funcionalmente com os equipamentos, serviços e locais de trabalho existentes no entorno ou em cuja implantação se faz oportuna e conveniente. Domínios públicos, semipúblicos e privados precisam ser claramente caracterizados e consistentemente articulados", COMAS (1986, p.17).

Nesta abordagem, ainda com destaque especial para a dimensão do espaço público, que contém a rua e a praça, portanto mais próxima da transição para o domínio privado, encontra-se o conceito de territorialidade, aplicável à compreensão da importância atribuída à diferenciação física dos lugares, conforme o uso a que se destina. O significado da forma construída e da maneira de dispor os espaços para promover interação social, na percepção do usuário, será sentido ou absorvido desde que com a previsão de certa hierarquia. O uso distinto a que se presta cada área segundo sua localização e características físicas, ora condiciona o contato moderado, pelo recatamento que propicia, ora estimula o convívio mais amplo, pela possibilidade de interação coletiva que enseja. Territorialidade, portanto, associa-se necessariamente à definição física, aos quesitos particulares que cada espaço ou local deverá conter ou preencher para cumprir sua finalidade, observados os níveis de apreensão - do público, do coletivo ou do privado.

A apreensão dos lugares, segundo KOHLSDORF (1996, p.27 e 31) dá-se necessariamente a partir da sua forma e definição física. *"Os lugares podem oferecer informações relativas a uma série de atributos da sua arquitetura, correspondentes a aspirações situadas diferentemente nos aspectos funcionais, estéticos, de conforto térmico, acústico e luminoso, de apropriação e interação social, de orientação etc".* A autora chama *"apreensão, à etapa inicial do processo cognitivo, que se compromete com informações preponderantemente sensíveis*". Este contexto, tomado para níveis hierárquicos consagrados, possibilita a assimilação da distinção, inicialmente entre espaço público e espaço privado.

O conjunto habitacional interpõe uma categoria nova neste binômio público – privado, criando o espaço de natureza coletiva, inédito na composição corrente de organização espacial, até o seu advento, em especial no período BNH, por onde se faz a transição, ligação e associação das partes do conjunto com o espaço público reconhecido. Internamente, ao espaço coletivo compete intermediar esta vinculação público – privado, ofertando no próprio conjunto as condições físicas capazes de satisfazer atividades nem tanto públicas, mas externas a moradia, e portanto fora do domínio essencialmente privado.

A percepção pelos usuários de uma hierarquia entre o público, o coletivo e o privado concorre para a manutenção dos espaços em geral. Estudos recentes sobre imagem ambiental e desenho urbano apontam correlação positiva entre definição física e desenho dos espaços públicos, coletivos e privados e o grau de manutenção que apresentam, atrelando gestão dos espaços coletivos às peculiaridades físicas com que são definidos. LAY (1992, 1998) DUVAL (1997) e REIS (1998).

A ausência de ambientes funcionais bem delimitados nos espaços coletivos exteriores talvez constitua causa inibidora da percepção de distinção entre o privado (uso exclusivo) e o condominial (uso coletivo) nos conjuntos habitacionais. Outro fator claramente observado é a dispersão das áreas coletivas, inclusive aquelas menos acessíveis ao grupo como um todo, porém alvo de manutenção pelo condomínio.

A dispersão que se verifica, além dos custos de manutenção que implica a distribuição esparsa, interfere na compreensão da totalidade do conjunto pelo condômino, seja na sua identificação pessoal com o espaço proposto, seja na admissibilidade dos critérios de composição do dispêndio financeiro que a manutenção exige.

Note-se, a respeito, que o fato já fora constatado por MEDVEDOVSKI e MOURA (1989) no Diagnóstico da Situação dos Conjuntos Residenciais de Pelotas, trabalho já referido anteriormente, especialmente nos conjuntos produzidos durante a década de 80.

2.2.3 Legibilidade das Áreas de Uso Coletivo

Dentre os atributos ambientais com destaque no exame do desempenho dos espaços coletivos, a *legibilidade de layout* talvez seja aquele que desponte com maior repercussão. Legibilidade, segundo LYNCH (1980), *"é a capacidade de um espaço despertar uma imagem mental vigorosa em seus usuários".* Dela, por certo, decorre não só o desejo repetido de utilizá-lo mas o interesse de preservá-lo com as condições que o fazem atraente. Ainda segundo LYNCH (1980), legibilidade decorre da compreensão de que os elementos que compõem o ambiente organizam-se dentro de um padrão coerente, oferecendo condições eficientes de uso, facilidade de orientação e reconhecimento.

Diversos autores, entre eles o próprio LYNCH (1980) e LAY (1992) apontam que o espaço é dito satisfatório quando possibilita a realização de múltiplas atividades e transmite sensações positivas aos usuários. No primeiro, demonstra apropriação, adequação e versatilidade para o uso e, no segundo, revela características favoráveis que estimulam esta utilização tais como, entre outros, a aparência visual e a conformação do ambiente de modo propício ao desempenho das funções coletivas. Sentimentos de resguardo e segurança, por exemplo, afloram a partir de uma percepção de organização física compatível e do reconhecimento de territórios intermediários entre o público e o privado – o semipúblico e o semiprivado – desde que o espaço corresponda com um grau de definição apropriado para, no âmbito do coletivo, confirmar essas sensações de segurança e recatamento.

Não é o que COMAS (1986) percebe e aponta no exame crítico que faz do conjunto BNH, fruto do agrupamento de blocos repetitivos, envolvidos por farta quantidade de áreas residuais, que desconsidera os níveis de território, em especial aquele demandado pelo desprezo freqüente do papel da rua de acesso e a que se prende diretamente o público, o semipúblico e o semiprivado. Há que se reatar as dimensões setoriais, restituindo a finalidade dos territórios intermediários, revalorizando o urbanismo da rua, praça, quadra, pátio e quintal, propondo-se que o projeto passe a ser encarado como um conjunto de unidades cujo território é parte integrante do território maior onde se assenta: o bairro e a cidade. Dentre as virtudes do urbanismo que contempla os lugares antes apontados, bem como incorpora os conceitos de esquina, fachada e alinhamento, entre outros, salientam-se: *"a clara caracterização de domínios públicos e privados urbanos mediante a adoção normativa da edificação contínua alinhada ao longo da rua e da praça; a versatilidade do plano de fachadas que, ao mesmo tempo que ordena e estabiliza a paisagem pública, admite a coexistência de ritmos diversos de evolução funcional e estilística no domínio privado"*, COMAS (1986, p.16).

LAY (1992) estabelece reciprocidade entre clareza de definição física e percepção do território, condição que, se alcançada, favorece a construção do que se chama senso de identidade do residente com o local usufruído. Portanto, o caminho para a percepção da legibilidade do *layout* nos conjuntos residenciais é precedido da observação da disposição físico-espacial dos elementos integrantes do sítio organizado, do que resultará determinado grau de interação sócio-espacial e percepção do grau de legibilidade do *layout* que o ambiente construído apresenta.

Assim, não é sem razão que LANG (1987) faz referência destacada para a relação existente entre os padrões de vivência coletiva, especialmente aqueles que decorrem de uma interação social intensa, e a forma física do ambiente construído que a torna possível. Neste ponto, interessa qualificar adequadamente o espaço através dos seus planos definidores verticais, distâncias horizontais, demarcação dos ambientes com clareza de limites físicos, visibilidade para outros espaços coletivos semipúblicos e também para áreas públicas exteriores, constituindo o conjunto de atributos ambientais do sítio projetado.

A obtenção de um grau desejável de interação, capaz de assegurar legibilidade das áreas de uso coletivo, provoca o que KOHLSDORF (1975) define como capacidade de inovação, estágio sobremodo importante para o envolvimento do usuário na manutenção do conjunto habitacional e nas eventuais ações de requalificação dos espaços coletivos. Para a autora, capacidade de inovação traduz *"uma evacidade dos espaços coletivos que permite às pessoas sentirem-se participantes e estimuladas, condição fundamental para o sucesso dos processos de gestão*". Este estágio, o da simples percepção de atributos físicos com qualidade de composição para o uso coletivo e que reforça a presença ativa do residente nestas áreas condominiais, é superado por aquele em que o usuário provoca a sua readequação e transformação para um melhor aproveitamento.

Diversos outros atributos espaciais ou ambientais somam-se no juízo do grau de legibilidade do *layout*. DUVAL (1997), no exame dos atributos que afetam a legibilidade e o uso dos espaços abertos coletivos, elenca aspectos como definição física, territorialidade e apropriação de território e os trata como níveis sucessivos para estabelecer-se interação do habitante ou do morador com o espaço. Na seqüência proposta, agrega atributos como visibilidade e acessibilidade para completar um quadro conceitual de onde emerge a percepção de *"legibilidade do layout nas áreas de uso coletivo".*

Contudo, o propósito de salientar tal aspecto – a legibilidade – naturalmente aproxima o conjunto dos atributos considerados, mesmo que se não os trate em separado na avaliação de desempenho.

2.2.4 Questão da Identidade nos Espaços Coletivos

De um modo geral, as concepções de conjuntos habitacionais não priorizam os espaços coletivos a ponto de expressar a identidade de seus usuários moradores. Não somente por conta das restrições da política de crédito ao longo do tempo, houve nos diversos programas do já citado BNH, quase sempre, ênfase tão somente para habitação propriamente dita, sem vinculá-la fisicamente aos espaços abertos do conjunto, de forma expressa. Independentemente da existência ou não de recursos para aplicar em urbanização, simultaneamente, com humanização do local de moradia, o fato é que o tema não fazia parte dos projetos e nem era exigência do usuário. O objetivo imediato consistia, sem dúvida, no atendimento do desejo de moradia para um grande número de pessoas no mesmo espaço, não importando o grau de ocupação das áreas, suas conseqüências e muito menos a qualidade do ambiente construído. Somente mais tarde, e a partir da experiência vivida, especialmente por moradores e da avaliação de resultados dessa nova categoria de apropriação de espaços, da relação condominial horizontal e vertical, é que se passou a aplicar parâmetros restritivos de densidade, a limitar-se a intensidade de ocupação horizontal, fixar altura máxima etc. Retoma-se aí, a percepção das implicações dessa modalidade de repartição do solo, sob forma de conjunto habitacional com a perspectiva de estabelecer regras e condições mínimas que assegurem a composição de um projeto potencialmente apto para a interação morador x espaço em busca da construção da identidade.

Neste sentido, COMAS (1986) contrapõe-se ao citado modelo que despreza a existência da rua e da quadra como elementos essencialmente facilitadores da apropriação territorial e reafirma as vantagens perdidas com a imposição de um desenho novo que rompe frontalmente com os valores espaciais urbanos, predominantes até então, que consagram a dimensão setorial da rua, da praça e da quadra. Ao mesmo tempo, infere vínculo destes níveis hierárquicos com a gestão espacial e com o comprometimento do usuário nos processos a que se relaciona. Sinteticamente, salienta que *"a adoção normativa de edificações alinhadas defrontando ruas ao longo dos limites de quadra, facilita a obtenção de boas condições de identificação e apropriação territoriais, fornecendo evidência imediata de responsabilidades de manutenção e gerência espaciais"*, COMAS (1986, p.17).

Identidade implica atitude e comportamento deliberado de apropriação física efetiva de determinado local, cuja construção far-se-á na dinâmica de uso do ambiente construído. O caminho que conduz a identificação do morador com o ambiente construído é precedido da apropriação que promove o usuário no seu cotidiano, diante das circunstâncias concretas de uso.

A apreensão de identidade pelos residentes, em relação ao espaço produzido no interior dos conjuntos habitacionais, será resultado da constatação do nível de interação existente, através da avaliação de desempenho das áreas de uso em geral e dos espaços coletivos em especial.

Conceitualmente, segundo expressa DUVAL (1997), *"entende-se por apropriação dos espaços coletivos abertos as manifestações relativas ao tipo e freqüência de uso, as adaptações empreendidas ao longo do tempo, para um melhor aproveitamento e utilização, bem como o grau de manutenção evidenciado nestes espaços".* A julgar pela observação das características físicas assumidas no decorrer do uso continuado e pela regularidade e intensidade da manutenção executada, a apropriação coloca-se dependente direta do desenho, da disposição de elementos e dos atributos físicos com que se apresentam os espaços abertos coletivos.

Contudo, a par das razões de fundo econômico e cultural com influência no nível de apropriação, reconhece a autora que *"a adequação dos espaços em relação a localização, forma e dimensões, não é condição suficiente para garantir o bom desempenho e a desejável apropriação*". Porém, para obtenção da apropriação não se exclui a obrigatória necessidade de qualificação dos ambientes, através da intencionalidade prévia de destinação dos diferentes espaços e áreas, convenientemente trabalhados por meios físicos adequados, a fim de cumprir determinada finalidade com eficiência.

Não raro, a baixa intensidade de apropriação observada nas áreas abertas coletivas ou, ainda, na expressão de MACEDO (1991), citado por DUVAL (1997, p.2) a *"falta de apropriação ou a "inadequada apropriação, deve-se ao fato dos espaços livres dos conjuntos habitacionais serem geralmente tratados abstratamente, tanto pela legislação como pela maioria dos estudos sobre os espaços da cidade".* De fato, a legislação anteriormente examinada, pouco oferece para balizar os projetos quanto ao equilíbrio quantitativo das diversas áreas de uso.

Inclusive, segundo COMAS (1986), a normativa contribuiu mais para desagregar o espaço produzido, principalmente o de domínio público, do que para

garantir condições favoráveis de boa articulação dos elementos espaciais, colaborando com a identificação territorial. A tendência marcante contida nos regulamentos era dar *"excessiva liberdade ao projeto do espaço público",* sem, contudo, estabelecer parâmetros ou fixar exigência de qualquer espécie, e impor extrema *"rigidez ao projeto dos domínios privados"*, COMAS (1986, p.17).

Conforme seu uso e destinação, na escala adequada, as áreas livres e abertas são locais privilegiados para, na simples circulação, propiciar o encontro, nos setores demarcados promover o convívio e, como tal, reforçar uma apropriação do lugar coletivo.

Entretanto, na crítica oferecida por COMAS (1986) ao espaço público e coletivo nos conjuntos habitacionais, da inexistência de pressupostos estimuladores da identidade espacial, encontramos a avaliação que *"a cidade ideal moderna reduz os múltiplos níveis e escalas de interação comunitária urbana – que demandam expressão e identificação territorial – à polaridade espaço aberto coletivo do parque/espaço coberto privado do bloco e unidade habitacional*"[47]. Citando SOMMER (1969) e fazendo analogia com o que está presente no desenho do conjunto habitacional BNH, diz que *"é proposição simplista a que ignora ser a caracterização de território uma necessidade humana básica"*.

A identidade com o espaço, segundo CANCLINI (1996), faz-se através de símbolos, significados e analogias que são atributos ou recursos buscados na própria cidade onde o conjunto residencial está inserido. Talvez a forma dispersa como ocorrem os conjuntos, muitas vezes longe do centro urbano, tenha afastado o indivíduo dos seus próprios valores, símbolos e significados em relação a tais domínios da percepção e da construção da identidade. Cumpre, pois, novamente recriar e reconstruir os vínculos do antigo com o novo espaço, num outro contexto físico-espacial, o que nem sempre ocorre plenamente. Até que ponto o indivíduo admite a mudança de um determinado contexto para outro e consegue reatar vínculos e firmar relações sócias espaciais sólidas, com o mesmo nível de satisfação, passa a ser dado importante que se deve indagar e investigar.

Neste caso, de não construção plena da identidade, a ausência do indivíduo, sua omissão e não presença, remete a outro aspecto, também relevante, quando se

[47] Refere-se o autor a inexistência do espaço aberto intermediário – o de domínio coletivo – próprio do conjunto residencial e determinado fisicamente no seu interior. *Espaço coletivo do parque/espaço coberto privado*, significa transição direta do domínio público para o privado. O termo "parque" caracteriza ainda grandes áreas livres interiores que desfavorecem a identificação territorial.

analisa o grau de satisfação do usuário: sua integração, de fato, com participação ativa nas questões coletivas da pós-ocupação. Do ponto de vista físico o *"domínio do território*" revela, também, a interação sócio cultural das populações, onde o coletivo coordena ações que lhes vão garantir apropriação útil de todos os espaços, como construção de um playground, quadra de esportes, plantio de árvores etc. O envolvimento individual e do grupo na promoção de benfeitorias, assim como na própria manutenção, mostra o caminho para o "*domínio territorial do espaço*".

Estabelecido o vínculo incontestável entre identidade e gestão, mas com o foco tanto na deseconomia dos grandes espaços abertos quanto na importância funcional e de desenho dos tipos mais recorrentes destes espaços, COMAS (1986, p.13) assinala que *"como qualquer outro espaço destinado ao uso humano, sua implantação e conservação custam dinheiro; sua raridade relativa estimula a freqüência e faz mais sentido do ponto de vista da relação entre custo e uso efetivo. Assim, não causa surpresa que o parque da "cidade ideal moderna" degenere e forme um descampado de grama rala no conjunto habitacional modesto. Associado a blocos repetitivos de desenho monótono, não estranha que seja percebido como "terra de ninguém pública", oferecendo oportunidades mínimas de identificação territorial"*.

2.3 AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO – APO

2.3.1 Origem e Desenvolvimento da Avaliação Pós Ocupação

A Avaliação Pós Ocupação – APO, embora já amplamente difundida nos países desenvolvidos, no Brasil é processo recente, que procura consolidar-se como mecanismo de controle de produção e avaliação qualitativa para o ambiente construído.

REIS e LAY (1995, p.2) situam a origem das avaliações pós-ocupação na Grã-Bretanha, em meados da década de 1960, onde registros indicam a primeira pesquisa de desempenho dos edifícios, oportunidade em que foi empreendido estudo da relação do projeto físico com o comportamento dos usuários em prédio de escritórios.

No Brasil, segundo os autores (1995, p. 4) *"o despertar da APO ocorreu ainda na década de 1970, com o trabalho de DEL CARLO e MOTTA (1975)"*[48] sendo reforçado por alguns outros de igual teor desenvolvidos na década de 1980 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

ORNSTEIN (1992) pesquisadora igualmente precursora a respeito do desempenho das construções e do ambiente construído, no que compete a aplicação prática dos métodos de análise, utiliza-se da introdução de sua importante obra sobre o tema para alertar *que "No Brasil, ao contrário dos países desenvolvidos, tem-se a repetição sucessiva de diversos produtos pouco satisfatórios para o usuário, em especial se destacando aqueles que se constituem em uma monumental massa construída de edificações públicas e privadas, colocadas em uso nos últimos 40 anos, sem um controle efetivo da qualidade ou avaliações sistemáticas de desempenho".*

A APO nada mais é do que um conjunto de instrumentos destinados ao controle de qualidade do ambiente, algo até certo ponto inédito, a semelhança do que se passa com os demais produtos colocados a disposição dos consumidores, constituindo prática corrente, naturalmente exigida e aceita. O termo qualidade, segundo expressa o Núcleo de Pesquisa em Tecnologia da Arquitetura e Urbanismo – NUTAU/USP (1999, p. 28*), "é conceituado como os aspectos do produto ou serviço que satisfazem as necessidades do usuário, ou seja, está associada claramente (inclusive no caso dos produtos da construção civil), ao desempenho satisfatório dos ambientes e das relações ambiente – comportamento".*

Desempenho, por sua vez, traduz a propriedade que caracteriza quantitativamente o comportamento de um produto em uso, ORNSTEIN (1992, p. 15).

REIS e LAY (1995) apontam que o método de avaliação pós-ocupação *"surgiu em decorrência do desenvolvimento de estudos investigativos dos efeitos do meio-ambiente construído no comportamento e desenvolvimento dos usuários".* Para o ambiente construído, porém, cogitar-se sistema de avaliação, como produto, suscetível de apresentar defeitos durante o uso, é empreendimento que se iniciara há cerca de pouco mais de 20 anos. Assinala-se que o início de pesquisas sobre o assunto, sediadas especialmente na já citada Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

[48] A obra de Del Carlo & Motta, considerada pioneira sobre o tema, é *"Nível de satisfação em conjuntos habitacionais da grande São Paulo",* IPT, 1975.

da Universidade de São Paulo, encontra a sua disposição um vastíssimo número de edificações, produzidas principalmente pós BNH, sob diferentes formas de produção e com variadas características passíveis de avaliação. Tais edificações, que incluem grande número de conjuntos habitacionais, foram oferecidas no mercado e principalmente ocupadas sem que nenhuma constatação posterior de desempenho tenha sido efetuada. Verificação do atendimento das necessidades do usuário do bem imóvel, a partir da identificação de problemas decorrentes de soluções inadequadas, das exigências cotidianas da manutenção, das impropriedades de desenho e projeto, entre outros, constitui objetivo do sistema de APO para conjuntos residenciais.

A implantação da APO em conjuntos habitacionais indica, progressivamente, rumos para a administração do complexo residencial que reúne demandas físico espaciais, envolve relações interpessoais e exige sistematização do processo com acompanhamento técnico especializado.

Como a própria denominação do sistema revela, ou seja, avaliação do pós-ocupação, os instrumentos de análise de resultado mais destinam-se à situações existentes do que para objetivamente subsidiar novos empreendimentos. Entretanto, uma vez aplicado o sistema de forma continuada, ponderados os resultados para casos similares e sistematizadas as informações pertinentes, será possível constituir o que a autora denomina *"insumos para novos projetos",* ORNSTEIN (1992, p.200).

Na aplicação do método, esse objetivo último de auxiliar novos projetos é assim destacado por REIS e LAY (1995, p.1*): "A APO é reconhecida e valorizada como um dos métodos eficazes para conhecer, diagnosticar e elaborar diretrizes para produção (projeto e construção) e consumo (uso, operação, administração e manutenção) de ambientes construídos, determinando os reparos e ajustes mais adequados ao objeto avaliado e a otimização de soluções futuras de projeto, construção e manutenção para edificações semelhantes. A importância do método consiste, principalmente, no fato de disponibilizar informação baseada na evidência produzida por aqueles que usam os espaços edificados".*

Contudo, não se atinge ainda tal estágio, sendo incipientes as avaliações com amplitude e capacidade para alterar substancialmente as concepções de projeto, a partir das constatações verificadas nos exemplos estudados de que se tem informação. O fato talvez decorra da insistência na repetição de modelos a que se referira COMAS (1986) e ORNSTEIN (1992), por ausência de critérios ou normas

regulamentadoras específicas, prevalecendo o modo de arranjo e organização que caracterizaram os projetos de conjunto residenciais nos tempos do BNH e perpassaram a sua existência.

Com o desenvolvimento dos sistemas e métodos da avaliação pós ocupação, amplia-se a abrangência dos estudos, antes marcados tão somente pela investigação dos efeitos do ambiente construído no comportamento dos indivíduos. Notadamente nos últimos anos, não só a constatação destes efeitos, mas o desenvolvimento de estudos relacionados com o modo organizacional dos espaços, como no caso dos condomínios, por exemplo, seja físico ou administrativo, tem levado a APO ao aprofundamento no exame do ambiente construído, numa perspectiva de avaliação de desempenho para fins da gestão. Este é o conceito mais recente para a pesquisa de APO iniciado e desenvolvido na última década, onde estudos demonstraram a importância de outras variáveis, além daquelas relacionadas ao desenho, como gerenciamento e operação de edifícios, fatores estes igualmente afetando diretamente os usuários LAY e REIS, (1995).

No Brasil, segundo ORNSTEIN (1992) a busca de um efetivo controle de qualidade, extensivo também para o ambiente construído, está a definir novas tendências para APO. Além dos estudos gerais de avaliação abriu-se a possibilidade, cada vez mais freqüente, de diagnósticos em áreas específicas, no que a APO poderá auxiliar diretamente num determinado aspecto de interesse. Esta tendência atual revela um sistema de APO mais propositivo e não apenas dedicado ao levantamento de condições existentes. Mesmo sem abandonar o caráter global do estudo, a APO remete-se ao diagnóstico acompanhado de recomendações dirigidas para uma determinada área específica, como, por exemplo, a finalidade da gestão.

Cada vez mais difundida como prática eficaz na avaliação do ambiente construído, a APO consolida-se nos mais diferentes níveis da produção do mercado imobiliário.

Favorecida na década de 90 pela inserção da indústria da construção civil nos programas de qualidade e produtividade, a APO ganha espaço no planejamento do produto e da produção, constituindo avaliação preliminar setorial que cria estímulo para a busca da qualificação de resultados físicos e administrativos. O conceito dominante de produzir mais e melhor, qualificando o produto – e também o ambiente – alerta estudiosos do método de APO para o setor imobiliário, considerando os

inúmeros fatores favoráveis para implantação de programas na construção civil, como os que são apontados por HEINECK e TRISTÃO (1992). Tais estímulos colocam o desenvolvimento dos sistemas de APO num caminho de várias direções, consolidando-se na prática o potencial do instrumento, ainda que dirigido para aspectos específicos.

Sua adoção sistemática, contudo, ainda depende do entendimento que a etapa que sucede projeto e empreendimento, referente à gestão do ambiente construído, interage com usuários direta ou indiretamente, seja posterior, nas circunstâncias de uso efetivo, seja na fase preliminar de projeto pela avaliação prévia de conseqüências futuras com que se deparará o usuário e também a administração no cotidiano.

2.3.2 APO e Gestão Condominial

Para a gestão condominial, o sistema de Avaliação Pós-Ocupação pressupõe necessariamente, a ampliação dos estudos de desempenho anteriormente mencionados, incluindo com a evidência necessária não só os instrumentos de análise que relacionam ambiente e comportamento, mas também aqueles de cunho técnico-funcionais relacionados com o desenho dos lugares, bem como os que mostram o modo de administração a que se submetem os condomínios durante o uso. Neste sentido, processos recentes de análise incorporam os conceitos de gerenciamento aos métodos usuais praticados, revelando indissociabilidade dos fatores de administração em relação aos de natureza físico-espacial, ambos com interferência direta no comportamento dos residentes.

O uso de múltiplos métodos iniciado durante a década de 1970, através de *“estudos pioneiros que demonstraram a importância de outras variáveis, além daquelas relacionadas ao desenho, tais como gerenciamento e operação de edifícios”,* estes afetando diretamente o comportamento dos usuários, introduz, ainda que de forma incipiente, o conceito da gestão do ambiente construído, REIS e LAY (1995, p.3). Especialmente quando se trata de gerar o espaço e as relações condominiais, destacam-se instrumentos da APO para associar as questões meramente operacionais com aquelas de natureza gerencial, pelo que, necessariamente, despontam como importantes não só os fatores físicos mas os de natureza comportamental e, principalmente, os administrativos.

O tema qualidade, no caso das edificações - e dos condomínios – recebe considerável aumento de estudos e pesquisas na década de 1990, inserindo definitivamente os produtos da construção civil no foco da Gestão da Qualidade, com o objetivo da obter redução de custos e prevenir falhas no processo de produção (NUTAU, 1999).

Entretanto, o processo de avaliação que se iniciara na produção da edificação, atinge inicialmente apenas uma parte da cadeia produtiva, mais direcionada para a fabricação de materiais e elementos, cujo objetivo centrava-se nas questões da produtividade da mão de obra, racionalização de ações e redução dos desperdícios, características há muito constatadas como desfavoráveis no desempenho do setor.

Ainda distante do estágio de avaliar a qualidade e o desempenho do produto final – o ambiente construído – inclusive desde a etapa do projeto, o condomínio em geral ressente-se de informações que a avaliação pós-ocupação poderia oferecer como subsídio para a sua gestão. Conseqüentemente, o desconhecimento dos processos afeta não só a administração, mas o gerenciamento operacional no âmbito do condomínio.

APO associada à gestão condominial constitui a etapa mais avançada do processo de averiguação de desempenho do ambiente construído com vistas a facilitação dos meios de administração, conferida pela melhor e mais adequada compreensão do objeto sob gestão.

2.3.3 Instrumentos da APO para Gestão Condominial

Especialmente nos condomínios extensivos, com presença de uma maior variedade de circunstâncias físicas e naqueles com interação acentuada dos usuários, portanto mais atuantes, torna-se necessário um conjunto completo de instrumentos da avaliação pós-ocupação para a gestão continuada.

Neste caso, fundamentalmente, tratando-se da gestão ampla e completa, inclusive para oferecer recomendações a serem consumadas em tempo pré-estabelecido, o processo presume conhecimento preciso e detalhado do contexto administrado. Instrumentos da avaliação pós-ocupação para este fim envolvem, necessariamente, questões técnicas, administrativas e comportamentais, investigadas e conhecidas em grau adequado ao fim a que se destina.

O esquema a seguir reproduzido sintetiza o conjunto de variáveis de que dispõe o sistema de APO, abrangendo os três níveis antes referidos. (Fig.29)

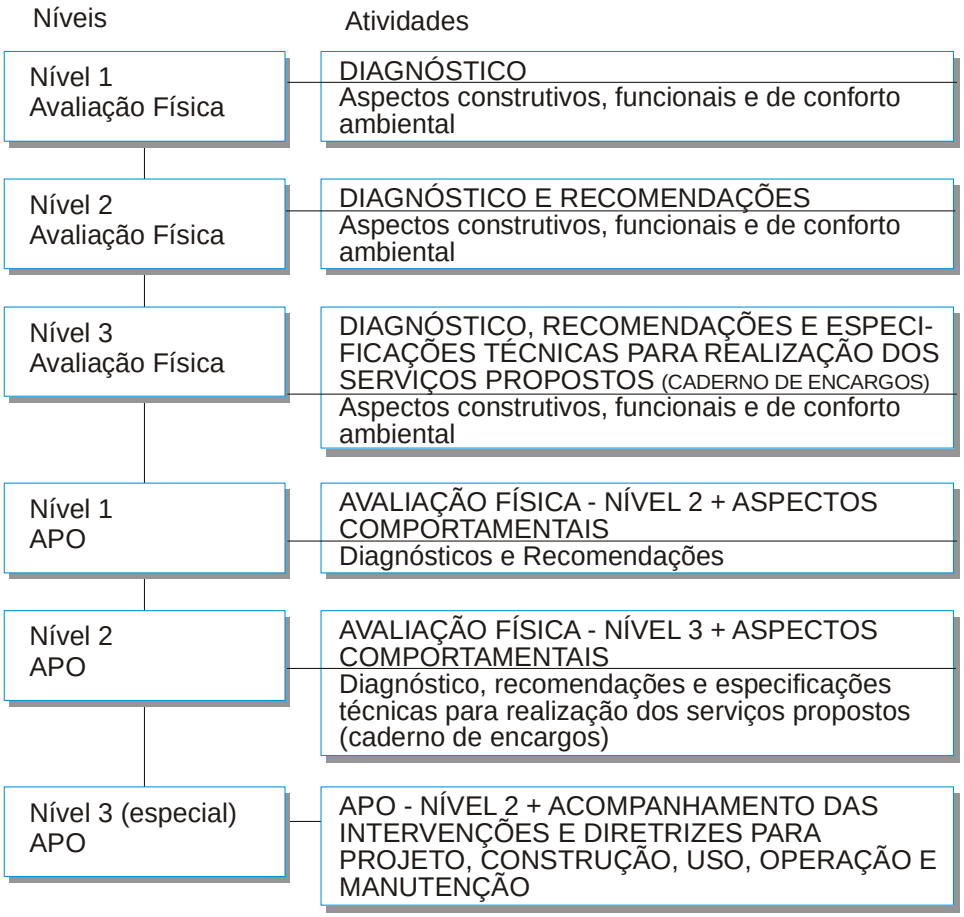

Figura 29: Conjunto de variáveis e atividades do sistema de APO.
Fonte: ORNSTEIN, 1992, p.42.

Particularmente, no que se refere às questões do comportamento, a gestão condominial admite duas acepções a considerar:

a) comportamento ante o objeto – percepção, interação, identidade;
b) comportamento no decurso dos processos da gestão – participação, atitude, convivência.

Destaca-se que as recomendações físicas e organizacionais para o ambiente construído, resultado da aplicação do processo de avaliação, representam a convergência dos principais aspectos de investigação para constituir um diagnóstico útil para a gestão condominial.

A abrangência das avaliações pós-ocupação, bem como o destaque que se deva dar para determinada variável ou conjunto de variáveis, depende da finalidade a atingir com a investigação. No plano da gestão, vale ressaltar esta condição objetiva que deverá orientar o trabalho de avaliação, pois os resultados devem

conter subsídios para o direcionamento da administração, tanto operacional quanto física e comportamental.

Os três níveis clássicos de APO que nos oferece ORNSTEIN (1992), valendo-se dos estudos de PREISER (1989) resumem expectativas distintas com relação a pesquisa, não só envolvendo custo menor ou maior na aplicação, como possibilitando, respectivamente, resultado expedito imediato ou de prazo mais extenso para a conclusão da avaliação e conhecimento dos resultados.

Os níveis referidos são:

- APO – Indicativa ou de curto prazo: proporciona, através de rápidas visitas exploratórias do ambiente em questão e entrevistas selecionadas com usuários-chave, indicação dos principais aspectos positivos e negativos do objeto de estudo.
- APO – Investigativa ou de médio prazo: trata do nível anterior acrescido da explicitação de critérios referenciais de desempenho.
- APO – Diagnóstico ou de longo prazo: define detalhadamente critérios de desempenho, utiliza técnicas sofisticadas de medidas correlacionando aquelas físicas com as respostas dos usuários, tendo-se em mente a estrutura organizacional da entidade. Para tanto, exige recursos bem maiores do que os níveis anteriores.

Mesmo havendo variação nos métodos utilizados na pesquisa de APO, os instrumentos para estudo repetem-se freqüentemente. No caso específico da gestão condominial há que se equilibrar as áreas sob investigação – administrativa, física e comportamental – de modo a permitir o conhecimento adequado do objeto avaliado. Desta forma, com a especificidade a que se propõe o trabalho, conduziu-se a avaliação dos estudos de caso contemplando indagações que oferecessem um grau satisfatório de conhecimento nos três aspectos, embora não aprofundado, mas suficiente para diagnosticar a realidade de desempenho do ambiente construído, especialmente de sua gestão.

O processo de avaliação das variáveis do ambiente construído, consoante esquematizado na Fig. 30, oferece diagnóstico detalhado e em separado de cada área. Os itens que se seguem, adaptados por ROMERO (1990) e ORNSTEIN (1992), descrevem os objetivos de cada relatório e apresentam um conjunto de aspectos específicos a serem incluídos nos estudos, cujo elenco aqui indicado, a titulo exemplificativo, deverá ser composto e ampliado conforme o caso.

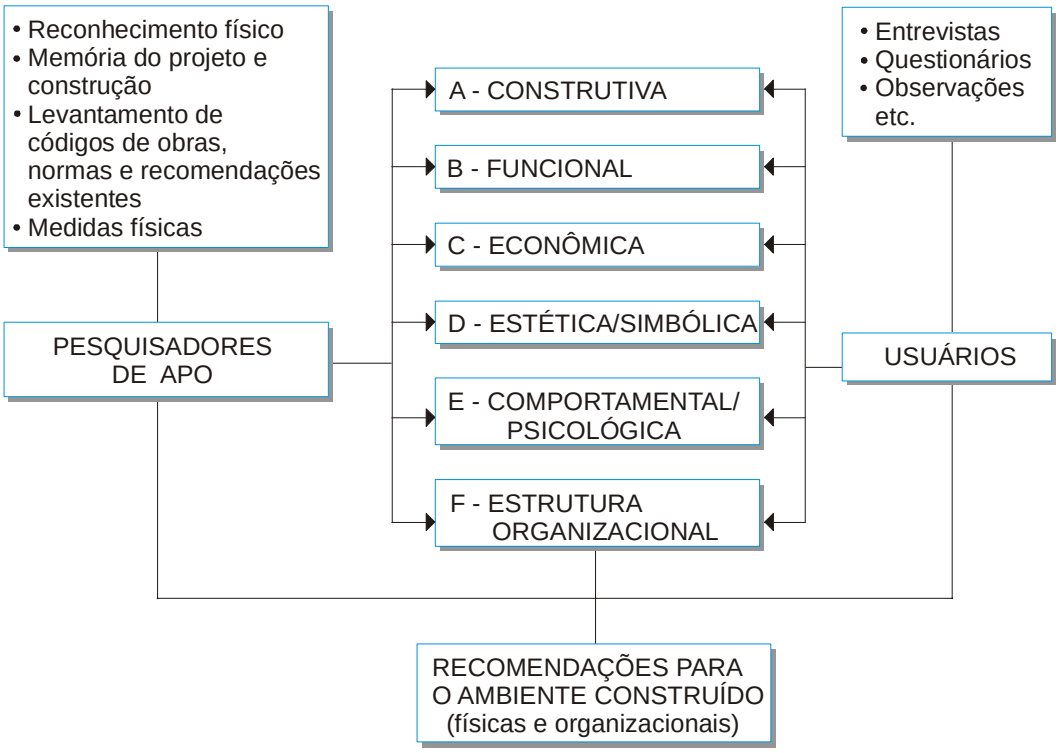

Figura 30: Diagnóstico detalhado por área de interesse de que participam pesquisadores e usuários.
Fonte: ORNSTEIN, 1992, p.55.

1. *Avaliação Técnico-Construtiva e Conforto Ambiental*

Destina-se, a observação e análise dos elementos técnico-construtivos utilizados na edificação, do ponto de vista dos usuários. O termo *"técnico",* portanto, é *"adotado para distinguir os pontos de vista, observações e medidas realizadas pelos pesquisadores / avaliadores daqueles resultantes das entrevistas, aplicações de questionários e outros métodos mais voltados para variáveis psico-comportamentais, objeto de avaliação via respostas, sensações, percepções e/ ou julgamento de valores dos usuários".* (ORNSTEIN, 1992, p.56). Destina-se, assim, para recolher as opiniões dos usuários sobre a sua estimativa de adequação, positiva ou negativa, de determinada solução técnica ou material utilizado, contribuindo para repensar os projetos ou especificações naqueles itens.

- cobertura;
- drenagem de águas pluviais;
- impermeabilização;
- alvenarias;
- revestimentos;

- forros;
- pinturas;
- conforto térmico;
- ventilação natural;
- iluminação natural;
- conforto acústico.

2. *Avaliação Técnico Funcional*

Avalia o projeto quanto ao desempenho funcional dos espaços propostos. Abrange, para o caso especial dos conjuntos residenciais tanto as áreas de uso exclusivo, as unidades autônomas, quanto às áreas exteriores em geral e aquelas de uso coletivo.

- área mínimas;
- dimensionamentos mínimos;
- áreas de lazer e descanso;
- potencial para mudanças e/ ou ampliações;
- circulação externa de pedestres e veículos (passeio, caminhões, carga descarga, estacionamentos);
- segurança contra roubo;
- relação entre área útil e área de circulação;
- relação entre área efetivamente ocupada e em uso e área eventualmente sem uso (ociosa).

3. *Avaliação Técnico-Econômica*

Refere-se à análise do resultado da atividade produtiva pela comparação dos custos e dispêndios do empreendimento com os benefícios obtidos de forma direta (na construção) ou indireta (no uso, operação e manutenção). A avaliação de alguns itens deste relatório, abaixo indicados, interessa sobremodo não só para auxiliar o técnico nos empreendimentos novos como, principalmente, para orientar o processo da gestão do edifício. Serve para associar meios de produção com características de uso mais convenientes, utilizando-se, dentre outros, dos seguintes sub-itens:

- relação custo x benefício;

- variação do custo de construção em função do tipo de circulação horizontal e vertical;
- variação dos custos de manutenção do edifício em uso;
- variação dos custos de intervenções físicas necessárias para otimizar o desempenho do edifício no decorrer de seu uso.

Avaliações nestas áreas destinam-se à medir a eficiência do ambiente construído, para o que são oportunas as indicações de MASCARÓ (1985), quando propõe método de comparação para as soluções técnicas de projeto em relação as vantagens ou desvantagens econômicas que delas poderão advir.

A avaliação neste campo é, portanto, preliminar e destinada precipuamente à fixação de diretrizes para o delineamento de projetos, especialmente no caso de introduzir-se previamente os conceitos de gestão associados ao uso, operação e manutenção.

4. Avaliação Técnico-Estética

Para ORNSTEIN (1992) constitui variável de difícil exame pois envolve percepção ambiental, compreensão do significado do ambiente e valores culturais.

Subvariáveis nesta avaliação, são:

- cores;
- texturas (materiais utilizados);
- volumetria;
- formas;
- padrões construtivos.

Neste campo, a avaliação dos aspectos de interesse da gestão é mais difícil de ser formulada, especialmente por usuários, pois nela predominam elementos subjetivos, prevalecendo, indispensavelmente, as avaliações de técnicos especializados.

5. *Avaliação Comportamental*

Refere-se à interação do individuo com o espaço articulado, com o ambiente e com a edificação. ORNSTEIN (1992, p.60), a coloca como a "*variável básica da APO, pois lida com o ponto de vista das várias categorias ou extratos de usuários*". Trata do comportamento ou atitude do individuo diante do ambiente construído que

se refletirá na avaliação, procedida, segundo seu repertório e, posteriormente, comparada com aquela produzida por pesquisadores e técnicos.

As subvariáveis da avaliação comportamental são:

- adequação ao uso e escala humana;
- proximidade;
- privacidade;
- território;
- interação;
- hierarquia;
- identidade.

Aqui, o termo comportamental não se confunde com o que se refere a relação de vizinhança nos condomínios, com alusão repetida no andamento do trabalho. Daquele, por sua vez, faz-se utilização para traduzir o contexto cotidiano de comportamento e convivência dos moradores entre si, na sua relação com as regras fixadas pela administração e também sua influência no processo da gestão instituído no conjunto habitacional.

6. *Avaliação da Estrutura Organizacional*

O encaminhamento da gestão, a par do conhecimento obtido pelas demais variáveis, culmina com o exame da organização administrativo-funcional que opera ou operará o condomínio. Será objetivo deste estágio, se implementado, contribuir com recomendações para prover a estrutura gerencial das condições de que necessita o conjunto residencial para o processo da gestão.

Este item de avaliação desponta com interesse especial em relação aos demais ante o propósito de gerir a estrutura condominial, pelo que, de um lado, o elenco de variáveis ou os instrumentos devem ser convenientemente indicados para o caso corrente, que é o da avaliação pós-ocupação. De outro lado, na hipótese de inserir-se a perspectiva da gestão como *"insumo para novo projeto*", a totalidade dos instrumentos, num processo sistemático, voltar-se-ia para tal intento, o que viria definitivamente ao encontro da finalidade maior da APO, qual seja a de oferecer avaliação permanente com o fim de realimentar permanentemente o processo de produção do ambiente construído.

Corroborando o que dissera ORNSTEIN (1992), MEDVEDOVSKI (2002, p.134) assinala que *"a ausência de uma avaliação sistemática dos erros e acertos da atuação do estado e da comunidade científica na produção do ambiente construído no Brasil, conduziu à repetição das soluções adotadas sem a conseqüente realimentação e melhoria da produção deste ambiente".*

Portanto, a predominância desta condição sinaliza para a constituição de um conjunto de instrumentos de avaliação inserindo-se necessariamente quesitos para o processo da gestão, sem o que não se conhecerá suficientemente o produto a ponto de realimentar projetos novos já alinhados com o objetivo da sua administração futura.

A inexistência de indicadores para medir erros e acertos, segundo a autora (2002), faz com que se repitam os problemas em novos projetos, acarretando sucessivamente a reprise de soluções impróprias, quer para o uso quer para a gestão, "*sem o conhecimento efetivo de sua origem*".

Deste modo, pelos instrumentos de avaliação, *"além do conhecimento técnico, deverá ser verificada a intensidade com que cada espaço satisfaz as funções para qual foi projetado e o preenchimento das necessidades, percepções e expectativas de seus usuários, segundo seu ponto de vista",* MEDVEDOVSKI (2002, p.136). Agrega-se, em auxílio de tal afirmação, e para sua complementação frente ao objeto do trabalho, instrumentos específicos da gestão, referentes a uso, como manutenção, operação, custo de melhorias e investimentos prioritários, entre outros.

PARTE II – CARACTERIZAÇÃO DA GESTÃO EM CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO III - PROCESSO DA GESTÃO CONDOMINIAL

3.1 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO E INSTALAÇÃO DA GESTÃO

Nesta etapa do trabalho, perseguindo o momento adequado de implementar processos de administração nos conjuntos residenciais, buscou-se respostas objetivas sobre a instituição do condomínio, tanto do ponto de vista jurídico legal, quanto na prática, a partir do relato de experiências de administração que servissem como exemplos auxiliares para sua compreensão. Para tanto, empreendeu-se contato com quem há muito opera o serviço registral, no intuito de delinear o caminho do condomínio até sua existência concreta.

Preliminarmente, abordando-se o processo formal pelo qual se estabelece o Estatuto Condominial, avalia-se sua instituição segundo previsão no âmbito legal. A formação do condomínio propriamente dito, através da celebração da respectiva convenção prevista no texto legal referido no capítulo I, é providência posterior, embora se obrigue previamente sua apresentação em qualquer caso de empreendimento. Especialmente na hipótese de incorporação imobiliária[49], mesmo com conteúdo de caráter geral, é obrigatória a apresentação para os condomínios em edificações a serem construídas, em construção ou já concluídas. Como se trata da manifestação expressa de vontade, inexistindo os sujeitos, seu detalhamento específico ou modificação poderá ocorrer a qualquer tempo. Do ponto de vista prático, como dissemos, depende da concorrência de vontade deliberada, do

[49] A incorporação imobiliária é atividade exercida com o intuito de promover ou realizar empreendimento futuro que contenha unidades autônomas. Difere da individuação de parcelas “na coisa pronta”, cujo processo visa a instituição imediata do condomínio, inclusive operacional (ver Fig.31). Em razão do andamento da obra a que se refere a incorporação, ou sua programação para realização posterior, caracteriza, desta forma, condomínio restrito a frações ideais; condomínio exclusivamente na propriedade e não no objeto. A incorporação, por sua existência, e registro respectivo, faculta a venda prévia das frações privativas e de uso comum e também da cota correspondente no próprio terreno, bem como permite esta transferência de direitos para terceiros, referente às unidades autônomas e áreas condominiais.

propósito de instituí-lo efetivamente e, para tanto, buscando o apoio em regras oficiais de funcionamento. Segundo MEZZARI (1996, p.128) *"é comum, ainda hoje, encontrarmos inúmeros condomínios, regularmente instituídos, que não contam com o regramento específico"*.

A consecução de entrevista especial programada para esta finalidade, complementou com clareza o percurso da formalização do condomínio, figura cuja constituição depende do aporte de um conjunto de documentos e providências, como se vê na relação ilustrada na Fig.31.

Documento	Descrição
1. Certidão da Prefeitura	Certidão narrativa relativa à conclusão da obra, contendo especificações como: área construída, número de pavimentos, quantidade e numeração das unidades autônomas, a existência de garagem e o número de veículos que ela comporta.
2. Habite-se	Alvará relativo ao empreendimento.
3. CND do INSS	Certidão Negativa de Débito referente à obra.
4. Projeto da Construção	Projetos arquitetônicos devidamente aprovados.
5. Memorial de Instituição de Condomínio da Lei 4.591/64 e Individuação	Conteúdo: a) Proprietários – nome e qualificação completa, inclusive cônjuge; b) Terreno – descrição completa em acordo com o registro respectivo; c) Origem – indicação do registro imobiliário correspondente; d) Caracterização do Prédio – descrever a construção que se pretende averbar; **e) Unidades autônomas** 1. N° do apartamento/loja/Box; 2. Pavimento onde se situa; 3. Localização no pavimento (frente, fundos, direita, centro, etc) 4. Área privativa real; 5. Área de uso comum de divisão proporcional; 6. Área de uso comum de divisão não proporcional; 7. Número da vaga de garagem correspondente, se for o caso; 8. Áreas descobertas; 9. Área total; 10. Fração ideal. f) **Áreas de Uso Comum – indicação das áreas respectivas.**
6. Garagem	Declaração sobre as garagens, indicando sua área, número de veículos que comporta, tipo de veículo (porte), a forma de utilização de seu espaço (vaga em local discriminado ou não) e a necessidade ou não de manobrista.
7. Quadros de Áreas e de Custo de Construção	Informações em separado de cada uma das unidades autônomas – subscrito por profissional habilitado e responsável pelo cálculo.

Figura 31: Instituição de Condomínio – Lei N° 4.591/64. Documentação a ser apresentada ao Registro de Imóveis.
Fonte: Registro de Imóveis da 1ª Zona Comarca de Pelotas – RS.

No quadro acima, percebe-se no conteúdo do item 5 (grifo nosso), que trata do Memorial de Instituição do Condomínio, a imposição de bem definir-se a unidade

autônoma, por suas características próprias e por aquelas específicas, decorrentes da inserção no conjunto, bem como a totalidade das áreas de uso comum.

Segundo a entrevistada[50] há dois momentos bem definidos para início efetivo do condomínio:

1º No âmbito jurídico – com a juntada dos documentos de caracterização e registro da propriedade especial[51] – A Instituição do Condomínio;

2º De fato – com a celebração da respectiva convenção do condomínio.

A oportunidade da gestão, contudo, não será dada pelo cumprimento formal e legal e sim pelo interesse ou propósito manifesto de administrar coletivamente. Neste sentido vale lembrar o que dissera ALFONSIN (2000): *"Por óbvio a Constituição do Condomínio a nível meramente jurídico nada adianta, devendo ser acompanhada de uma forte motivação comunitária que devolva aos moradores – ou constitua por primeira vez – um sentido de coletividade".*

Independentemente da formalização das providências antes mencionadas, o condomínio existirá de fato e até poderá "funcionar" mesmo ao arrepio da lei, pois não terá celebrado a sua respectiva convenção e escolhido o síndico que o representará oficialmente. Ainda que desamparado legalmente, basta obter condição de garantir o suprimento dos serviços essenciais e, por tempo indeterminado, estará o condomínio propriamente dito, ou sua administração, instituída na prática. Claro que nesta hipótese não haverá qualquer projeção para futuro, tanto no que se refere à previsão de receitas e despesas e programação de investimentos em geral, quer na prestação de serviços – limpeza e conservação – quer na manutenção da área física, quanto desprotegidos estarão os condôminos em relação a eventuais demandas em que o condomínio venha a ser citado como parte reclamada.

3.2 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS E INSTITUCIONAIS DA GESTÃO

A intenção de constituir na prática um panorama abrangente da gestão condominial recomendou conhecer experiências reais, do ponto de vista de

[50] A entrevistada, advogada Maria Regina Betemps, atualmente atuando no Quarto Tabelionato da Comarca de Pelotas-RS, investiu-se durante muitos anos na função de sub-oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona neste mesmo município.

[51] Propriedade especial, já mencionada no capítulo anterior, resulta da combinação de uma propriedade exclusiva, horizontal ou vertical – a unidade privativa, portanto casa ou apartamento – associada às áreas de uso comum e ao terreno que sedia o conjunto ou grupo de habitações, perfazendo o *condomínio por unidades autônomas*.

administração de meios para a prestação deste serviço especializado, em especial no trato da gestão física dos conjuntos habitacionais.

Buscou-se, para tanto, nas empresas especializadas[52] em administração predial, informações sobre a realidade da gestão no dia-a-dia dos condomínios. Teve-se como essencial o depoimento deste informante especializado posto que opera diretamente as demandas dos conjuntos residenciais, observando cotidianamente as necessidades e peculiaridades de cada um, principalmente com vistas a conhecer as características do processo da gestão que implementa. Com ênfase nos conjuntos residenciais de maior porte que mantenham em suas respectivas carteiras de administração, em detrimento do condomínio de apartamentos em prédio único, procurou-se colher dados e respostas acerca dos quesitos mais salientes no processo da gestão. Seguindo método e instrumentos da avaliação pós-ocupação sugeridos por ORNSTEIN (1992), tais quesitos estão representados pelos aspectos administrativos essenciais, acompanhados necessariamente daqueles relacionados aos componentes físicos do empreendimento e das circunstâncias comportamentais verificadas nos condomínios sob análise.

Mantidas abertas durante os contatos com os representantes das administradoras, as entrevistas permitiram alargar a abordagem do tema gestão para outros fatores, além dos quesitos básicos antes referidos, enriquecendo-se o exame com informação útil até então não obtida, bem como por análise antes não efetuada num trabalho com este objetivo. Trata-se de investigar experiências de administração condominial, ilustradas com situações concretas vividas principalmente nos planos gerencial e físico, recolhidas dos síndicos e administradores e das visitas aos conjuntos referenciados.

Para o desenvolvimento das entrevistas, embora sem pauta pré-estabelecida, encaminhou-se como indagação fundamental de origem a seguinte questão: Qual o foco principal dos problemas em condomínio?

Em geral, pelo relato unânime das administradoras, dentre os fatos recorrentes com maior incidência no âmbito físico e comportamental dos condomínios, está o desajuste na relação de vizinhança, reclamações diversas sobre barulhos e outros

[52] As empresas especializadas consultadas foram: Fuhro Souto Consultoria Imobiliária; Casarão Imóveis e Prolar Imóveis. Não menos importantes foram as informações adicionais colhidas junto a Associação dos Proprietários de Imóveis de Pelotas – APIP.

incômodos que geram insatisfação dos condôminos e também a ocorrência de infiltrações, que constitui evento marcante em todos os condomínios administrados pelas empresas consultadas e motivo de constantes demandas às administradoras e síndicos.

A partir dos depoimentos qualificados a que nos referimos, com base nos fatores de administração, físicos e comportamentais que balizam o trabalho de estudo da gestão, fez-se possível sistematizar as informações obtidas reunindo-as sob a denominação de *dinâmica do condomínio*, cujo conteúdo pesquisado passa-se a relatar.

O condomínio, independente do modelo de administração de que se utilize, *"depende sempre de uma liderança interna, de alguém que se apresente com interesse de organizar as coisas"*, geralmente sendo bem aceito no grupo já que o cargo de síndico, em qualquer tipo de condomínio – horizontal, vertical, grande ou pequeno - não atrai a maioria dos condôminos. Mesmo exaltando a significação da função para manter-se o padrão de qualidade e garantir-se os serviços imprescindíveis do condomínio, o morador não adere suficientemente aos compromissos a ponto de assumir encargos de execução, bem como de admitir a eventualidade de vir a ser síndico na sucessão condominial. *"Haverá sempre alguém com mais tempo disponível para a função e com melhores condições de exercê-la"*. Desconhecem as administradoras os motivos de tal realidade, que, em muitos casos, faz com que trabalhem sozinhos - os administradores - tanto com independência, quanto muitas vezes distanciados do objeto administrado. Por certo, razões de ordem cultural colaboram para que no condomínio, no coletivo, prevaleça a noção da propriedade particular, individual, livre das relações da co-propriedade.

Outro aspecto assinalado diz respeito aos moradores que eventualmente se associam na lide administrativa. Liderado pelo síndico, *"há sempre um grupo que trabalha pela maioria",* condição freqüente em muitos condomínios, em especial nos que optaram pela auto-gestão, onde são estes moradores com funções de administração - e somente eles - que conduzem o condomínio, fazem cumprir regras de interesse geral e realizam o que supostamente interessa a todos, inclusive patrocinando iniciativas que resultem em pequenas melhorias.

Anualmente, são realizadas duas reuniões ordinárias de condomínio, uma para eleição do síndico, subsíndico e conselho fiscal e outra para prestação de contas. São raras, até inexistentes, reuniões extraordinárias para deliberar sobre pauta

específica de interesse do conjunto habitacional, com origem no próprio condomínio e em comum acordo com as administradoras.

Embora a participação nas assembléias seja sempre pequena, “mínima” como revelam os entrevistados, inúmeras demandas chegam às administradoras de forma isolada, patrocinadas por moradores ou grupo de moradores. Conclui-se, assim, que inexiste interação que permita construir um elenco de demandas com origem no próprio grupo geral de condôminos, prevalecendo, como se percebe no relato dos entrevistados, o que emana da liderança interna constituída, seja o síndico ou o grupo restrito de moradores investido na gestão.

Certo, entretanto, é que não haverá instituição do processo da gestão sem, pelo menos, fixação de regras que permitam a implementação de ações mínimas no condomínio, as quais dependem do contato preliminar e da articulação inicial dos moradores em torno da propriedade comum. Não raro, muitas edificações coletivas ou conjuntos habitacionais passam por um bom período de inexistência do condomínio como instância administrativa, efetivamente constituída e organizada e em condições de prestar os serviços essenciais de que necessitam os condôminos. Tal ocorre, e até é natural que assim aconteça, em função da prevalência da moradia – o apartamento - ao condomínio. Informações colhidas por CUNHA (1995), na sua análise sobre o nível de satisfação dos usuários de conjunto habitacional, retratam a importância da moradia e justificam o distanciamento do morador em relação ao ente condomínio. Os dados revelam, de um lado, que a aquisição da “casa própria” foi a razão principal de escolha para 70% dos moradores dos conjuntos habitacionais pesquisados e, por outro, apenas 15,8% dos residentes já moravam em apartamentos. Portanto, para os demais 84,2% de moradores o condomínio é novidade como instância administrativa, gestora das necessidades básicas comuns e dos espaços coletivos em geral.

Talvez por estas razões, freqüentemente, a origem da instituição local do condomínio é deflagrada pelo inadiável compromisso de saldar imediatamente as tarifas de serviços públicos básicos, como energia elétrica e água. A emergência de situações como estas, que envolvem necessariamente um certo número de pessoas no ajuste de providências do cotidiano, prestam-se à associação colaborativa e à convivência dos moradores no trato destas questões comuns geradas pela propriedade coletiva. O condomínio propriamente dito, visando gestão ampla do bem administrado, poderá consolidar-se com o andamento destas ações preliminares,

fixando regras para manutenção e conservação, bem como estreitando ou não uma convivência positiva para o futuro.

O condomínio, como bem diz ALFONSIN (2000, p.4) não se origina na formalização de um contrato prévio, sendo *"o elo que une os condôminos tão somente o local de moradia e portanto não estando obrigados a exercer qualquer atividade em comum, inclusive envolver-se direta ou indiretamente com questões do próprio condomínio".* Este envolvimento, embora necessário, não é vislumbrado pelo adquirente da propriedade exclusiva, mesmo adquirindo, concomitante, parcelas e frações de áreas comuns, vez que o foco do comprador, via de regra, estará direcionado para as condições que a habitação ofereça e o conjunto proporcione, por suas instalações, áreas especiais e outros requisitos que o venham credenciar para a escolha. Na oportunidade de compra, inscrição em plano habitacional, cadastramento ou outro meio com que decline preferência por determinado tipo de conjunto habitacional, não haverá referência a aspectos de operação do condomínio futuro, muito menos avaliação de possíveis conseqüências do funcionamento e dos custos que implica. A experiência condominial da gestão – que é experiência vivida – pressupõe aproximação e contato no dia-a-dia do objeto administrado, com o que se estabelecerá a condição favorável ou desfavorável para estruturação condominial. Dependente de uma cadeia de relações interpessoais, interesse pelo bem usufruído, percepção e identidade territorial, dentre outros fatores, abordados na capítulo anterior, a gestão condominial está condicionada à resolução interna de tais questões. Daí, porque, como veremos a seguir, a auto gestão não ser suficiente para simultaneamente ajustar a convivência, facilitar a apreensão territorial e promover a gestão física.

Nas edificações isoladas de apartamentos, como nos conjuntos habitacionais, o que congrega os condôminos não é uma sociedade com objetivo de atingir resultados pré-estabelecidos, pois não há intenção manifesta de associação de pessoas umas às outras com o intuito de atingir um fim determinado. O vínculo jurídico que congrega os condôminos, como assinalamos, é um vínculo real e não pessoal, ou seja, as pessoas estão relacionadas em virtude da coisa que as liga, que é o edifício ou o conjunto habitacional, utilizado a um só tempo privado e comumente por todos, ALFONSIN (2000).

A afirmação, contudo, não contraria o que dissemos anteriormente, de que a administração condominial equipara-se a de uma empresa, pois embora verdadeira

a inexistência do vÍnculo pessoal, da associação espontânea prévia para alcançar determinado objetivo, esta forçosamente deverá ocorrer na oportunidade em que se imponha deliberação coletiva importante.

O caráter secundário do condomínio talvez explique a limitada intervenção do usuário nos espaços coletivos, restrita tão somente à conservação de rotina.

3.2.1. Auto Gestão Condominial

O cotidiano condominial, ainda que de forma aparente não envolva providências especiais e certa complexidade nas ações, apresenta como um dos maiores desafios, talvez o maior, a sua gestão financeira. Pelo menos neste aspecto, que se refere à arrecadação ordinária regular do condomínio, repousa a condição primordial para bem conduzir a administração da edificação ou do conjunto habitacional, no que concerne a sua estrutura física, independente da grandeza do complexo sob administração. Contar de maneira permanente e garantida com a espontaneidade dos pagamentos constitui expectativa que se renova diariamente em qualquer condomínio, ainda mais naqueles que, em determinado tempo, tenham optado, independentemente dos motivos, pela auto-gestão.

Como os custos em geral são elevados, para a promoção de conservação e manutenção da estrutura física, a falta considerável de integralização de cotas de pagamento não só desajusta a programação instituída, como impõe maior desembolso àqueles que permaneçam adimplentes. Segundo as administradoras consultadas, "*a inadimplência é o principal inimigo da auto gestão*" e influi decisivamente no associativismo dos moradores para os fins de administração.

A auto-gestão adotada por alguns condomínios, especialmente os pequenos, está alicerçada na escolha de uma alternativa não onerosa que permita com certa facilidade suprir os compromissos condominiais imediatos, como os pagamentos de energia elétrica, água, gás e outros, e ainda atender as demandas cotidianas de serviços indispensáveis como limpeza e conservação das áreas comuns externas e internas, substituição de lâmpadas e muito eventualmente promoção dos consertos de elementos isolados ou partes danificadas – serviços de manutenção – também nas áreas comuns da edificação e nos espaços exteriores.

Entretanto, a par da comodidade dos condôminos e da desoneração momentânea que efetivamente representa a auto-gestão, tais vantagens poderão vir

a ser substituídas pelos entraves inerentes ao processo, quando adotado por período prolongado. Os efeitos negativos da auto administração expressam-se não só na composição da receita condominial, mas, em geral, também na inexistência de previsão de intervenções no plano físico, relacionadas às atividades de conservação e manutenção.

Referindo-se à opção pela auto gestão, *"em face da não disponibilidade de recursos para contratar os serviços onerosos de uma administradora"*, WORMS e MENDONÇA (1995, p.4), destacam a necessidade de preparar-se o condomínio para este desempenho. Tratando-se de introduzir melhorias, do tipo: cercamento dos prédios; revestimento nas escadas; e colocação de cobertura nos estacionamentos, entre outros exemplos que utilizam os autores, embora a *"auto gestão administrativa seja a única saída*", apontam que o caminho *"exige aprendizado dos mecanismos adequados, como aqueles de administração e contabilidade"* WORMS e MENDONÇA (1995, p.5). Em conclusão, alertam que *"se estas questões não tiverem um tratamento eficaz desde o início, estarão colocando em risco as relações de vizinhança e propiciando a deterioração física dos prédios"*, WORMS e MENDONÇA (1995, p.5).

Pois, nesta iminência e diante das melhorias elencadas por WORMS e MENDONÇA (1995), imprescindível o concurso de assessoria técnica especializada, via de regra ausente nos sistemas de auto gestão e talvez mais indispensável do que apropriar-se dos conhecimentos de administração e contabilidade. Sem o intuito de oferecer crítica ou contestação aos autores, posto que não há prejuízo com eventual conhecimento sobre pressupostos básicos nas áreas de administração e contabilidade, a auto gestão abandona a abordagem técnica adequada na questão mais emergente do condomínio que é a gestão física.

Na auto-gestão, a qualidade da administração, medida tanto pelo padrão cotidiano da prestação dos serviços essenciais, quanto pela conservação, manutenção e melhorias no plano físico, está intimamente vinculada ao empenho do síndico e a forma com que se processa a sua ação. Requer deste certa afinidade com os pressupostos da função, incomum na maioria dos síndicos, posto que exige requisitos próprios de técnico especializado, envolvendo necessariamente capacidade de vislumbrar intervenção inadiável, de simples reparação até o planejamento de eventual melhoria possível, além de sistematizá-las e reunir os meios de promovê-las.

Ainda assim, como consta de publicação[53] em periódico especializado, a auto gestão é vista como modalidade atraente de administração, ou seja, *"é sempre uma tentação para muitos síndicos que querem enxugar custos nos prédios"*. Entretanto, para os profissionais de administração de condomínios, representam *economia e risco*, como sugere o título da matéria, pois a economia, em torno de 7%, representa pouco financeiramente, se comparado com os benefícios do profissionalismo rejeitados pelo condomínio. Neste sentido, afirma o articulista: *"além do que, na auto gestão, o condomínio é gerenciado sem o devido conhecimento técnico, administrativo e jurídico"*.

Difícil de obter-se na auto gestão a garantia plena de que o condomínio contará ininterruptamente com a participação do administrador com aquelas características favoráveis descritas anteriormente. Ocasionalmente, se assim for, melhor para o condomínio que desfrute de tal condição, inexigível no entanto para outros tantos, embora desejável, pois implica perfil que se aproxima daquele que detém o profissional com formação específica, capaz de perceber e determinar naturalmente um conjunto de ações no plano físico do condomínio[54].

Ademais, segundo o SECOVI/RS[55] (1996, p.53) as vantagens de contar com uma administradora, tendo o síndico como organizador das demandas dentro do conjunto, decorre da conclusão que é *"humanamente impossível que uma só pessoa, mesmo quando auxiliada por outros condôminos, domine temas tão diversos"*. O próprio SECOVI/RS registra a limitação de uma administração interna liderada por condômino não especializado em área específica: *"o sucesso da gestão de um síndico, apesar de toda sua dedicação e capacidade, não está no ato de fazer e sim de gerenciar. Ele precisa dedicar-se quase que exclusivamente ao trabalho de*

[53] O tema central de que trata a publicação são relatos de experiências com administração condominial sob a forma de auto gestão. O assunto foi abordado na inserção feita no jornal *"Casas e Condomínios"*, Edição nº 05, outubro/2001, reproduzindo matéria publicada originalmente na revista da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo – AABIC. Sob o título de *"A auto gestão vale a pena?"*, o artigo de autoria do então presidente da AABIC, José Roberto Graiche, oferece considerações sobre o sistema da auto gestão adotada nos condomínios, a partir do depoimento de moradores.

[54] Esta circunstância surge confirmada no depoimento de uma das empresas administradoras consultadas, ao afirmar com base nos diversos exemplos relatados, que: *"se houvesse participação de profissional com este perfil – o arquiteto – as coisas seriam mais fáceis"*, porquanto muitas questões não são encaminhadas, resolvidas satisfatoriamente ou permanecem indefinidas porque *"não sabemos como agir"*.

[55] O Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Edifícios em Condomínios Residenciais e Comerciais – SECOVI/RS, congrega as empresas do ramo imobiliário em geral, possuindo no seu acervo diversos estudos e publicações sobre condomínios.

determinar o que deve ser feito, o modo de fazê-lo e a coordenação destes procedimentos"[56].

Desta forma, a prática da auto-gestão exigiria uma contínua preparação de recursos humanos para o cargo, em que os administradores passariam por preparação para habilitarem-se ao desempenho da função, contudo sem a garantia de eficácia contínua, pois no revezamento perder-se-ia a qualificação obtida e a continuidade.

Diversos exemplos, similares aos que se apresentaram anteriormente, não recomendam a auto-gestão para os condomínios extensos, dada a diversidade do objeto administrado e a impossibilidade de alcançar padrão mínimo de qualidade nos campos de ação administrativo e físico-espacial.

3.3 GESTÃO FÍSICA

Ainda que pareça evidente quais parcelas da área física integram o domínio coletivo nos conjuntos habitacionais em geral, decorrente da mera observação direta, tal não sucede quando se tem por objetivo implementar o processo da gestão. Descartada a conservação, que inequivocadamente é tarefa ordinária a que deverá a administração estender aos mais diversos locais e partes do conjunto, sejam áreas abertas ou não, exíguas e pouco acessíveis, a manutenção e a melhoria prescindem de análise, avaliação e implementação especializada. Esta última, por exemplo, no caso de eventual cogitação de mudança na destinação de uma parcela da área comum, por menores que sejam suas dimensões e por mais desintegrada do todo comum que se apresente, exige exame adequado da pretensão desejada. Até mesmo a manutenção de tais áreas implica observação atenta de características, inclusive quanto ao uso – exclusivo ou coletivo – a fim de determinar competências para ação.

Embora não sejam objeto de estudo detalhado no presente trabalho, os Condomínios Ferreira Viana e Largo Vernetti constituem base auxiliar positiva no exame das questões relacionadas a gestão física dos conjuntos residenciais. A escolha dos conjuntos como referência para análise dos quesitos da gestão física, bem como de administração e comportamento, decorre da observação dos

[56] As informações reproduzidas estão inclusas no *"Guia de Orientação ao Síndico"*, publicado em 1ª Edição no ano de 1996.

resultados alcançados na conservação e manutenção implementadas ao longo do tempo, assim como das melhorias produzidas, fato que autoriza atribuir tal performance à eficácia dos processos instituídos.

As informações reunidas acerca dos respectivos conjuntos foram organizadas a partir das entrevistas realizadas com as administrações de cada um, cujo relato foi sintetizado informalmente, porém constituindo um panorama da dinâmica das respectivas gestões de que foram alvo, útil para a melhor compreensão do tema.

3.3.1 Condomínio Ferreira Viana[57] (1975)

O Condomínio Ferreira Viana é um bom exemplo de administração bem sucedida. Constituído de 09 (nove) blocos e 72 (setenta e dois) apartamentos, o conjunto restabeleceu nos últimos anos gestão empenhada na sua permanente manutenção. Após recuperá-lo de um processo de degradação física, tanto interna, nas edificações, quanto externa, nas áreas de uso comum, obtida com limpeza constante, pintura e tratamento progressivo dos jardins e passeios, *"foi possível estabelecer planos de melhorias*", como diz a síndica que o administrou por mais de dois anos. Acentua a síndica, que hoje o condomínio é observado pela qualidade da conservação realizada, tornando perceptíveis as ações da administração, o que estimula o condômino a colaborar nas ações, incentivar iniciativas e contribuir financeiramente.

[57] O Condomínio Ferreira Viana foi parte integrante do Conjunto Residencial da Cooperativa Habitacional Princesa do Sul – Cohaprin e deste desmembrou-se constituindo condomínio independente. Para a divisão dos condomínios, proposição dos condôminos do Ferreira Viana, aproveitou-se a separação física imposta pela rua que os separa e pela tipologia diferenciada dos blocos, três com o mesmo padrão de altura (4 pavimentos) e apenas um único bloco mais elevado (7 pavimentos), este último, sob número 36 da Rua Dr. José Brusque passou a constituir o outro condomínio, denominado José Brusque.

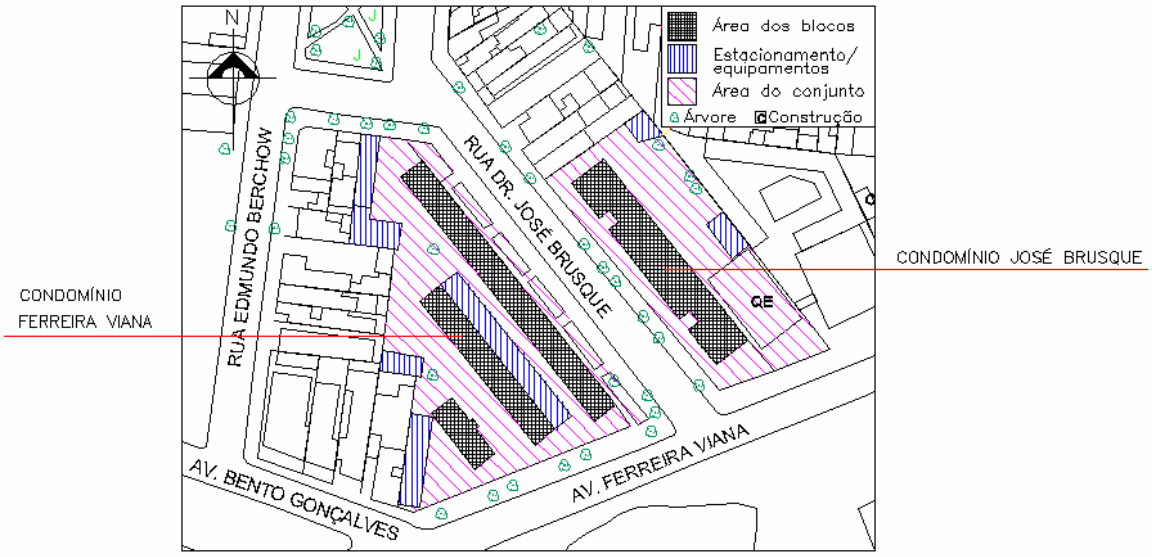

Figura 32: Implantação da Cohaprin.
Fonte:CHIARELLI, 2000.

A entrevistada atribui os resultados alcançados a uma forma especial de conduzir as demandas do condomínio, o que exige, como revela, *"permanente atenção aos fatos"*, acompanhando diretamente tudo que se faz no conjunto. Aponta alguns fatores em destaque:

a) organização administrativa;
b) planejamento das ações;
c) acompanhamento direto dos serviços realizados;
d) sistematização da manutenção essencial;
e) orientação do pessoal prestador de serviços;
f) implantação de uma rotina de trabalho.

Uma atitude que considera de extrema importância na gestão que se estabeleceu no condomínio é a de *"procurar estar sempre na frente",* ou seja, antecipar-se naquilo que será logo a seguir, ou de imediato, requisitado pelo condômino morador. Como exemplo, destaca a vistoria quase diária do hall de escadarias dos blocos e também dos passeios, observando a existência de lâmpadas *"queimadas",* o funcionamento das portas de entrada e o sistema de porteiro eletrônico, o que tem tornado ocasional qualquer reclamação neste sentido. O mesmo ocorre com a limpeza interna, externa e o corte de grama onde é necessária uma programação rígida de calendário, que atenda as necessidades do

prédio como um todo, inclusive de maneira que venha a ser observada regularidade na freqüência dos serviços, sem interrupções, tal como ocorre nos dias e horários de coleta de lixo, exemplifica.

Figura 33: Caminho interno do Condomínio Ferreira Viana.

Um fato que mereceu intervenção prioritária no condomínio Ferreira Viana é a segurança do conjunto. Com entrada de veículos e pedestres disponível por três vias de acesso, o que lhe destituiu a unidade e a possibilidade de interação dos moradores no espaço interior, além de dificultar sobremodo o controle dos ingressos no conjunto, ou mesmo torná-lo impraticável, o condomínio providenciou seu fechamento em relação aos espaços públicos. Esta circunstância, de ser excessivamente aberto, decorrente do ordenamento físico do conjunto na sua origem, inclusive por ser dividido em duas partes por logradouro público e ter disposição física com blocos paralelos e com afastamento constante, está a caracterizar quase que condomínios distintos, nada opondo sua gestão em separado, condição consumada posteriormente. Este fato é recorrente, podendo ser observado em vários outros exemplos, cuja situação mais adiante aparece confirmada inclusive nos estudos de caso, em que a gestão foi ou é processada em separado, por unidades físicas de menor extensão territorial.

No mesmo Condomínio Ferreira Viana, segundo revelação da moradora e síndica, além do fechamento externo do conjunto, que se concretizou no ano de 1998, houve intenção manifesta há alguns anos atrás, de colocar-se cobertura nas vagas de estacionamento oferecidas e, para o mesmo fim, ocupar outros espaços potencialmente disponíveis. Para esta finalidade, entretanto, e para prosperar tal

intenção, o condomínio dependia de respostas para as seguintes questões: Seria possível cobrir os locais de estacionamento? E aquelas vagas que se situam entre os blocos de apartamentos? Quantos estacionamentos cobertos poderiam ser obtidos?

Embora não tenha perseguido tais informações com o fim de dar prosseguimento à idéia ou propósito de edificar garagens cobertas, o fato é que o condomínio por sua própria administração ou gestão, não dispunha de aparato suficiente para internamente encaminhar uma questão desta natureza. No mínimo, preliminarmente, o tema envolvia matéria técnica e jurídica. A primeira, no que se refere a estudos de viabilidade, elaboração de projetos e avaliação dos custos de construção e, a segunda, no que concerne a eventual necessidade de alteração do objeto caracterizado originalmente, cujos documentos encontram-se arquivados no competente Registro de Imóveis, oportunidade em que houve a respectiva averbação da distribuição física proposta e repartição das áreas exclusivas e comuns.

Tão logo fechado o conjunto, com o que foi assegurada melhor condição de conservação das áreas coletivas exteriores, outras providências foram empregadas para melhor definir circulações, espaços funcionais comunitários abertos e fechados, jardins e outras intervenções variadas, como colocação de cobertura de proteção – toldos - nas entradas dos blocos.

Melhorias produzidas nas áreas coletivas exteriores e no aspecto dos blocos de habitação, auxiliam na composição de um espaço mais agradável e organizado percebido e aproveitado pelos moradores. Os percursos mais freqüentes de circulação interna entre os blocos foram pavimentados, consagrando o trajeto habitual dos moradores ao mesmo tempo em que preserva a integridade dos limites físicos nos jardins constituídos. (Fig. 34)

Figura 34: Percursos internos habituais pavimentados posteriormente.

A repintura geral externa, como providência mais completa e visível de conservação exterior dos volumes que compõem o conjunto, foi por primeira vez adotada após cerca de vinte anos da data de construção, medida adiada pela inexistência prolongada de uma administração organizada e efetiva. Alterada a pintura original, até então mantida com tonalidades claras, os blocos receberam cores quentes, modificando substancialmente sua expressão. Segundo a síndica, a pintura foi previamente definida no que se refere às cores a serem utilizadas, para combinar as fachadas dos prédios com os toldos colocados nas entradas de cada bloco e com as grades, formando *“conjunto harmônico”.*

Figura 35: Colocação de aparelhos de ar-condicionado especial fora do lugar pré-determinado pela administração (ou condomínio).

Contudo, ainda segundo a entrevistada, nem sempre é possível conciliar os interesses dos moradores com a *"estética e os princípios de organização do conjunto*", referindo-se a colocação de aparelhos de ar condicionado fora do lugar pré determinado que, segundo diz, é aquele sempre abaixo do peitoril das janelas e que corresponde ao local com parede menos espessa, portanto mais fácil de promover sua implantação. Revelando ser este aspecto o que mais encontra dificuldade e resistência de assimilação, encaminhamento e resolução coletiva, a síndica chama a atenção para os fatores de comportamento dos moradores quando se trata do interesse particular em relação às regras fixadas pelo condomínio. Destaca que este fator é o mais difícil de trabalhar coletivamente, tendo enfrentado *"inúmeros problemas desta ordem*", porém quase todos contornados de uma forma que chamou de *"mais adequada para cada momento",* querendo dizer, na prática, tolerar certas intervenções e evitar conflitos da administração com os moradores.

3.3.2 Condomínio Largo Vernetti (1982)

O Parque Residencial Largo Vernetti, denominação de origem do conjunto, é outro oportuno exemplo de administração com objetivo de resultados. Constituído de 13 blocos, um total de 236 apartamentos e dotado de garagens ou estacionamentos[58] para quase todas as unidades, o condomínio foi considerado grande na época de sua construção e um dos que angariou mais admiração em função da disposição dos blocos[59] e da aparência geral, conferida pelos tijolos cerâmicos e cobertura com telhas de barro. Favorecido por estes requisitos diferenciados, o conjunto foi muito bem aceito, tanto que comercializado com rapidez e ocupado de imediato por proprietários e locatários.

A área coletiva está localizada com destaque logo na entrada do conjunto, mais ao centro e após os estacionamentos que se colocam nas laterais. Concentrada no final do seu principal caminho de acesso, onde as distâncias e os afastamentos são mais amplos, forma uma espécie de "largo" que representa o

[58] O número total de locais para a guarda de veículos corresponde a 75% dos apartamentos, sendo 138 garagens cobertas fechadas, privativas e individuais, e 37 estacionamentos descobertos, estes últimos localizados na parte da frente do conjunto, compondo amplo espaço coletivo na entrada do mesmo.

[59] A disposição dos blocos na periferia da área fez com que o espaço coletivo externo ganhasse ampliação. Contudo, houve concentração maior dos blocos na 2ª fase do conjunto, parte posterior ao fundo, onde se observa um "apertamento" das edificações e uma menor quantidade de áreas livres exteriores.

principal fator de atração e interesse do morador em relação aos espaços exteriores do conjunto.

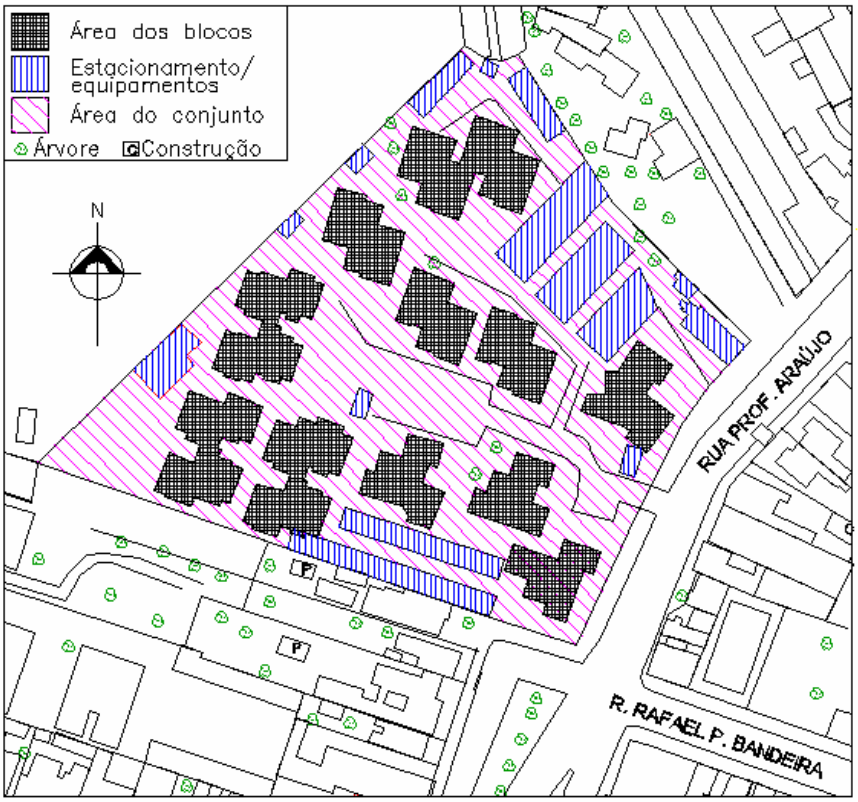

Figura 36: Implantação do Largo Vernetti. Observa-se a integração da área coletiva ao centro.
Fonte: CHIARELLI, 2000.

Figura 37: Vista externa do Largo Vernetti.

Figura 38: Playground e praça no final da rua interna de acesso. Concentração da área coletiva.

Figura 39: Complemento da praça, à direita. Disposição do mobiliário, vegetação e pavimentação ajudam a caracterizar um "ambiente exterior".

Figura 40: Limites físicos do mesmo espaço.

O conhecimento da realidade do conjunto e das questões atinentes à sua administração, inclusive peculiaridades distintas porque passou a organização condominial, foi processo que se viu facilitado pelo depoimento entusiasmado da síndica que o preside desde 1998.

Segundo a entrevistada, o condomínio Largo Vernetti atravessa na atualidade *"um bom momento, fruto da realização de uma série de medidas práticas"*, fase esta que se iniciou a partir da decisão de abandonar o sistema de administração informal que prevaleceu até 1996. Durante cerca de doze anos o conjunto manteve um sistema de auto gestão, não demonstrando organização interna e participação coletiva suficiente para administrá-lo com uma perspectiva mais ampla de ação, que fosse além de receber contribuições ordinárias dos condôminos e proceder os respectivos pagamentos essenciais. A síndica descreve dois períodos marcantes relativos ao processo da gestão do condomínio, composto das seguintes fases:

1. Até 1996 – Auto gestão
2. Após 1996 – Administração profissional
    a) Administradora 1
    b) Administradoras 1 e 2
    c) Escritório de Contabilidade
    d) Administradora 4

Na fase 2 do processo da gestão houve o somatório de várias experiências, em todas procurando manter a administração local – a do síndico – como principal referência dos moradores no cotidiano do condomínio e a quem os mesmos

deveriam recorrer sempre que se fizesse necessário apresentar qualquer demanda.

Intermediariamente, quando da utilização dos serviços do escritório de contabilidade, cujo propósito restringia-se a organizar receitas e despesas, o condomínio ressentiu-se da impossibilidade de integrar a administração financeira e contábil com outras necessidades do conjunto, especialmente no plano físico. Neste período de curta duração, com cerca de três meses, foi possível perceber a necessidade de uma administração com potencialidade mais abrangente, capaz de oferecer suporte ou orientação adequada para iniciativas que o condomínio pretendia realizar.

Neste período, consolida-se aquela necessidade de manter o administrador no próprio condomínio, em condições de recepcionar diariamente as demandas e envolvê-lo na administração. Instalado desde então junto à área coletiva coberta do condomínio, o escritório atende de segunda à quinta-feira das 14:00 às 17:00 horas, inclusive para receber valores, embora os mesmos devam preferencialmente ser pagos na administradora ou em agência bancária. A facilitação para requisição de providências e serviços facultada no próprio condomínio e não somente na administradora, conforme relato da síndica, *"contribui sobremodo para integrar o morador nas realizações pretendidas pela administração".* Neste sentido, diz a entrevistada, *"são inúmeras as pessoas que colaboram com o condomínio desde o momento que retomou uma estrutura administrativa adequada, inclusive adiantando pagamentos".*

A estrutura administrativa do Largo Vernetti conta atualmente com 15 funcionários, sendo 7 porteiros, 2 funcionários de "pátio", 4 faxineiras e um zelador geral que cumpre função de observador itinerante. Os denominados funcionários de pátio são especializados no tratamento e conservação das áreas coletivas exteriores, como corte de grama, reparação dos jardins e serviços gerais externos.

Nota-se pelo próprio efetivo de pessoal contratado que também no Condomínio Largo Vernetti a segurança mereceu destaque no conjunto, tanto que quase a metade do número de funcionários colocam-se a serviço do controle de portaria e vigias diurno e noturno. Soma-se a este custo personalizado de controle, o investimento no sistema de monitoramento de entrada e saída por câmeras que registram toda a movimentação externa ao conjunto junto dos seus limites físicos. Embora tenha permanecido aberto para o logradouro de acesso durante cerca de

20 anos, há dois anos atrás concretizou obra de proteção externa com colocação de grades no trecho do perímetro do conjunto que o liga ao exterior. Intencional ou não, a importância da segurança está materializada na robustez dos elementos estruturais de suporte das grades (pilares), ainda mais acentuada pelo reduzido distanciamento com que cada um foi colocado. Revelando preocupação com a unidade do conjunto, o tijolo aparente originalmente empregado nas paredes externas também é aplicado nos pilares, desta feita como revestimento. Esta mesma iniciativa de obra, que igualmente ocorreu em outros conjuntos, por serem excessivamente abertos à época da construção e cujo *"fechamento",* mais cedo ou mais tarde passou a constituir-se prioridade nas gestões respectivas, foi adiada no Largo Vernetti por falta de condições disponíveis na administração para promovê-la e dos meios para realizá-la.

Associa-se segurança com eficácia da gestão futura, pois o eventual fechamento, para o observador interno que é o próprio morador, retrata claramente os limites físicos da propriedade compartilhada ou em condomínio com as demais áreas de uso público. Tão logo fechado, favorece indiretamente as ações da gestão, especialmente aquelas que visem a qualificação das áreas coletivas, com o que, além da adesão do morador, seu usuário direto, ganha o conjunto espaços ao mesmo tempo mais qualificados e com maior garantia de segurança para o uso efetivo. Foi o que se depreendeu das palavras da síndica pois, segundo revelou, a obra vinha sendo reivindicada há muito tempo, porém sua implementação dependia da retomada de uma direção no condomínio, do planejamento de outras possíveis obras e de uma definição de prioridades, como a que resultou no fechamento do conjunto.

Ainda no plano físico, o problema mais emergente enfrentado pela administração foi a recuperação das fachadas dos blocos, pela deterioração dos tijolos cerâmicos, que precocemente mostraram sinais de desgaste em contato com a intempérie. Durante os primeiros cinco anos após concluída a obra, os reparos isolados deste evento foram produzidos pela empresa construtora, que possuía um estoque de peças para a reposição. Nos anos subseqüentes, porém, houve agravamento do fato, sem que o condomínio dispusesse dos meios técnicos[60], dos recursos necessários e da estrutura administrativa capaz de

[60] Neste aspecto técnico, em particular, a administração buscou o material com a cor e a textura mais próximos do tijolo original, posto que este não mais encontrava-se disponível. A face exterior

resolver a questão. Como disse a síndica, *"somente após reestruturada a administração e recuperadas as receitas"* foi possível implementar a manutenção, para cujo suporte foi necessário "chamar recursos extraordinários" dado o montante orçado para a obra, com valor equivalente a duas receitas integrais brutas mensais do condomínio.

Atualmente, resta recuperar as instalações cobertas de uso coletivo do conjunto, localizadas na parte dos fundos da área, interditadas e sem condições de aproveitamento, pois houve recalque de fundações[61] que comprometeu a segurança, a habitabilidade dos locais e a qualidade dos espaços físicos.

Outro gasto importante do condomínio relaciona-se com a infraestrutura, especificamente o esgoto cloacal do conjunto que, por haver desnível negativo da frente para os fundos, há necessidade de elevar-se o despejo com força mecânica de bombas[62], até o destino final que é a canalização coletora implantada no logradouro de entrada, na frente principal do Largo Vernetti.

No plano geral, quando indagada sobre qual o problema mais saliente do condomínio, a entrevistada remete-se às questões de comportamento dos moradores. Atribui às atitudes inadequadas, seja proprietário ou locatário, a principal fonte de conflito da administração com os residentes, apontando barulhos produzidos em horários impróprios, tanto nas escadarias quanto nos apartamentos, e o desrespeito às regras estabelecidas que buscam harmonizar a convivência coletiva, como o foco maior de atenção do administrador ou síndico.

Outros focos de problemas enunciados pela síndica, relacionam-se:

1. ao inadimplente, quando constantemente acumula valores significativos que não se revertem para o condomínio e precisam ser supridos pela contribuição dos demais condôminos, e;

2. o inquilino, quando não se integra aos demais moradores, valendo-se das mesmas regras e usufruindo dos benefícios do conjunto, tomando atitude alheia aos interesses comuns.

Quanto à prática da gestão no condomínio, diz a síndica que há uma clara repartição de competências em relação à administradora, que se incumbe de

---

do tijolo aparente foi substituída adaptando-se em seu lugar uma peça de lajota cortada adequadamente. Entretanto, a marca de intervenção é notada com facilidade pelo observador.

[61] As fundações ou alicerces cederam ao longo do tempo dando causa a vícios construtivos que se acentuaram até impossibilitar o uso das áreas respectivas.

[62] Ver definição técnica a respeito no teor da nota 73, à página 142 do capítulo IV.

apresentar previsão orçamentária mensal, expedir os conhecimentos do pagamento das taxas e contabilizar receitas e despesas, bem como processar as obrigações trabalhistas e fiscais. Entretanto, toda a decisão para programar ou fazer executar obra e serviço no conjunto compete à administração local, que os autorizará sempre que devidamente planejados, orçados e deliberados nas assembléias específicas, envolvendo indiretamente a administradora.

No que se refere a importância da participação atuante do síndico ou administrador dentro do próprio conjunto, confirma-se no Largo Vernetti o que se verificara em outros condomínios: o sucesso da gestão depende sempre de uma liderança interna que se coloque à frente do processo administrativo, estimule a congregação dos condôminos e promova realizações de conservação, manutenção e melhoria que representem o interesse coletivo.

3.3.3 Conservação, Manutenção e Melhoria – Aspectos Técnicos

Observados determinados encaminhamentos de ordem técnica e legal, poderá o condomínio, querendo, introduzir modificações na sua estrutura física. É claro que tal propósito, se cogitado, precisa amparar-se na análise adequada do problema, no exame da viabilidade técnica e legal que enseja eventual proposição. Significa dizer que para a administração condominial é imprescindível a assessoria técnica permanente de profissional habilitado na área de arquitetura, sem o que não há o respaldo necessário capaz de conduzir, e com segurança, o desejo de alterar-se o panorama físico do condomínio, reconvertendo-se áreas originalmente previstas. Até mesmo na etapa preliminar do levantamento de hipóteses, não será conseqüente a proposição, e para esta não se garantirá sucesso posterior, se não se fizer acompanhada a sua formulação da opinião abalizada do profissional a que nos referimos.

Contudo, nos condomínios em geral e nos que mais à frente são trazidos para o estudo de caso, é rara a iniciativa desta natureza. Admite-se a hipótese do desconhecimento pelos condôminos e até mesmo daqueles a quem conferem poderes de administração, que a modificação reverte-se direta ou indiretamente em benefício do coletivo, respectivamente tratando-se de área física utilizável, seja ela aberta ou fechada, coberta ou descoberta, ou ainda, seja por alteração que acarrete melhoria no padrão de acabamento das benfeitorias edificadas ou nova

distribuição na composição das áreas externas descobertas.

Da mesma forma, no tocante à conservação e manutenção, verifica-se ausência de assessoria técnica para orientar ações de recomposição física.

Excepcionalmente, poucas administradoras e síndicos recorrem a instrumentos[63] da área técnica para identificar com precisão a origem das ocorrências deteriorativas e prejudiciais que se manifestam nos condomínios, tanto nas edificações quanto nas áreas externas, bem como para planejar e executar adequadamente eventual melhoria desejada. Manutenção, reparos e até mesmo obra ou serviço de maior porte são conduzidas pelas administrações e condôminos, independente da orientação técnica, seja para melhor avaliar o problema ou amparar tecnicamente sua execução.

Intervenções, quando inadiáveis ou de interesse dos condomínios promovê-las, geralmente são produzidas pelos prestadores de serviço habituais da confiança das administradoras à quem circunstancialmente já prestara assistência nos condomínios e nas edificações, quando isoladas, ou por indicação na oportunidade premente da execução.

Segundo as administradoras consultadas, há tradição neste procedimento, embora, a par do questionamento que se sucedeu ao relato das experiências descritas, são unânimes ao afirmar que *"com a participação de profissional especializado as coisas poderiam ser mais fáceis".*

A profissional entrevistada em uma destas empresas, entre outros fatores, comenta pelo menos dois casos de que tem lembrança onde se estabeleceu impasse gerado por indefinições neste campo: O primeiro, ocorrido num condomínio da rua Anchieta, dotado de área sob pilotis, na parte da frente da edificação, em que o síndico valendo-se da adesão de moradores e de consulta técnica informal desconhecida, supostamente garantindo-lhe viabilidade, idealizou o fechamento da referida área, transformando-a para uso comercial.

No entanto, neste exemplo, tão logo concluída a obra, surgiram questões importantes para o condomínio, não trabalhadas suficientemente com a antecipação necessária, basicamente representadas pelas seguintes indagações:

[63] Os instrumentos, aqui referidos, são avaliações periódicas das condições físicas do conjunto – tanto edificações quanto áreas externas coletivas -, avaliação de desempenho e requisição de laudo técnico para detecção de eventuais problemas técnico-construtivos.

1. A área objeto da modificação seria passível do licenciamento e da averbação correspondente? Sob que condições?
2. Quem seriam os beneficiários das parcelas ofertadas para locação, e de que forma?
3. Poderiam os condôminos adquirir individualmente partes de um todo de que já são proprietários?
4. No que implica a obra para a recomposição das parcelas individuais e condominiais (condomínio, registro imobiliário etc), diante da nova configuração?

O segundo caso, diz respeito a condomínio com infiltração reincidente nas fachadas, que perpassa ao interior dos apartamentos, aparentemente com origem no revestimento aplicado externamente. Mesmo de posse do documento fornecido pelo fabricante do produto, atestando qualidade e oferecendo a garantia, ainda em vigor, as tentativas de contato não se concretizaram, mantendo pendente a questão há quase 3 anos sem encaminhamento da solução esperada. Indagada se teria providenciado um parecer técnico sobre a infiltração, que pudesse constituir prova confirmatória ou não da suspeita, respondeu: *"não, não sabemos mais o que fazer e há uma moradora que continua reclamando há mais de um ano".* Resulta claro, nos casos de tal natureza, que a falta de investigação apropriada não produz prova suficiente tanto para admitir quanto para afastar-se causa provável de determinado evento, tornando insuficiente a avaliação do problema, que se revela carente de elementos conclusivos.

Diversos outros exemplos de menor expressão são ainda apontados e bem ilustram as conseqüências da ausência de um suporte técnico adequado a disposição das administradoras e síndicos para atender as demandas direta ou indiretamente associadas aos aspectos físicos dos condomínios.

A prescrição desta ou daquela providência, bem como a avaliação dos meios técnicos, materiais e humanos para colocá-la em prática, admitindo com ela sanar o evento constatado, decorrem da análise exclusiva dos administradores – empresas, síndicos ou moradores – que, por sua vez, valem-se exclusivamente da opinião dos executantes do serviço. Assim, não é sem razão que muitos condomínios ressentem-se da falta de intervenções qualificadas ao longo do

tempo, não só fazendo persistir problemas existentes, como contribuindo para alterar características físicas originais e a fisionomia geral dos conjuntos.

Destituída de adequação técnica e por vezes incompatível do ponto de vista estético, quando não executada de forma imperfeita, a intervenção afasta-se do padrão existente, visivelmente denotando obra ou reparo posterior, não suficientemente integrados ao plano inicial da edificação ou das áreas exteriores do conjunto habitacional. Estas intervenções apresentam nítida aparência de um "remendo" não ajustado ao todo, via de regra utilizando material e técnica diferentes do original, marcando diferenças importantes.

A questão, contudo, não traz repercussão apenas física nos conjuntos ou condomínios. Envolve apropriação de recursos para a finalidade da conservação e manutenção, nem sempre disponíveis. Dependendo do custo do serviço a ser executado, escapa da receita ordinária do condomínio, necessitando formação de fundo especial. No dizer das administradoras consultadas, o montante necessário é constituído por "chamada extra" programada para a finalidade específica. Entretanto, os valores apurados para a obra, objeto da programação de desembolso executada pelos condôminos, estão baseados na conduta comum antes relatada. Ora, quem analisa do ponto do condomínio, no que concerne ao projeto, as especificações e o orçamento da obra, e ainda avalia a viabilidade técnica e financeira do valor objeto de programação pelo condomínio?

Segundo as próprias administradoras, os valores de referência são obtidos com orçamentos prévios, não detalhados, solicitados à possíveis executantes, optando-se por aqueles que *"parecem mais próximos da realidade".* Resulta claro, neste caso, que não há termo de comparação baseado em critérios técnicos e sim de menor preço global, independente de como será efetivamente realizado, sob que condições de cronograma e de que forma será acompanhado ou assistido o condomínio para garantia técnica de execução e convicção de acerto do investimento patrocinado.

Junta-se, assim, a estas possíveis conseqüências físicas e financeiras para o condomínio, aquela que decorre da inexistência dos meios de controle e garantia dos serviços contratados, inclusive na hipótese de necessitar ser novamente refeito, a curto prazo, por imperfeição ou inadequação que eventualmente apresente.

3.4 Gestão Comportamental

Antes de qualquer elenco de indicações que se procure oferecer para a gestão condominial, objetivo do presente estudo, especialmente aquelas oriundas da aplicação de quesitos da Avaliação Pós-Ocupação - APO, há que se considerar o perfil de comportamento com que os residentes de conjunto habitacional encaram gerência, administração e gestão dos meios que concorrem para a preservação de condições físicas da unidade – a moradia – e de que são proprietários sob forma de condomínio. Trata-se de avaliar, no grupo constituído, o modo de convivência dos moradores entre si, bem como as atitudes que regem o comportamento nas circunstâncias objetivas da condição de condômino.

Especialistas avaliam que, conjuntos verticais têm gerado uma série de condicionantes de comportamento para os moradores mais recentes, pois residir compartilhando locais e serviços comuns, constitui modo novo de moradia, estranho para a população de menor renda e para os setores da classe média não acostumados com estrutura condominial.

Nesta avaliação de WORMS e MENDONÇA (1995), resulta claro o caráter de novidade do condomínio: *"enquanto a classe média, seja por razões de segurança, seja em função da localização nos centros urbanos, tem optado por imóveis verticais, a nova forma de habitar para famílias oriundas da periferia e das áreas degradadas, tem gerado novos desafios e problemas a serem enfrentados, decorrentes da situação sócio-econômica e cultural que os priva da compreensão da necessidade de regras, normas e práticas necessárias à vida em condomínio*".

Entretanto, o problema referido pelos especialistas não é exclusividade daqueles condomínios de periferia ou de outros habitados por contingentes populacionais de baixa renda. A semelhança destes, igualmente no tipo de condomínio de que tratamos e sobre o qual buscamos configurar o panorama representativo do comportamento, prosperam os mesmos entraves de administração decorrentes da dificuldade de compreensão das regras condominiais.

Conforme os autores, *"a classe média pode contratar e pagar uma administradora para resolver as questões administrativas e financeiras do condomínio, pois o nível sócio cultural permite a assimilação de normas de convivência e vizinhança mais rígidas que aquelas das moradias fora dos*

condomínios, bem como a compreensão mais rápida das disposições da Lei 4591/64 que rege os condomínios, porém estas não são as condições da população de média e baixa renda quando beneficiárias de programa ou plano habitacional em prédios de apartamento".

Recente depoimento de especialista no tema da questão comportamental, proferido em evento[64] patrocinado por entidade associativa especializada, o SECOVI/RS zona sul, revela a importância da abordagem preferencial do assunto em relação aos demais elementos, quando se vislumbra como meta o efetivo êxito da gestão.

RAMALHO e MOREIRA (2000) creditam à figura do síndico o estabelecimento do comportamento pró-ativo do morador em relação ao condomínio. O síndico, segundo as especialistas, *"é um líder natural ou imposto que administra um espaço comum e dele depende a interatividade do grupo, liderança que se confirma por ações e idéias".* Assim acontecendo, as adesões são voluntárias e naturais, e esse processo, como dizem, tem o condão de "contaminar" as pessoas, envolvendo-as nas ações empreendidas. Revelam, de outro lado, que a condição para tornar-se líder e granjear a confiança e o apoio, é demonstrar "uma filosofia de trabalho para conviver em grupo", o que está relacionado com o temperamento individual para administrar conflitos, reforçando a característica do líder. O síndico administra a convivência diária no condomínio e, dada a relevância deste fator associado ao comportamento, a ele se impõe a obrigação de dar prioridade aos relacionamentos no contexto de trabalho, buscar aproximação, desenvolver a experiência de ações compartilhadas e ter por objetivo corresponder ao desejo de satisfação imediata das necessidades.

É de se ressaltar, contudo, para efeito de implementar processo gestionário, a importância da pré-existência ou não de alguma forma de convivência no condomínio ou fora dele por parte dos seus moradores. Como vimos, a realidade constatada por CUNHA (1995), em que o condomínio é circunstância absolutamente nova para a maioria dos residentes de conjunto habitacional, portanto destituída de uma cultura de vida coletiva, afasta o tempo de moradia no conjunto como fator relevante no comportamento, independendo, portanto, de ser

[64] O evento foi o *"1º Encontro de Síndicos"* e o depoimento ocorreu durante o painel intitulado *"Comportamento e Convivência em Condomínio"* proferido pelas psicólogas Maria Lúcia Ramalho e Ana Cláudia Moreira.

condomínio novo, já instituído de fato ou de empreendimento recém ocupado ou não. O entusiasmo do morador numa ou noutra condição, não só afeta o comportamento como influi na convivência coletiva. Desnecessário assinalar em destaque, e até mesmo aprofundar, nesta hipótese, o exame das possíveis conseqüências, tratando-se da gestão de objeto já marcado por dificuldades desta ordem, em que a convivência não se estabeleça amigável e profícua.

ORNSTEIN (1992), no delineamento dos quesitos da Avaliação Pós Ocupação – APO, inclui com destaque a abordagem dos fatores comportamentais, e não seria razoável desconsiderar sua influência como ingrediente decisivamente presente nas ações cotidianas do condomínio, posto que deles depende o êxito da programação administrativa, física e financeira dos condomínios.

Não havendo instalação de um processo eficaz para a instituição de uma gestão duradoura, a experiência com administração de condomínios tem demonstrado que o ânimo coletivo no condomínio – para conservação e manutenção preventiva, implementação de obras de melhoria e outras providências – esgota-se num período de cerca de três a quatro anos a partir da finalização da construção e início efetivo da moradia. Desta constatação decorre o desinteresse que se observa em muitos condomínios por parte dos moradores, inclusive remetendo partes do conjunto a um processo deteriorativo, cuja recuperação, mais adiante, implica ação técnica especializada e recursos elevados.

O dado obtido, embora não oriundo de pesquisa de opinião ou estatística sobre o desempenho das administrações, obtém respaldo sempre que considerado para avaliar as ações adotadas desde a origem do conjunto residencial, como nos exemplos estudados, evidenciando-se a descontinuidade. Razão suficientemente para tê-lo por verdadeiro está presente na eventual ausência de motivação do morador para as questões de administração, atitude que orienta um comportamento de indiferença, quando não de oposição às iniciativas de reorganização.

Daí, a importância da compreensão do modo de habitação coletiva e suas implicações como forma de balizar o comportamento e a atitude do morador de condomínio, no que são extremamente úteis os conceitos de WORMS e MENDONÇA (1995, p.4). Neles, encontra-se expresso, entre outros, que *“ao se estabelecerem no condomínio os moradores tornam-se reciprocamente vizinhos e*

sócios de bens comuns que exigem manutenção, conservação e melhorias, que só serão possíveis mediante participação coletiva". Porém, não a participação formal, com presença e sugestões de idéias gerais, mas, fundamentalmente, colaboração para solucionar questões concretas que exigem ação direta, visando, no mínimo, evitar deterioração do patrimônio. A partir da admissibilidade de que *"tudo passa a ser comum para os moradores do prédio ou conjunto",* como escadas, telhado, bombas d'água, áreas exteriores etc, e que a gestão coletiva constitui o caminho da boa administração para o conjunto habitacional, firmam-se os princípios de comportamento que darão sustentação aos procedimentos adotados.

CAPÍTULO IV - ESTUDOS DE CASO

4.1 CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO – DESCRIÇÃO FÍSICO-ADMINISTRATIVA DOS CONJUNTOS ESTUDADOS

4.1.1 Conjunto Residencial Cohaduque (1979)

O Condomínio Residencial Duque de Caxias inclui dois dos quatro planos habitacionais implementados em Pelotas pela Cooperativa Habitacional Duque de Caxias[65]. Por ter sido o primeiro[66] e também o maior dos condomínios implantados, o conjunto foi reconhecido e identificado desde a origem pelo nome da cooperativa que o produziu, a Cohaduque, incluindo os dois planos realizados. O agente financeiro, o BNH, repassou recursos à cooperativa através de um dos seus operadores de linha de crédito, o Instituto de Orientação às Cooperativas de Crédito – INOCOOP, tendo como agente financeiro intermediário a Associação de Poupança e Empréstimo – APESUL. Para o empreendimento, a renda familiar passível de comprometimento foi fixada em 20%, critério estabelecido pelo BNH (Tab 3).

O 1º plano da Cohaduque, entregue em julho de 1980, é constituído pelos blocos localizados de ambos os lados da Rua Domingos Guedes Cabral, principal acesso do conjunto, que se estende da Av. Duque de Caxias até a Av. Imperador Pedro I (Fig. 43).

[65] Os outros conjuntos produzidos pela Cooperativa Habitacional Duque de Caxias foram o Marcílio Dias, o Obelisco e o Residencial Jorge Curi Hallal.
[66] A Cohaduque é o primeiro condomínio da Cooperativa, sendo que o pioneirismo dos grandes conjuntos habitacionais, como vimos no capítulo II, é creditado à Cohabpel, em 1966.

Tabela 3: Comprometimento da renda familiar para moradores da Cohaduque.

Tipo de apartamento	Prestações mensais (na época)		Renda familiar necessária (na época em CR$)	% do comprometimento da renda familiar
	UPC[67]	CR$[68]		
1 dormitório	6,64	39.159,30	200.000,00	19,58
2 dormitórios	11,17	65.874,90	325.000,00	20,27
3 dormitórios	14,87	87.695,67	435.000,00	20,16

Fonte: DALMASSO, FORTES e STÜRMER, 1983.

Figura 41: Entrada da Cohaduque pela rua Domingos Guedes Cabral, que divide o 1º plano em duas parcelas.

Figura 42: Cohaduque. Centro Comunitário, cancha de esportes e estacionamento na Quadra 1 do 1º plano. Ao fundo, e à direita, o bloco 638 do 2º plano.

[67] A Unidade Padrão de Capital (UPC) foi instituída pela Lei 4380 de 21/08/1964 para reajustar as letras imobiliárias emitidas pelo Banco Nacional de Habitação e pelas sociedades de crédito imobiliário para o financiamento dos contratos de aquisição de imóveis. A lei é a mesma que criou o extinto BNH, citada anteriormente na 2ª página do capítulo II. A UPC, cujo valor era reajustado trimestralmente, é índice que permanece ainda hoje sendo divulgado. Na tabela acima, a UPC de referência é a do trimestre out/dez de 1983, com valor de CR$ 5.897,49.

[68] O padrão monetário *Cruzeiro* (CR$) vigente à época de criação do BNH, perdurou por mais de 20 anos após a criação do banco vindo a ser substituído a partir de 1986 pelo *Cruzado* (CZ$) e este, por sua vez, logo a seguir, pelo *Cruzado Novo* (NCZ$). Por conta de planos econômicos subseqüentes, em 1990 é novamente instituído o *Cruzeiro* (CR$) e, em 1994, o *Real* (R$), vigente até a presente data, representando no período grande perda do poder aquisitivo e acentuação da dificuldade de acesso à moradia através da modalidade financiada.

O 2º plano, entregue em 1982, mas iniciado antes da entrega do 1º plano, agrega ao conjunto uma faixa territorial contígua à do 1º plano, porém mais estreita, confrontando na lateral oposta, a oeste, com a divisa de fundos dos lotes que fazem frente para a rua Carlos de Carvalho. Este logradouro, que dá acesso lateral ou intermediário ao conjunto através da rua Cônego Siqueira Canabarro, juntamente com os outros dois a norte e sul – respectivamente, Av. Duque de Caxias e Av. Imperador Pedro I – constituem o sistema de três acessos principais do condomínio. A Cohaduque é, portanto, um conjunto aberto dividido por uma rua pública e com livre acesso aos seus *espaços coletivos exteriores*, expressão encontrada em MEDVEDOVSKI (1998). Ao espaço público da rua Domingues Guedes Cabral juntam-se no percurso as áreas exteriores condominiais ou coletivas, praticamente inexistindo parcelas com características de área privativa, salvo espaços anexos ao estacionamento de visitantes nos quarteirões Q5 e Q6, por possuírem uma condição peculiar de localização e conformação que os tornam mais reservados ou exclusivos. A identificação destes locais como área privativa, antecipando avaliação a respeito do desenho, decorre da constatação de uma utilização efetiva nesta condição, restrita aos apartamentos que a eles tem acesso direto.

Precipita-se o comentário, pois é incomum na grande maioria dos conjuntos habitacionais da época do BNH, encontrar-se áreas privativas exteriores (abertas, cobertas ou descobertas), tais como pátio, local de serviço ou varanda. A Cohaduque, no trecho considerado, apresenta nestes espaços exteriores identificados, uma forma de aproveitamento útil dos ambientes ou recantos ociosos, através de uma apropriação privativa, como a que se faz nos quarteirões Q5 e Q6 (ver Fig. 81 e 82).

No 2° plano, são implantados blocos de padrão ligeiramente diferentes daqueles construídos na 1° etapa porém sem comprometer a unidade físico-espacial da Cohaduque. Nos blocos do 2º plano, mais regulares na forma externa, há maior quantidade de apartamentos de dois dormitórios, enquanto os de três dormitórios, nesta 2º fase, são mais compactos, ou seja, possuem menor área construída. O Conjunto da Cooperativa Duque de Caxias está distribuído em seis quarteirões e composto por um total de 752 unidades, com apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios (Tab.4).

Figura 43: Implantação da Cooperativa Habitacional Duque de Caxias.
Fonte: CHIARELLI, 2000, com atualizações “in loco” (2002).

Tabela 4: Conjunto Habitacional Cohaduque – Distribuição de Domicílios por Quarteirão

		1 Dormitório			2 Dormitórios			3 Dormitórios				
		Domicílios por	Sub-total de Domicílios		Domicílios por	Sub-total de Domicílios		Domicílios por	Sub-total de Domicílios		Número Total de	Percentual sobre o total de
	Fitas	pavimento	Nº	%¹	Pavimento	Nº	%¹	Pavimento	Nº	%¹	Domicílios	Domicílios
Quarteirão 1	5	2	8	8	20	80	63	10	40	31	128	17,02
Quarteirão 2	6	4	16	23	28	112	59	16	64	33	192	25,53
Quarteirão 3	7	10	40	18	30	120	68	4	16	9	176	23,4
Quarteirão 4	1				4	16	100				16	2,13
Quarteirão 5	2				16	64	44	20	80	56	144	19,15
Quarteirão 6	3	4	16	16	10	40	42	10	40	42	96	12,77
Total	24	20	80	11	108	432	57	60	240	32	752	100

¹Percentual sobre o total de domicílios do quarteirão

Fonte: Elaboração própria, baseada em MEDVEDOVSKI, 1998.

Originalmente dotado apenas de vagas para estacionamento de veículos à disposição dos usuários em geral, houve substituição progressiva destes locais de estacionamento livre por garagens fechadas de uso exclusivo, condição concedida a certo número de moradores, cuja quantidade ampliou-se ao longo do tempo, hoje somando 248 garagens, ou seja, capacidade que contempla 1/3 (um terço) do número de apartamentos[69]. O conjunto é ainda servido de espaços de estacionamento para visitantes, centros comunitários (2), canchas de esportes (2) e playground, além de locais próprios para o lazer passivo.

As unidades de comércio que servem o conjunto não são equipamentos próprios do projeto original, pelo que não ocupam áreas no seu interior, quer integrados às habitações ou próximos aos demais espaços coletivos. São instalações colocadas posteriormente sobre o espaço público – o leito da rua Domingos Guedes Cabral – autorizadas pelo município, com equipamentos teoricamente móveis (traillers) que atendem boa parte das demandas diárias de consumo básico. (Ver Fig.44 e 45)

Figura 44: Cohaduque. Instalações para o comércio.

Figura 45: Comércio atende Cohaduque e adjacências.

[69] O número de garagens foi aumentado em relação ao de estacionamentos em razão da demarcação mais rigorosa das vagas e da ocupação das áreas de reserva correspondentes aos prolongamentos de ruas transversais, cujo projeto previa a continuidade viária posteriormente abandonada.

A vegetação nas áreas coletivas é abundante, havendo passeios demarcados nos locais de acesso aos blocos de apartamentos e ajardinamento exuberante, especialmente destacado nas entradas de cada um, tratamento este observado indistintamente nos dois planos.

Os blocos, por sua vez, diferem entre si relativamente aos que pertencem ao 1° plano ou 2º plano. Os que integram o 1° plano possuem almofada saliente no peitoril das janelas, enquanto aqueles do 2º plano não acompanharam esta mesma solução técnica de acabamento externo. Além desta característica visível, os edifícios do 1° plano foram erguidos com tijolos cerâmicos maciços ao passo que naqueles do 2° plano foram utilizados blocos de cimento, fato não percebido num primeiro momento pelo observador comum, não atento a estes requisitos de natureza técnica. Entretanto, a partir da referência qualitativa feita a este aspecto construtivo por parte do administrador e de moradores adquirentes de unidades no lançamento do empreendimento da cooperativa, torna-se inevitável a comparação, principalmente motivada nas condições de aparência.

Figura 46: Vista externa da Av. Duque de Caxias com a guarita de controle noturno de entrada no início da rua principal.

Figura 47: Praça e playground conjugados formando espaço muito contido. Observa-se roupas expostas para a rua, proibido pelo regulamento do condomínio.

A alusão decorre do estado diferenciado de conservação dos blocos, no que os últimos perdem comparativamente na qualidade construtiva em razão do aparecimento mais freqüente de sinais de umidade e mofo nos apartamentos e em alguns trechos externos dos planos verticais das fachadas.

Gestão do Conjunto

A administração do conjunto habitacional Cohaduque, desde sua origem, pautou-se na existência dos oito condomínios que o constituíam, denominados Rio Branco, Pedro Osório, Tiradentes, Deodoro da Fonseca, Bento Gonçalves, Antônio Caringi, Lobo da Costa e Carlos Gomes (ver Fig. 49).

Observa-se importante discrepância de extensão superficial nos oito condomínios, despontando como exemplo neste aspecto comparativo os que representam extremos opostos: o maior, denominado Rio Branco, localizado à esquerda de quem ingressa no conjunto pela avenida Duque de Caxias e que engloba todos os blocos daquele lado; e o menor, denominado Bento Gonçalves, localizado à direita e em frente do anterior, abrangendo o único e isolado bloco do quarteirão 4 (Q4). A competência de cada condomínio para administrar parcelas de áreas coletivas exteriores, além dos blocos de habitação, resulta imprecisa nos seus limites físicos, sugerindo indefinição de responsabilidade. No entanto, informação colhida com a atual administração dá conta que, embora cada unidade tivesse seu síndico e subsíndico, a administração de serviços sempre foi processada por inteiro, com a totalidade dos condomínios, descaracterizando eventual conflito ou imprecisão para determinação das competências e ações.

No ano de 1993, inclusive como forma de oficializar a operação havida na prática, os condomínios integrantes da Cohaduque constituíram uma sociedade civil denominada Associação de Moradores da Cohaduque – AMC, organizada para o fim de prestar os serviços sócio-comunitários de que necessitavam os moradores dos planos I e II da Cooperativa Habitacional. Segundo consta do respectivo Estatuto Social[70], no capítulo que trata de sua constituição, a associação passou a representar os proprietários e moradores dos condomínios que congrega, com a seguinte abrangência: *"... em suas reivindicações junto a todos os órgãos do poder público e promover o bem estar e a melhoria das condições de vida dos moradores dos condomínios, podendo, inclusive, administrar conjuntamente todos os condomínios, conforme seus direitos e deveres constantes nas suas respectivas convenções de condomínios..."* (Artigo 1º p.2, Estatuto).

[70] O Estatuto Social da associação de moradores da Cohaduque foi arquivado no serviço notarial e registral em 22 de outubro de 1993 e registrado sob a inscrição número 1.568 do livro A-4.

Além da função básica de reunir a totalidade dos habitantes do conjunto habitacional Cohaduque em torno de seus problemas fundamentais e buscar as soluções respectivas, de acordo com o objetivo expresso no artigo 6º, a associação promoverá o seu desenvolvimento comunitário, *"proporcionando a todos os seus associados condições adequadas para a plena realização das funções de habitar, trabalhar, recrear e de se desenvolver".*

Especialmente quanto à gestão do condomínio, a função básica e precípua que compete à associação é "*administrar as partes comuns do conjunto habitacional Cohaduque, zelando pela sua conservação e pela manutenção da infraestrutura urbana"* (Artigo 7º p.03, Estatuto).

A associação de moradores, tão logo constituída e responsabilizada pela administração e manutenção das áreas condominiais, autorizou o uso privativo das vagas de estacionamentos. Classificados até então como área de uso comum desde a implantação do conjunto habitacional, os espaços cedidos sob a forma de locação são entregues aos possuidores de unidade habitacional para neles edificar garagem fechada coberta de uso exclusivo e dela usufruir por prazo determinado, pois o instrumento celebrado prevê duração da locação até o ano de 2005[71]. Findo este prazo, a benfeitoria reintegrar-se-á ao condomínio que, desta feita, poderá novamente proceder a locação do espaço de maneira onerosa, promovendo-se então o retorno dos recursos obtidos com a melhoria para o benefício do conjunto e de seus moradores[72].

[71] A data de 2005 foi fixada de modo a que todos os contratos de locação expirassem na mesma oportunidade. A maioria dos contratos foi celebrada em 1993, assegurando, portanto, um prazo máximo de doze anos para o usufruto da garagem na condição de "locatário construtor".

[72] O item sexto do contrato de locação assim estabelece a respeito*: "Findo o prazo estipulado no item SEGUNDO deste contrato, as benfeitorias construídas para a guarda de veículos, ficarão sem nenhum ônus à LOCADORA, incorporadas ao Condomínio. Nesta data, então, será dada a preferência de locação ao atual LOCATÁRIO (A), através de um novo contrato com valores estipulados em assembléia geral dos condôminos".*

Figura 48: Cohaduque. Ao fundo, garagens fechadas no prolongamento da rua Manoel Lucas de Oliveira. À esquerda, churrasqueiras e reservatório do 2° plano na Quadra 4.

Com a criação da Associação dos Moradores da Cohaduque, observa-se que a estrutura organizacional para gestão do condomínio modifica-se em relação àquela mais corrente e que vincula o síndico com as ações de administração. A figura tradicional do síndico é substituída por um colegiado composto pela diretoria da associação, a quem compete, entre outras atividades, *"zelar pelos interesses do conjunto habitacional e da comunidade"* (Artigo 32º, item7, Estatuto). É neste princípio de competência, em que se destaca o zelo pelos interesses do conjunto, que reside a função primeira da administração do condomínio propriamente dito. Para tanto, à mesma diretoria compete indicar o administrador do conjunto, o qual se obriga a seguir as normas indicadas pela diretoria que o escolheu, bem como estar permanentemente em consonância com as convenções dos condomínios que integram a Cohaduque.

Outrossim, como justificativa para a unificação, o administrador admite que a proposição almejava congregar os moradores de forma mais coesa no empreendimento das soluções para os problemas comuns, centralizar a administração coletiva e possibilitar a constituição de uma estrutura de serviços, viável de manter-se financeiramente caso suportada pelos condomínios reunidos. Com a associação, institui-se estrutura permanente de pessoal, cujo quadro pe composto por onze funcionários, assim distribuídos:

1 secretária,

4 faxineiras (limpeza das áreas coletivas internas),

1 zelador (vistoria e reparos gerais),

2 porteiros ou vigias noturnos,

3 profissionais para serviços técnicos.

Os últimos dedicam-se especialmente à manutenção da infraestrutura (água e esgoto) e serviços gerais diários como limpeza e conservação das áreas coletivas exteriores, corte de grama e deposição do lixo nos locais próprios para coleta. No tocante ao esgoto, compete ao condomínio colocar diariamente em funcionamento as bombas de recalque nos dois poços de coleta[73], situados na entrada do conjunto, um pela rua Domingos Guedes Cabral em frente ao centro comunitário e o outro pela rua Rui Barbosa no local correspondente à lateral sul do bloco 638 (ver Fig. 49), ambos, respectivamente, destinados à recepção total dos dejetos cloacais do 1º plano e do 2º plano da Cohaduque.

As redes subterrâneas tronco de cada setor, implantadas no leito da rua Domingos Guedes Cabral, caso do 1º plano, e no passeio de acesso aos blocos do 2º plano, embora esteja a primeira colocada no leito do logradouro público, integram sistema exclusivo do conjunto habitacional, porquanto sua manutenção compete ao condomínio desde a construção da Cohaduque[74].

No abastecimento d'água, quanto às competências para sua administração, o processo é idêntico, restringindo-se o SANEP a garantir o suprimento de água até os reservatórios do conjunto. A distribuição, limpeza e manutenção dos reservatórios é da alçada do condomínio, que sob suas expensas mantém o sistema de água em funcionamento.

[73] Os poços de coleta dos resíduos cloacais sólidos são, na terminologia técnica, denominados estações elevatórias de esgoto. No caso da Cohaduque, permitem conduzir por elevação o despejo cloacal para o coletor geral de esgoto – CG, existente na Av. Duque de Caxias, cuja altura com que foi implantado é menor do que aquela da profundidade do poço, inviabilizando o despejo direto no coletor.

[74] Havendo requisição do condomínio para casos especiais de manutenção, tais como conserto que exija o emprego de equipamento, máquina ou pessoal especializado, e também desobstrução de canalização por entupimento não detectado, o Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas – SANEP, presta a assistência técnica necessária, sem ônus. A informação foi prestada pelo Eng. Eugênio Osório Magalhães, diretor do Departamento de Esgotos da Autarquia.

Figura 49: Condomínios reunidos na Cooperativa Habitacional Duque de Caxias.
Fonte: CHIARELLI, 2000, com atualizações “in loco” (2002).

Complementarmente, para outros itens de interesse do condomínio no tocante a infraestrutura, estão assim discriminadas as atribuições:

Iluminação: compete ao condomínio a conservação e reposição de lâmpadas nas áreas interiores e exteriores de uso coletivo; no logradouro público, a responsabilidade é do município;

Calçadas e vias: os passeios, tanto públicos quanto coletivos, são mantidos pelo próprio conjunto, excetuando-se a manutenção do leito da faixa de rolamento ou via propriamente dita;

Gás: a responsabilidade do abastecimento é de terceiros, pois o serviço de energia é contratado individualmente, feito para cada unidade domiciliar, portanto sem interferência da administração;

Prédios: Reparos, conservação e manutenção dos elementos exteriores, bem como das áreas condominiais internas, como escadarias e corredores, são de competência do condomínio; os mesmos serviços para as áreas privativas competem aos respectivos proprietários das unidades autônomas (apartamentos);

Vigilância: É serviço mantido pelo condomínio ou associação somente no período noturno, em duas das suas entradas principais.

Sintetiza-se no quadro a seguir os dados territoriais da base física de implantação do conjunto, o perfil quantitativo das suas várias funções de interesse coletivo e o regime urbanístico a que se pautou o projeto.

Localização		Avenida Duque de Caxias, Bairro Fragata, Pelotas.	
Área do terreno		34.584,00 m² ou 3,458 hectares	
Número de Blocos		28	
Número de Unidades		752	
Número de Habitantes		3760[75]	
Taxa de Ocupação		30%	
Índice de Aproveitamento		1,33	
Áreas por unidade		1 dormitório	35,36 m²
		2 dormitórios	51,68 m²
		3 dormitórios	66,58 m²
Área total construída		46.020,45 m²	
Área do Centro Comunitário		195,90 m²	
Áreas verdes com equipamentos		1.161,50 m²	
Área de Construção por Habitante		12,24 m²/hab	
Área de Terreno por Habitante		9,20 m²/hab	
Área Comunitária por Habitante		0,05 m²/hab	
Densidade[76]		1087,20 hab/ha	
Área de Estacionamento		2.337,50 m²	
Largura das vias	Vias Internas	Pedestres: 2,00 m	
		Veículos: 6,00 m	
	Vias Públicas	Faixa de Rolamento: 10,00 m	
		Passeios: 2,00 m	

Figura 50: Dados Físicos, Quantitativos e Regime Urbanístico.
Fonte: Elaboração própria consultando acervo do NAUrb.

Dos dados apresentados, aquele que trata da taxa de ocupação da área do terreno é o que mais desperta a atenção no que se refere à gestão das áreas exteriores coletivas. Observada a taxa de ocupação de apenas 30% da área física, verifica-se simultaneamente a existência de expressivas parcelas de terreno livre, sem destinação específica, constituindo áreas residuais. A baixa taxa de ocupação, cuja média apurada em estudo[77] da época de construção da Cohaduque, dá conta que 85% dos conjuntos residenciais apresentam esse índice entre 10 e 40%,

[75] A população residente de 3760 habitantes foi estimada na origem do conjunto com base no critério de cálculo da densidade, estabelecido no II Plano Diretor de Pelotas, conforme citação em nota de rodapé aposta ao item 1.3.1 do capítulo I, onde se lê no inciso I do Artigo 43, que: para a estimativa de ocupação considera-se 5 (cinco) pessoas por domicílio.

[76] O valor encontrado é de *densidade bruta*, obtida considerando toda a área do terreno e não apenas as parcelas da área atribuídas para as habitações (blocos), o que constituiria apuração da *densidade líquida.*

[77] O trabalho, de 1989, já referido anteriormente, é o *"Diagnóstico da Situação dos Conjuntos Residenciais – Um Estudo de Caso para Pelotas – RS".* Nele, além da constatação relativa à taxa de ocupação, há indicação de um conjunto de medidas visando estabelecer-se uma *"normativa de conjuntos residenciais".* Entre outras normas apontadas, destacamos: determinar densidade considerada adequada para cobrir custos de manutenção; inserir limite mínimo para a taxa de ocupação, evitando-se sub-utilização; normatizar aspectos morfológicos dos espaços de uso coletivo, com critérios para projeto que garantam adequação do espaço à sua função e estabelecer conceito de conjunto habitacional; no que concerne à legislação, incorporar medidas que produzam reflexo na qualidade de vida obtida no interior dos conjuntos, capacidade de gestão e recuperação do sentido de comunidade.

corrobora a conclusão anunciada de que *"contribui sobremodo para a sub-utilização dos espaços livres"*, MEDVEDOVSKI e MOURA (1989, p. 19 e 20).

Outro dado que merece destaque é a quota de área construída das moradias por habitante, avaliada em 12,24 m²/hab, índice que demonstra grandeza dimensional adequada da Cohaduque em relação à sua população residente. Tomando-se como referência os parâmetros indicados por ROMERO e ORNSTEIN (2003), produzidos a partir de indicadores nacionais e internacionais sobre áreas mínimas, sintetizadas no quadro abaixo, as áreas das unidades habitacionais da Cohaduque situam-se próximas do limite considerado mínimo.

Número de dormitórios	Mínimo (m²)	Recomendado (m²)	Ótimo (m²)
1	38	46	56
2	50	60	73
3	66	79	93
4	83	98	114
5	104	119	139

Figura 51: Área Útil por Número de Dormitórios – Caso da Espanha – Dados do Ministério de Obras Públicas y Urbanismo. In COELHO & PEDRO (1998).
Fonte: ROMERO & ORNSTEIN, 2003, p.57.

Outros dados, como os do quadro seguinte, relacionando área útil com o número de moradores, produzidos por diversas entidades e a partir da realidade de países europeus, mostram os valores de área a considerar para o dimensionamento das moradias em conformidade com a sua ocupação (intervalo ideal entre mínimo e máximo).

Nº de moradores	2	3	4	5	6	7	8
Área Útil (m²)	17,0 19,5	10,5 16,6	10,0 13,7	9,2 13,4	8,2 12,5	7,7 12,0	7,5 11,4

Figura 52: Áreas Úteis Recomendadas (m²/morador).
Fonte:ROMERO & ORNSTEIN, 2003, p.57.

Neste caso específico da Cohaduque, comparando características dimensionais dos apartamentos, percebe-se que o tamanho dos cômodos observa certa generosidade, compondo unidades habitacionais de área bastante razoável.

4.1.2 Conjunto Habitacional Village Center I (1995)

O Condomínio Habitacional Village Center I, objeto de análise no presente trabalho, é parte integrante de um sistema de quatro empreendimentos implementados a partir do ano de 1995 pela Construtora Concretos Carvalho Indústria e Comércio Ltda[78], todos em Pelotas-RS. Mais adiante, o sistema foi difundido em outros municípios, porém sob condições diversas, tanto físicas quanto financeiras, adaptando-se o modelo do empreendimento para realidades sócio-econômicas distintas.

Na tabela abaixo, apresenta-se o resultado quantitativo do sistema Village Center em Pelotas – RS, onde suas 2212 unidades habitacionais abrigam um universo populacional com cerca de 10.000 residentes.

Tabela 5: Produção de empreendimentos no sistema Village Center

Conjunto	Endereço / Bairro	Ano	Unidades executadas	Unidades a executar
Village Center I	Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2200 / Bairro Fátima	1995	944	56
Village Center II	Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2000 / Bairro Fátima	1995	500	--
Village Center III	Duque de Caxias, 336 / Bairro Fragata	1996	456	--
Village Center IV	Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1962 / Bairro Fátima	1996	312	--
Total		---	**2212**	**56**

Fonte: Elaboração própria consultando acervo do NAUrb/ FAUrb – UFPel.

A empresa foi responsável pelo planejamento e execução técnica das obras dos empreendimentos, tendo sido inicialmente também encarregada da intermediação das unidades, especialmente por ocasião do lançamento do sistema, cuja origem corresponde ao condomínio ora estudado – o Village Center I. Produzidos com capital próprio complementado com recursos dos adquirentes, advindos da comercialização antecipada, o sistema é pioneiro na oferta de unidades

[78] Construtora Carvalho ou Construtora Concretos Carvalho é denominação tradicional da empresa com origem familiar, tendo sido assim conhecida desde o início das atividades ligadas à construção de imóveis, iniciada na década de 1960. A razão social da empresa proprietária, incorporadora e construtora dos Conjuntos Village Center é R.L. Comércio de Cerâmicas e Concretos Ltda, que mantém no seu objeto social a atividade de produção de elementos pré-fabricados em concreto armado.

com preço final menor, aquisição facilitada e o que menores restrições do mercado impunha ao comprador, dada a circunstância da venda direta[79].

A semelhança do que se relatara no capítulo II, relativamente às características da penúltima fase do Diagnóstico dos Conjuntos Residenciais em Pelotas, os condomínios Village Center representam a concretização de uma incessante busca de alternativas para fazer frente à ausência de financiamento para o setor, pautado na época pela produção autônoma de um grande número de conjuntos.

No sistema Village Center inaugura-se a possibilidade de compra com financiamento direto e parcelado em 100 pagamentos de igual valor – o Plano 100 – modalidade nova, largamente difundida na época e bem aceita pelos adquirentes.

Tabela 6: Prestações e renda familiar para os adquirentes do Village Center I.

Tipo de apartamento	Valor total da unidade	Prestações mensais Plano 100			Renda familiar mínima exigida (aproximada) 4x o valor da prestação (CR$)
	CUB[80]	CUB	CR$	UPC	
1 dormitório	30,035	0,35035	86.666,41	12,19	347.234,58
2 dormitórios	41,65	0,4165	103.267,76	14,50	413.035,54
3 dormitórios	54	0,54	133.888,58	18,80	535.521,76

O Conjunto Residencial Village Center I, desenvolve-se em três quadras de grandes dimensões que abrigam os seus 944 apartamentos. A forma triangular da gleba onde se implantou o conjunto, com área superficial de 83.253,35 m², faz com que não se observe uniformidade tanto no tamanho das quadras quanto no número de apartamentos distribuídos nas mesmas, condição que reservou para a quadra 3, proporcionalmente, a maior concentração das unidades. Contudo, é a quadra 2 que possui a maior área territorial e também a que se apresenta melhor aquinhoada de

[79] A comercialização, feita diretamente com a construtora, dispensava comprovação de renda e a contratação da compra e venda era celebrada através de um termo de adesão. Com obras iniciadas, o sistema Village Center previa a entrega progressiva de unidades de uma maneira similar a dos consórcios de veículos, ou seja, contemplação por sorteio ou lance (adiantamento de parcelas), realizada em assembléia geral. A título comparativo com o conjunto anteriormente caracterizado – a Cohaduque – valendo-nos do mesmo índice de referência (a UPC) e considerando aquela mesma relação de comprometimento da renda familiar, aquela prestação corresponderia ao custeio de uma unidade habitacional com área exclusiva cerca de 30 a 40% menor. A UPC utilizada para a projeção é a do segundo trimestre de 1994, ano de construção e comercialização do Village Center I, com valor de CR$ 7.121,30.

[80] CUB – Custo Unitário Básico da construção civil (custo do m² da construção). A apuração do Custo Unitário Básico (CUB) é obrigação imposta aos sindicatos da indústria da construção civil, conforme prescrição contida no Artigo 54 da Lei dos Condomínios e Incorporações, sob número 4591/64. Mensalmente, os sindicatos estaduais devem divulgar o valor do CUB atualizado, cujo índice é o parâmetro referencial para compra e venda de imóveis e contratos de prestação de serviços na construção civil; CUB – Abril/94 CR$ 247.941,82.

espaços coletivos exteriores, tanto mais fartos no tamanho, quanto melhor tratados e equipados, – caso do playground, praças e churrasqueiras – e ainda mais extensos quando áreas livres, bem como concentra nos seus limites as duas unidades comerciais previstas no conjunto.

Figura 53: Centros Comerciais 1 e 2 do Village Center. Somente o da esquerda está ativado.

Os três setores em que se reparte o conjunto, são independentes entre si, tanto para acesso dos pedestres quanto para entrada e saída de veículos, estes sem possibilidade de transitar facilmente entre as quadras[81], valendo-se preferencialmente dos acessos principais do conjunto onde há controle permanente de portaria, quais sejam o da Av. Juscelino K. de Oliveira, o mais utilizado, e os dois outros, pelas ruas internas 1 e 2, ambos com origem na Av. Bento Gonçalves.

Na sua maior parte, os blocos são lineares, constituindo fitas[82] alongadas, dispostas paralelamente em relação ao alinhamento predial do principal logradouro de acesso que é a Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira. Tal tipologia de implantação confere orientação solar idêntica para todas as unidades e blocos[83] - aproximadamente leste e oeste – sempre nas duas faces[84] maiores destes últimos.

[81] Embora não constitua condição facilitada, é possível interligar as três quadras pela circulação de veículos, através da passagem por detrás do bloco 5 da quadra 1, conforme consignado na planta do conjunto que trata da circulação de veículos.
[82] Blocos constituindo fitas ou “casas em fita” é expressão utilizada para denominar três ou mais unidades iguais justapostas entre si e com cobertura contínua, MOURA (1998, p.45). Identificam-se igualmente como fitas as edificações em que haja predominância de uma dimensão em relação a outra (comprimento x largura), caso da grande maioria dos blocos do Village Center I.
[83] Em que pese a ligeira inflexão dos blocos da quadra 3 é possível considerar-se suas edificações e apartamentos orientados da mesma forma, ou seja, leste-oeste.
[84] Denominam-se faces os diversos planos verticais da edificação, suas elevações, mais conhecidas como fachadas.

Figura 54: Implantação do Conjunto Habitacional Village Center I.
Fonte: CHIARELLI, 2000, com atualizações “in loco” (2002).

Nas faces menores – orientação solar norte e sul – as paredes externas dos blocos são todas cegas[85], quer estejam voltadas para dentro ou para fora do conjunto, inexistindo comunicação destas faces – e dos respectivos apartamentos – com o logradouro público, tanto no trecho do recente prolongamento da Av. Bento Gonçalves, quanto naqueles de acesso e percurso por áreas exteriores de uso coletivo, dentro do próprio conjunto.

No Village Center I predominam os apartamentos de dois dormitórios, seguidos por número bem menor de economias de um e três dormitórios (ver tab.7). Os apartamentos associam-se a cada duas fitas paralelas voltados *"um de frente para o outro"* e articulam-se entre si através de um sistema integrado de elementos de circulação vertical e horizontal constituído das escadas externas descobertas, passarelas elevadas e os corredores de passagem e acesso às unidades do térreo.

Tabela 7: Conjunto Habitacional Cohaduque – Distribuição de Domicílios por Quarteirão

		1 Dormitório			2 Dormitórios			3 Dormitórios				
		Domicílios por	Sub-total de Domicílios		Domicílios por	Sub-total de Domicílios		Domicílios por	Sub-total de Domicílios		Número Total de	Percentual sobre o total de
	Fitas	pavimento	Nº	%[1]	Pavimento	Nº	%[1]	Pavimento	Nº	%[1]	Domicílios	Domicílios
Quarteirão 1	9	24	48	23	60	120	58	20	40	19	208	22,03
Quarteirão 2	16	40	80	19	128	256	62	40	80	19	416	44,07
Quarteirão 3	12	36	72	22	92	184	58	32	64	20	320	33,9
Total	37	100	200	21	280	560	59	92	184	20	944	100

[1]Percentual sobre o total de domicílios do quarteirão

Fonte: Elaboração própria, baseada em MEDVEDOVSKI, 1998.

[85] Diz-se cega a face ou fachada que não possui abertura (porta ou janela), que permita vislumbrar o panorama exterior de dentro para fora da edificação.

Figura 55: Escada de acesso aos apartamentos do 2º pavimento. Área de convívio entre blocos, neste caso, sem tratamento diferenciado.

Figura 56: Área coletiva exterior entre blocos sem finalidade, salvo estender roupas.

Figura 57: Grandes distâncias no espaço de transição de uma quadra à outra.

Figura 58: Idem. Complemento da imagem anterior para a direita.

O conjunto possui no seu interior 632 locais de estacionamento oficiais para os veículos dos moradores, independente do sistema viário externo e das ruas internas transversais 1 e 2, ou seja, 67% do total de residências. Não há previsão para transformarem-se em garagens fechadas, principalmente porque grande parte destes locais são passagem para outros locais e acumulam a função de passeio para a circulação dos pedestres entre os setores e quadras do conjunto.

As vagas demarcadas de estacionamento são adquiridas separadamente, sendo facultado ao seu possuidor o cobrimento do espaço correspondente e o fechamento parcial nas laterais, desde que observado o padrão estabelecido para o empreendimento, cujo custo do sistema de sustentação e cobertura é também ajustado em separado, com execução a cargo da construtora.

Todas as quadras encontram-se servidas por equipamentos ou instalações de uso coletivo, como esportes, centro comunitário, playground e, inclusive, reservatório d'água, indicando possibilidade de virem a "funcionar" independentemente, mesmo com a eventual disparidade a que nos referimos. (ver fig.54)

Figura 59: Centro comunitário e playground da Quadra 01.

Figura 60: Passagem de pedestres para as Quadras 2 e 3 e playground restrito.

A administração condominial atua com participação de três síndicos, cada um designado ou escolhido pelos moradores da sua quadra respectiva, sendo que há previsão para, num sistema de rodízio, todos virem a administrar o conjunto por inteiro, já que há necessidade de indicar um administrador geral, conforme estipulado na convenção do condomínio.

Segundo consta desta convenção celebrada em 1995, confirma-se a gestão de cada quadra em separado, bem como das unidades comerciais da quadra 2, conforme estipula o Artigo 15º, que trata da administração, cujo texto reproduzimos:

> "Artigo nº 15 – A administração do Residencial Village Center I será individualizada em quatro áreas sendo assim definidas:
> *Área A – Compreendida entre a Av. Juscelino K. de Oliveira e a primeira futura rua.*
> *Área B – A partir da primeira futura rua até a segunda futura rua, partindo da Av. Juscelino K. de Oliveira.*
> *Área C – Da segunda futura rua até o final do conjunto.*
> *Área D – Compreendida pelos centros comerciais I e II.*

A administração de cada área caberá a um síndico ou administrador, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em assembléia geral ordinária por área pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito. A função de síndico geral será exercida isoladamente, em rodízio de 6 (seis) em 6 (seis) meses, sendo o primeiro a cumprir o mandato o síndico da área A, o segundo da área B e assim sucessivamente."

Curiosamente, mesmo com oito anos de existência, mas talvez em razão da contínua oferta de apartamentos à venda[86], o condomínio permanece de certa forma tutelado pela empresa construtora, que por tempo prolongado suportou pagamentos como água e energia elétrica condominial e ainda presta assistência técnica de reparo e manutenção nos apartamentos.

Outro fator que certamente contribuiu para que tal ocorresse é o da construção por etapas, em que os adquirentes ocupam as moradias prontas, permanecendo instalado o canteiro de obras, facultando interferência da construtora por um tempo maior.

A estrutura de serviços instituída em cada setor ou quadra assemelha-se àquela existente na Cohaduque, integralmente mantida as expensas do condomínio. Na quadra 2, por exemplo, atendendo necessidades operacionais da administração, mas cujo modelo é similar nas demais quadras, está assim distribuída:

1 funcionário de escritório;

2 porteiros diurnos;

4 rondas ou vigias noturnos;

2 profissionais para serviços técnicos (conservação, manutenção e limpeza).

Os profissionais dos serviços técnicos, ou de "manutenção" como denomina a síndica, são responsáveis também pela conservação e limpeza das áreas exteriores, incluindo o corte de grama periódico e a varrição diária. Entretanto, a maior parte dos nove funcionários dedicam-se a segurança e ao controle de acesso no conjunto.

A infraestrutura de água e esgoto do conjunto Village Center é toda monitorada no seu funcionamento pela própria administração, sendo assistida pelo SANEP somente em casos especiais mediante requisição de serviços. A água é

[86] O estoque ainda existente para venda através da construtora é de cerca de 200 unidades em todo o sistema, representando pouco menos de 10% (dados colhidos em março/2003), montante considerado elevado pela empresa. O fato demandou a suspensão temporária da construção dos últimos blocos da quadra 3, totalizando 56 apartamentos.

entregue pela autarquia que, além de garantir o fornecimento nas condições adequadas para o consumo do conjunto, responsabiliza-se pelo processo até o ramal de entrada e medição. Encarrega-se o condomínio do sistema de reservação e distribuição, devendo, para tanto, proceder a conservação e manutenção satisfatória das instalações coletivas. O esgoto, por sua vez, é recepcionado na área livre comum “dos fundos” de cada bloco (cada duas fitas unidas pelas escadarias) e conduzido para recolhimento no ramal público da Av. Bento Gonçalves e daí remetido o dejeto para o coletor geral. Desta forma, internamente, constitui encargo do condomínio toda a reparação e manutenção que o sistema exigir, inclusive orientação de procedimentos para a garantia do bom funcionamento.

Particular circunstância de conservação e manutenção é aquela que trata das vias internas do conjunto, locais nitidamente com característica de espaço público, mas cuja responsabilidade no tocante a pavimentação do leito das ruas, passeios e coleta pluvial compete ao condomínio.

Segundo a construtora, não houve separação ou distinção da área dos logradouros públicos em relação às demais superfícies coletivas do conjunto. Embora efetivada a reserva física das ruas internas 1 e 2 para integrar o sistema viário transversal naquele setor urbano, as respectivas faixas territoriais ou o gabarito equivalente aos futuros logradouros, não foram declarados áreas públicas no registro imobiliário do conjunto, portanto, são áreas de uso comum. Não houve, até então, caso de necessidade envolvendo tais áreas, porém os administradores de cada setor vislumbram a importância desta definição de responsabilidade estendida para eventuais ações nestas “áreas públicas”, inclusive com a provável repartição futura de compromissos para as três quadras.

Desta forma, também a manutenção da iluminação pública das ruas internas, passa a ser atribuição do condomínio, juntamente com as demais áreas interiores e exteriores de uso coletivo. O suprimento de outros aspectos, como abastecimento de gás e a vigilância do conjunto nos três setores, segue o mesmo tratamento relatado para a Cohaduque.

Da mesma forma como se fez com o condomínio anteriormente descrito, também o Village Center tem os seus índices físicos e quantitativos explicitados no quadro a seguir composto, ensejando eventual comparação posterior, oportunidade da análise dos dados contidos no relatório da pós-ocupação produzido para o conjunto.

Localização		Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2200, Bairro Fátima, Pelotas.	
Área do terreno		83.253,35 m² ou 8,325335 hectares	
Número de Blocos		125	
Número de Fitas		40	
Número de Unidades		1000	
Número de Habitantes		5000[87]	
Total de Vagas de Estacionamento		623 unidades	
Taxa de Ocupação		24%	
Índice de Aproveitamento		0,46	
Áreas por unidade		1 dormitório	29,15 m²
		2 dormitórios	36,27 m²
		3 dormitórios	44,84 m²
Área total construída		38.535,98 m²	
Área dos Salões de Festa		146,10 m² x 3 = 438,30 m²	
Área dos Centros Comerciais		1521,41 m²	
Área de Lazer Passivo e Ativo		36.350,35 m²	
Área de Construção por Habitante		7,71 m²/hab	
Área de Terreno por Habitante		16,55 m²/hab	
Área Comunitária por Habitante		0,09 m²/hab	
Densidade		600,58 hab/ha	
Área de Estacionamento		12,00 m² (unidade) = 7.416,00 m²	
Largura das vias	Vias Internas	Pedestres: 1,50 m	
		Veículos: 5,00 m	
	Vias Públicas	Faixa de Rolamento: 25,00 m	
		Passeios: 2,00 m	

Figura 61: Dados Físicos, Quantitativos e Regime Urbanístico.
Fonte: Elaboração própria consultando acervo do NAUrb.

Observa-se, neste quadro relativo ao Village Center, que a taxa de ocupação apresenta-se menor do que a encontrada no Cohaduque. Há que se considerar, ainda, a título comparativo ponderado, a extensão da gleba de cada conjunto, onde a do Village Center possui superfície bem maior, cerca de duas vezes, tornando o índice de 24% proporcionalmente ainda inferior.

No Village Center, por sua vez, a área de construção por habitante resulta bem inferior aos dados de referência dos autores citados anteriormente e tidos como parâmetros aceitáveis. Neste conjunto a área das habitações é acentuadamente mais reduzida (de 20 a 30%), cujos valores[88], inclusive, situam-se abaixo daqueles contidos nas recomendações apresentadas nos quadros das Fig. 51 e 52. Inclusive,

[87] O critério de cálculo da densidade é o mesmo anunciado no texto da nota 75 referente à Cohaduque.

[88] As áreas consignadas na Fig. 61 são privativas totais, incluindo paredes e circulações, portanto maiores que aquelas extraídas como *área útil*. Os valores de área útil mínima, relacionados com o número de dormitórios ou de habitantes, constituem mais um parâmetro de análise dos conjuntos, em especial da qualificação funcional de suas habitações. Não há na avaliação, entretanto, qualquer indicação de relação do tamanho da moradia com os espaços coletivos exteriores e muito menos com a gestão condominial.

neste sentido, PORTAS (1969) in ROMERO & ORNSTEIN (2003), traz o parâmetro de 8m² para a área útil de cada cômodo como o “mínimo crítico” que serviria para o dimensionamento da moradia. A consideração deste fator, em síntese, diz respeito à privacidade do usuário na própria moradia e à funcionalidade dos diferentes espaços da habitação, restando investigar em estudo específico, não integrante do objetivo deste trabalho, qual a relação com as áreas coletivas exteriores e sua gestão.

Outro dado não menos importante, igualmente relacionado com a taxa de ocupação e intimamente vinculado com a gestão, é a superfície total supostamente consignada para as funções múltiplas externas às habitações. No quadro acima, está reunida sob a denominação de área de lazer passivo e ativo, perfazendo um total de 3,6 ha, onde o valor representa mais de 40% da área total, recomendando comparar a análise do índice com a distribuição funcional do conjunto e com a taxa de ocupação antes referida.

O montante de 3,6ha representa 43,27% de reserva para o lazer passivo e ativo, superando em demasia o valor mínimo estipulado na legislação municipal, que fixa a reserva em 20%, consoante assinalamos no capítulo I (ver nota 25).

Outrossim, a observação da área de terreno por habitante, encontrada nos conjuntos avaliados, revela mais um dado adicional acerca da suposta sub-ocupação, em especial no Village Center, cujo índice é 16,55 m²/hab, enquanto na Cohaduque é de 9,20 m²/hab, mostrando, neste caso, uma relação adequada.

4.2 INSTRUMENTOS DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DOS ESTUDOS DE CASO – METODOLOGIA

Na condução da Avaliação Pós Ocupação dos conjuntos objeto do estudo de caso, com o objetivo de extrair do meio físico e humano analisado os fatores com impacto importante na gestão dos respectivos conjuntos residenciais, recorreu-se aos seguintes instrumentos:

1 – Questionários

2 – Observação Participante

3 – Observação de Traços Físicos

Tem-se no desenrolar da avaliação, os três instrumentos como interdependentes, pois concorrem de forma a complementar dados de um ou de

outro, durante e após concluído o processo de aplicação do questionário, e de anotações em geral, no caso dos demais instrumentos.

4.2.1 Questionários

Utilizado como instrumento de avaliação dos conjuntos habitacionais objeto do estudo de caso, o questionário pretendeu colher a opinião dos usuários sobre os efeitos da administração, das intervenções e operações no plano físico e das relações interpessoais e de grupo vigentes nos condomínios, caracterizando um panorama próprio das condições em que se processam as respectivas gestões, nestes três campos de análise.

Preferiu-se, assim, o modo conciso de questionário, organizado com perguntas específicas para cada um dos três temas de interesse – o administrativo, o físico-espacial e o comportamental – evitando-se o desdobramento extensivo e detalhado das questões, inútil frente o objetivo delineado para o trabalho, que é o de desvendar uma parte do sistema e compor um quadro das variáveis com influência na gestão, portanto sem necessidade de aprofundá-las. Daí, inclusive, a justificativa para a redução da amostra pesquisada (cerca de 30%), onde as indicações do grupo, tratando-se de investigação balizada pela generalidade, tendem a repetir-se com discreta variação para mais ou para menos, revelando uma tendência de respostas que corresponde à expectativa de aproveitamento, dada a finalidade geral com que são utilizadas no trabalho.

Desta forma, no que se refere ao tamanho da amostra do questionário, e para sua definição, encontrou-se orientação no trabalho de ORNSTEIN (1992), cuja recomendação demandava aplicação mínima de 98 questionários, montante que asseguraria margem de erro não superior a 5%, percentual plenamente aceitável para este tipo de pesquisa. Entretanto, dada a importância compartilhada deste instrumento com os demais utilizados, a redução da amostra para 30% deste total, obteve a acolhida através de orientação especializada[89], abrangendo simultaneamente o âmbito administrativo, físico e comportamental, todos com avaliação preliminar para o objetivo da gestão. Assim, respaldado na avaliação da

[89] A orientação foi prestada pela Profª. Dra. Maria Amélia Dias da Costa, atual diretora do Instituto de Sociologia e Política da UFPel, inclusive sugerindo roteiro para distribuição da amostra nos conjuntos pesquisados (ver Anexo 2).

consultora e especialista em pesquisa de opinião, afastou-se em definitivo a necessidade da amostra maior, posto que com ela não se alteraria a tendência estimada da reincidência de respostas, considerando, principalmente, que as indagações dirigidas para quesitos específicos ou questões fechadas ensejam respostas diretas e com menor variação de fatores.

O critério de seleção então sugerido para o caso específico da Cohaduque e adaptado para o Village Center (Anexo 2), permitiu contemplar os pressupostos da avaliação, especialmente o de colher a opinião dos residentes nos mais diversos locais dos conjuntos, de tal modo que mesmo sob diferentes relações com os espaços exteriores, pudessem externar opinião sobre o tema da gestão destes locais coletivos dos conjuntos.

Considerada a delimitação fixada para o estudo da gestão e o caráter geral de que se reveste o seu desenvolvimento, face a multiplicidade de quesitos do processo sob avaliação, o questionário observou uma composição sucinta e equilibrada de indagações, ora sobre a interação do morador com a administração, ora acerca do trato das questões físicas relacionadas com o interesse coletivo. Referente à questão comportamental, num único item o entrevistado manifesta opinião qualitativa sobre a convivência e o comportamento dos residentes no cotidiano do condomínio, suficiente para obter-se um perfil das atitudes e do ânimo coletivo para efeito da gestão.

As perguntas abertas propostas no final do questionário, versando exclusivamente sobre as áreas coletivas exteriores, ensejam o depoimento avaliativo do projeto, no que se refere à distribuição dos espaços, grau de utilização e adequação das soluções, bem como aponta hábitos, costumes e requisitos do morador para o ambiente construído dos conjuntos habitacionais.

Ao resultado do questionário soma-se a observação dos traços físicos e a observação comportamental, ambas utilizadas em auxilio às referências feitas pelo morador sobre requerimentos no plano físico exterior dos conjuntos.

A incidência das respostas obtidas nos quesitos do questionário, devidamente ordenadas e quantificadas por método estatístico conveniente, oferece o subsídio interpretativo de que necessita o estudo dos processos da gestão, nele acentuando-se observação, avaliação e expectativa futura do usuário para o conjunto habitacional.

4.2.2 Observação Participante

Os conjuntos avaliados foram submetidos a processo sistemático de observação “in loco”, procedimento este dirigido às áreas exteriores coletivas, destinados a investigar o comportamento e as preferências dos usuários frente os espaços disponíveis e medir o grau de utilização que apresentam.

A observação participante, segundo instrumento utilizado na análise, acentuadamente mais dirigido para os aspectos do comportamento dos usuários residentes, encontra conceituação precisa em BECKER (1997, p.47), que assim a define: *“O observador participante coleta dados através de sua participação na vida cotidiana do grupo ou organização que estuda! Ele observa as pessoas que está estudando para ver as situações com que se deparam normalmente e como se comportam diante dela. Entabula conversação com alguns ou com todos os participantes desta situação e descobre as interpretações que eles têm sobre os acontecimentos que observou”.*

Desta atitude contida na definição do autor decorre a condição de complementaridade que a observação participante guarda em relação aos questionários. Imbuído do propósito de observar o comportamento do residente diante da organização do espaço ou da estrutura física com que convive no conjunto, em especial a forma e os contornos do espaço coletivo, o observador registra a interpretação deste morador sobre como utiliza e interpreta os ambientes exteriores.

Incorpora-se, assim, o juízo de adequação advindo da avaliação de desempenho que procede o usuário, competindo ao observador interpretá-lo e de certa forma decodificar as indicações e os comentários, tornando-os úteis para subsidiar soluções futuras, inclusive no próprio espaço ou local observado, caso venha a ser cogitada sua modificação.

Na prática, estabeleceu-se para a aplicação do método tanto a técnica do percurso pré-estabelecido quanto a da escolha de postos estratégicos de observação, com predominância do primeiro. Este seguiu o critério do itinerário previamente consignado nas plantas respectivas (ver Fig. 62 e 63), determinado em função das características dos espaços percorridos, buscando incorporar no trajeto estabelecido o contato com a maior diversidade possível de situações espaciais em que a presença do morador esteja assegurada.

Figura 62: Cooperativa Habitacional Duque de Caxias – Percurso da Observação Participante.
Fonte: CHIARELLI, 2000, com atualizações “in loco” (2002).

Figura 63: Conjunto Habitacional Village Center I – Percurso da Observação Participante.
Fonte: CHIARELLI, 2000, com atualizações “in loco” (2002).

O procedimento adotado para concretizar o grupo de dez visitas programadas para aplicação da observação participante em cada conjunto, todas com uma hora de duração, foi de articulá-las de modo que houvesse períodos pela manhã e tarde, incluindo fins de semana, ensejando deparar o grupo observador com as diferentes dinâmicas da vida social determinadas por horário e dia da semana distintos.

Como resultado, a observação participante interpreta e registra a impressão manifesta pelos residentes abordados no percurso, compondo-se avaliação aberta de diversos aspectos e requisitos, sejam físicos ou de administração, tanto na Cohaduque quanto no Village Center I.

A observação teve como referência documentada a planta geral dos respectivos conjuntos habitacionais, onde estão anotados todos os aspectos relacionados com a questão físico-espacial. Em paralelo, os aspectos administrativos e de caráter geral são apontados por tópicos, com breve indicação do ponto abordado, do autor do relato e de sua vinculação com os fatos observados.

4.2.3 Observação de Traços Físicos

A observação de traços físicos, por sua vez, constitui atividade por excelência passiva e que conta para o seu êxito com a perspicácia do observador, preferencialmente um técnico da área de arquitetura e construção.

Este tipo de observação, destacado por REIS e LAY (1995 p.13), *"consiste de uma avaliação visual do ambiente construído, sendo o método mais apropriado para detectar o que acontece e como funciona (ou não) um determinado espaço / edificação"*.

Para os autores, *"observar traços físicos consiste em olhar sistematicamente o espaço físico à procura de vestígios deixados por atividades / comportamentos. A partir da identificação desses vestígios é possível inferir como o ambiente construído chegou às condições atuais, como o ambiente construído é usado e manipulado em resposta às condições físicas impostas pelo projeto, como os usuários sentem-se em relação ao ambiente e, de certa maneira, permite avaliar até que ponto o ambiente construído preenche ou não as necessidades dos usuários".*

Os dados coletados, segundo os especialistas citados, geram subsídios para a avaliação de desempenho do ambiente construído em três campos:

a) Técnico: através da observação de traços físicos que indiquem eventual desconforto no ambiente;
b) Funcional: através da observação de indicadores de caminhos ou percursos de circulação alternativos determinados pelos usuários;
c) Comportamental: Através da identificação de indicadores de territorialidade, como delimitação física do território, com uso de cercas e barreiras físicas ou comportamentais, pela marcação do espaço pelo seu uso sistemático. REIS e LAY (1995)

Um conjunto amplo de traços físicos passíveis de observação fora indicado por ZEISEL (1981) citado por REIS e LAY (1995), de cuja classificação extraímos três categorias:

a) Subproduto do uso: traços que refletem o que indivíduos fazem nos lugares, os quais podem ser representados por (1): desgaste de materiais provocados pelo uso (por exemplo: vestígios de passagem freqüente sobre a grama); (2): presença de objetos/restos/sobras que indicam a realização de alguma atividade e permitem identificar quais os locais que acomodam as atividades planejadas, os locais que acomodam parcialmente as atividades previstas, e os locais que são utilizados de maneira inesperada; (3): inexistência de vestígios de uso em locais onde atividades estão previstas de acontecerem, podendo indicar uma disfunção de projeto que revele decisões de projeto que inibem essas atividades;
b) Adaptações de uso: indicação de alterações feitas no ambiente construído pelos usuários, com o objetivo de aumentar a responsividade ambiental, e assim facilitar e criar novas oportunidades de uso dos espaços ;
c) Mostras de individualidade: vestígios que indicam intenção de demarcação de território, demonstração de propriedade, personalização, uso de símbolos de identificação etc.

Sendo um processo aberto de avaliação, a observação de traços físicos é consignada pelo observante em tópicos ou anotações referenciadas a uma planta ilustrativa que a remeta com certa facilidade para o local de onde foi retirado o evento.

São destaques importantes na observação de traços físicos, com influência significativa na gestão, os seguintes pontos:

- o sistema de circulação para pedestres e veículos no conjunto;
- os locais preferenciais de passagem;
- a intensidade de uso das áreas coletivas no interior do conjunto;
- áreas ou espaços com maior ou menor utilização;
- inadequação de desenho dos espaços exteriores, para cumprir satisfatoriamente suas funções essenciais;

A percepção da atitude e comportamento do morador frente a tais áreas, espaços ou circunstâncias físicas, alimenta o método anterior que trata da observação participante, interligando os diferentes instrumentos da Avaliação Pós-Ocupação dos estudos de caso.

4.3 RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DOS ESTUDOS DE CASO – ASPECTOS DA GESTÃO

4.3.1 Administrativa

Tanto no Village Center quanto na Cohaduque a estrutura administrativa condominial é similar, diferindo apenas na repartição por quadras, que prevalece no primeiro, enquanto no segundo a gestão é processada por inteiro, única para todo o conjunto.

A par desta característica comum, a diferença que os distingue concentra-se no plano físico-espacial, onde as ações independentes, caso das administrações por quadra do Village Center, além de orientar medidas sob enfoque diverso, podem refletir-se no trato das áreas coletivas ou "públicas"[90] do conjunto, com resultado diferenciado de uma quadra para outra.

No Village Center, consagrando-se definitivamente a repartição do conjunto em três parcelas contendo desuniformidade física e de equipamentos implantados, particularidade descrita na caracterização do conjunto feita no item 4.1.2, haverá reflexo no funcionamento integrado das quadras e nas administrações respectivas de cada setor.

[90] O termo "público", neste caso, refere-se às áreas das ruas internas 1 e 2, não abertas, que assim, temporariamente, integram-se às áreas coletivas do conjunto.

Figura 64: Conjunto Habitacional Village Center I – Estacionamentos e Circulação de Veículos.
Fonte: CHIARELLI, 2000, com atualizações “in loco” (2002).

O fato é especialmente interessante para a gestão condominial futura porque, na hipótese de haver a conversibilidade efetiva para o uso público dos trechos reservados para as ruas, ter-se-á três partes fisicamente distintas sob administração, inclusive com tamanho, número de unidades e, principalmente, com disponibilidade diversa entre si de equipamentos e áreas exteriores de uso coletivo, este último aspecto com especial destaque na gestão.

O comentário sobre esta hipótese não muito remota, decorre dos possíveis desdobramentos no plano administrativo que ocorreriam, por exemplo, no caso do conjunto (ou dos conjuntos) cogitarem permanecer fechados, portanto promovendo a construção de muros nos trechos abertos do seu perímetro. Estaria o Village Center, de certa forma, percorrendo um processo inverso àquele por que passou a Cohaduque, que unificou administrativamente as suas unidades territoriais mesmo estando o conjunto "cortado" por uma via pública.

Ambos operam num sistema de auto gestão, com administração sediada no próprio conjunto, competindo-lhe todas as providências eventualmente requeridas pelo condomínio.

A estrutura administrativa dispõe de local específico funcionando diariamente em horário comercial para o atendimento dos condôminos. Na Cohaduque está instalado logo na entrada do conjunto pela Avenida Duque de Caxias, na parte dos fundos do centro comunitário do 1º plano, enquanto no Village Center localiza-se nos respectivos salões de festas de cada quadra, no espaço anexo destinado originalmente para a zeladoria de cada setor. Nestes locais há sempre um funcionário permanente e a presença do síndico ou administrador obedece freqüência alternada, com rotina que funciona sob forma de plantão diário em horário específico, inclusive aos sábados. Nos dois condomínios o desempenho da função de síndico ou administrador é cargo remunerado, subtraindo-se mensalmente das contribuições uma parcela equivalente a cerca de 6 ou 7% para o respectivo pagamento.

Verifica-se, no entanto, que a administração das receitas e despesas essenciais absorve totalmente a disponibilidade da estrutura existente, que se ocupa permanentemente com os recebimentos mensais das contribuições ordinárias, como pagamento da cota de condomínio, das tarifas de serviços públicos e da prestação de serviços básicos contratados pela administração. Os serviços públicos consistem naqueles que garantem o suprimento de energia elétrica das áreas coletivas,

abastecimento de água do conjunto e mais os serviços cotidianos de limpeza em geral e corte de grama das partes ajardinadas, cuja programação de realização obedece critério do síndico ou administrador.

O panorama geral do grau de participação do morador nas decisões administrativas do condomínio e a conseqüente interação que mantém com as questões e demandas do respectivo conjunto habitacional, foi obtido com a aplicação do questionário específico sobre diversos aspectos da sua gestão.

Cerca de 73% dos entrevistados na Cohaduque e 90% no Village Center I, desconhecem a finalidade de aplicação do montante de valores arrecadados no condomínio, apontando apenas que a maior parte dos recursos destina-se a cobrir as despesas ordinárias, como tarifa da água e o pagamento de funcionários[91]. Sobre o quadro do pessoal prestador de serviços diversos para o condomínio, os moradores dizem saber da sua existência, entretanto somente poucos identificam com clareza e precisão o número de funcionários e suas funções respectivas.

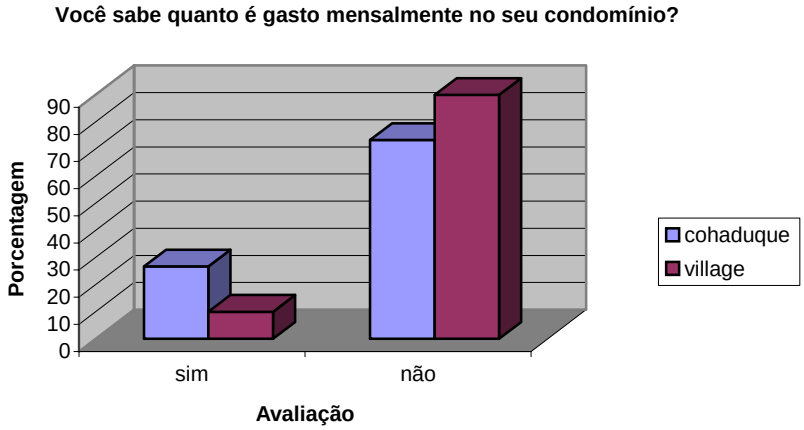

Figura 65: Resultado questão 10 – Cohaduque e Village Center.

[91] No conhecimento ou recibo do condomínio, o valor da tarifa de água (cota de cada unidade) é discriminado separadamente das demais contribuições mensais, porquanto esta finalidade revelada pelos entrevistados é naturalmente bem divulgada.

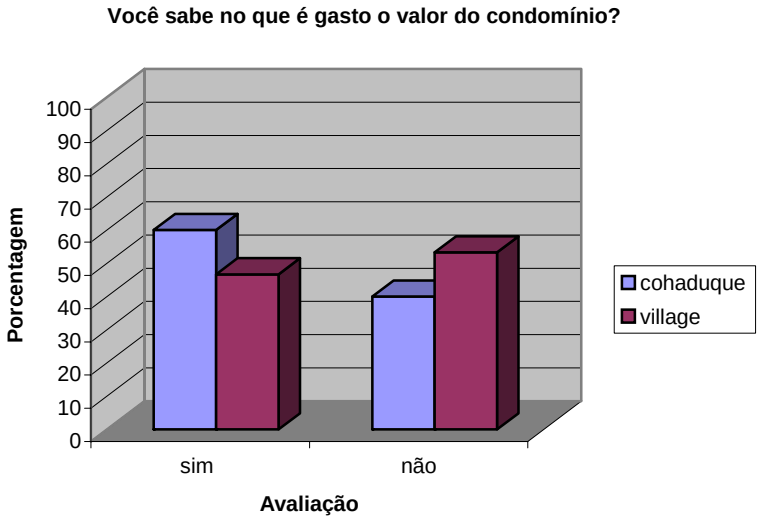

Figura 66: Resultado questão 11 – Cohaduque e Village Center

Outra característica notada nas respostas diz respeito ao distanciamento quase unânime dos residentes em relação à administração dos conjuntos. Apenas 13,3% das respostas no contingente pesquisado na Cohaduque e, 23,3% no Village Center I, já participam ou indicam algum interesse de eventualmente participar das atividades rotineiras do condomínio e de sua própria organização[92].

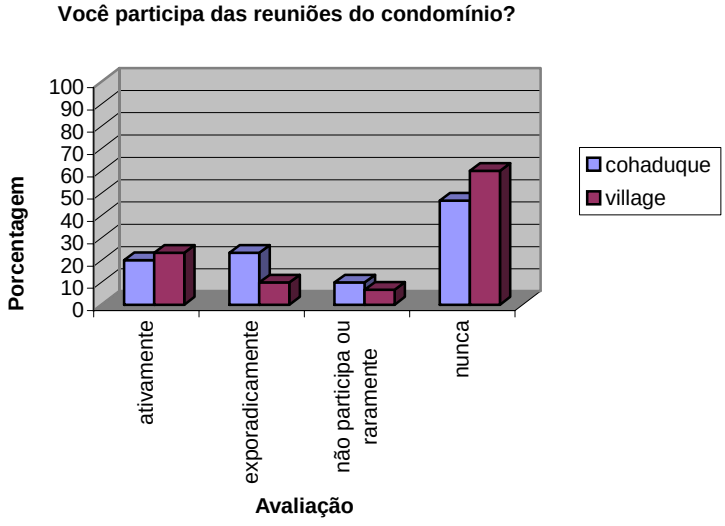

Figura 67: Resultado questão 12 – Cohaduque e Village Center.

[92] A indagação contida no item 14 do questionário, através da pergunta: *"Gostaria de participar da organização do condomínio?",* apresentava as seguintes opções de resposta: sim; não; não sabe; já participa.

Este item, que já havia sido apontado pelas empresas administradoras, aparece sobejamente confirmado no depoimento do morador e constitui o principal óbice para uma gestão compartilhada e participativa. A ampla maioria manifesta propósito deliberado de não participar em hipótese alguma da administração condominial.

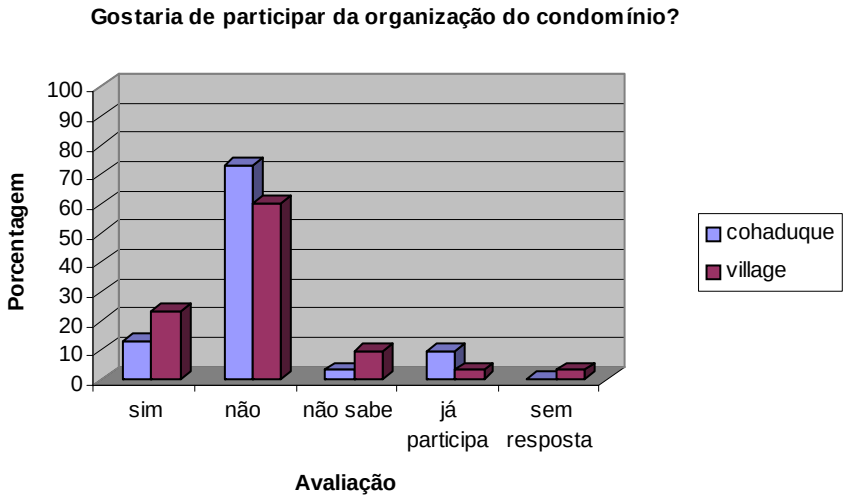

Figura 68: Resultado questão 14 – Cohaduque e Village Center.

Quando muito, aqueles que antes haviam declarado participar de reuniões do condomínio, algo praticamente raro nos conjuntos em geral, revelam disposição de auxiliar na lide administrativa cotidiana.

A omissão do morador em relação a estes aspectos, de certa forma contrasta com as respostas obtidas para o primeiro quesito, que indagou especificamente sobre a avaliação da qualidade de administração ou gestão empreendida no condomínio, posto que a grande maioria a classifica como boa ou regular, com predominância da primeira.

Na Cohaduque, 46,7% dos entrevistados avaliam a administração como boa e 26,7% como ótima, enquanto no Village Center o juízo de aprovação da administração registra valores de 43,3% e 13,3% respectivamente. Neste último a avaliação como regular suplantou a segunda (a do ótimo) apresentando percentual de 33,3%.

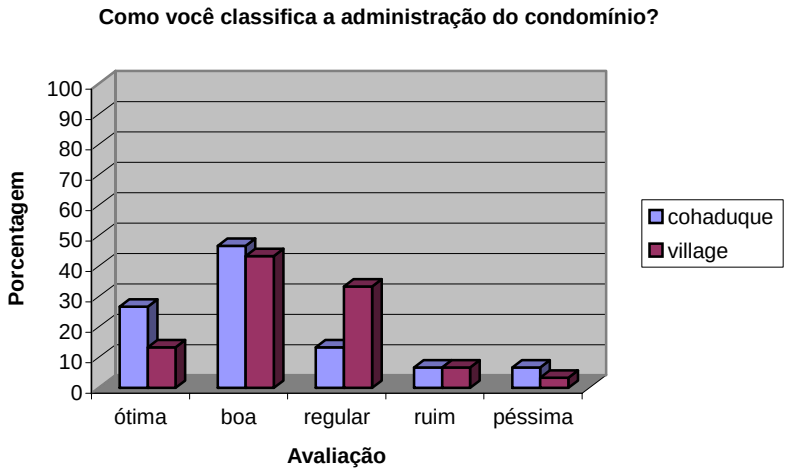

Figura 69: Resultado questão 09 – Cohaduque e Village Center.

Comparados aos resultados dos demais quesitos indagados, que tratam da participação dos residentes na administração, os índices surpreendem, principalmente pela constatação inequívoca do desinteresse em participar da gestão, como revelaram os dados anteriores. O resultado, entretanto, pode estar sugerindo avaliação de aprovação alicerçada em parâmetros ou conceitos próprios dos residentes, independente da participação direta e formal na administração, talvez por terem satisfeitas as expectativas com relação aos serviços essenciais de que necessita na vida condominial.

Ao mesmo tempo em que há o desejo manifesto de obter resultados positivos e de ver adotadas providências importantes para o conjunto, o morador espera que tal aconteça sem que dependa de sua participação. Decisões ou iniciativas que venham representar ganho para o condomínio, portanto preferencialmente obtendo aprovação da maioria, serão sempre aleatórias e revestidas de plena incerteza quanto a sua efetiva realização, pois não contarão com o apoio prévio para sua concretização e nem terão sido objeto de avaliação coletiva. Realizações ou medidas de qualquer espécie, fruto da iniciativa e sensibilidade eventual do síndico ou administrador, sujeitam-se a uma aprovação ou reprovação posterior, quando já concretizada na prática. Constatação como esta, corrobora o que fora revelado por administradores e síndicos, explicando parte das limitações da gestão na área administrativa, restrita aos aspectos financeiros e serviços básicos do condomínio. Neste caso, em especial no que tange as áreas coletivas exteriores, que constituem o diferencial encontrado nesta forma de moradia coletiva, o ambiente construído sob

avaliação prescinde da participação ativa do residente para indicar quais aspectos físicos merecem atenção da administração.

Por sua vez, a avaliação da instância deliberativa máxima do conjunto habitacional, objetivo almejado com a questão 13 do questionário, que indagou sobre a qualidade das reuniões do condomínio, não obteve preponderância de respostas denunciando sua importância. Ao contrário, provavelmente em razão da fraca participação revelada na questão anterior, a maioria não sabe ou considera péssimo ou ruim o desenrolar da reunião como momento decisório. No Village Center este grupo majoritário representa 73,4% e, na Cohaduque, embora perfazendo um somatório bem inferior, com expressão de 40%, este percentual é atenuado pela elevação da resposta de avaliação média (a regular) que é de 16,7% no Village e passa para 23,3% na Cohaduque.

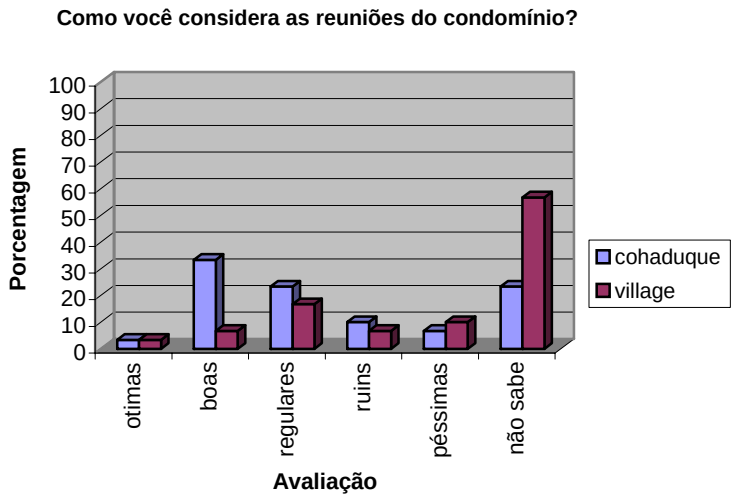

Figura 70: Resultado questão 13 – Cohaduque e Village Center.

4.3.2 Físico - Espacial

A análise físico-espacial dos conjuntos Cohaduque e Village Center valeu-se dos três instrumentos antes arrolados para a finalidade, porém a primazia de utilização coube aos questionários, por contemplar a possibilidade de avaliação do morador principalmente traduzida nas questões abertas.

Entretanto, na aplicação prática dos questionários, o critério prévio estabelecido para escolha das amostras, considerando tamanho do apartamento e sua localização vertical na edificação – pavimento ou andar - mostrou-se irrelevante na avaliação de uma possível relação destes aspectos com o uso das áreas

coletivas (Anexo 2). A posição da unidade no conjunto, próxima ou mais afastada das áreas exteriores coletivas, sejam praças, playground e pequenos lugares de convivência, é que constitui fator importante para demandar sua maior ou menor utilização e motivar o interesse do usuário por estes locais de uso comum do conjunto habitacional.

Na Cohaduque, por exemplo, verificou-se que os residentes dos apartamentos posteriores, ou seja, os que se localizam em blocos mais afastados da rua principal – os blocos internos e os apartamentos de "fundos" – sem o contato visual permanente com as instalações de playground e praças dispostas ao longo da rua Domingos Guedes Cabral, revelam interesse bem menor por estas áreas comuns, tanto no que se refere a sua conservação quanto muito pouco as utilizam. Segundo revelam os entrevistados, direta ou indiretamente, tais áreas constituem mera passagem para chegada aos apartamentos, inclusive tendo declarado, na oportunidade em que foram indagados sobre as condições de limpeza e conservação destes espaços, que desconhecem ou não perceberam o estado físico em que se encontram. Não há, nestes casos, formação de uma imagem referencial oriunda de um real aproveitamento cotidiano permanente dos espaços externos coletivos, que permita observar sua adequação, indicar transformações necessárias e muito menos constatar as eventuais intervenções em conservação e manutenção de que tenham sido alvo.

No Village Center I, tal ocorre com os residentes de unidades cuja localização, em especial, incide na extremidade dos blocos que se implantam próximos dos limites físicos da área – caso do prolongamento da Av. Bento Gonçalves, a norte, e da rua projetada, a sul – onde os apartamentos voltam-se mais para estes espaços exteriores, dada a amplitude visual que deles se desfruta, do que para os lugares coletivos constituídos ou determinados para este fim no próprio conjunto. O fato foi apontado por moradores entrevistados que igualmente confirmam o que se verificara, sob outras condições, na Cohaduque. A desvinculação ditada pela distância inibe o morador de acorrer à estes espaços com assiduidade, determinando falta de identidade, conseqüência da percepção superficial que detém das suas reais condições físicas[93].

[93] A constatação não se aplica com a mesma intensidade aos usuários do playground, tendo-se obtido bom número de respostas dos residentes em que afirmam deslocar-se com freqüência a estes locais, independente da distância.

Quanto à intensidade do uso efetivo, as áreas exteriores mais próximas da moradia são aquelas de que se utilizam os moradores como locais de convivência. No Village Center I, os dois caminhos paralelos existentes na frente dos blocos de apartamentos, são estes espaços de convivência identificados e adotados pelos residentes, fato que se verificou repetidamente nas oportunidades de aplicação dos questionários de avaliação do ambiente construído e de sua gestão.

O ambiente produzido nestas áreas de entrada dos blocos forma uma unidade físico-espacial padrão, repetida para todos os grupos de blocos de habitação, constituindo o local de maior interação dos moradores. Observa-se, de fato, que o encontro e o maior convívio dos moradores acontece nesta faixa territorial entre cada bloco e na frente dos respectivos apartamentos. Claro que este encontro é em grande parte induzido pela obrigatoriamente de circular e percorrer este caminho para acesso aos apartamentos. Entretanto, por outro lado, percebe-se que esta área exterior de uso coletivo é a que mais próxima e vinculada à habitação o conjunto apresenta.

Embora exíguos para a finalidade do encontro e do convívio, posto que são circulações de acesso e passagem, estas áreas despontam como os principais espaços coletivos exteriores do conjunto, segundo avaliação proveniente dos próprios usuários, o que se confirma na prática pelo uso efetivo observado.

A semelhança do que se verifica no Village Center I, também na Cohaduque o espaço ou o corredor comum de acesso junto a entrada dos blocos do plano 2, transforma-se em área de convivência, adotada via de regra pelos moradores como espaço mais adequado e consagrado para esta finalidade. Até porque em relação à disponibilidade de espaços coletivos, este plano é, na verdade, uma etapa dependente da estrutura do 1° plano, já que não há previsão de espaços similares àqueles encontrados na 1° etapa, igualando características de um em relação ao outro. Os ambientes criados ao longo da rua Domingos Guedes Cabral inexistem junto dos blocos do 2° plano. Dotados, talvez, das características favoráveis de serem locais contidos, delimitados por planos verticais que transmitem sensação de proteção e aconchego, estes locais de uso preferencial reúnem vantagens comparativas em relação àqueles específicos determinados para a função, cujos motivos desta reconversão natural faz-se importante desvendar. Aliás, no tocante à administração destes espaços, tanto conservação quanto melhoria, em especial seu tratamento arbóreo e de ajardinamento, compete sua gestão mais aos moradores de

cada bloco, em separado e com autonomia, do que ao condomínio por suas ações oficiais. Cada grupo de moradores do bloco ou fita respectiva trata seu espaço próprio de forma individualizada, original, sem necessariamente observar padrão de qualquer espécie que imponha regra ou uniformidade.

Figura 71: Cohaduque. Passeio de acesso nos blocos do 2º plano. Área de convivência não voltada para o logradouro atrai mais moradores.

Estas áreas comuns, mesmo sem o equipamento ou o mobiliário urbano correspondente, posto que não respondem a funções utilitárias, contrastam no tamanho com o das praças, caso do Village Center, em que são excessivamente extensas e sem fechamentos verticais que contenham a amplitude demasiada que apresentam. A ausência destes elementos auxiliares na configuração dos espaços, imprescindíveis para a obtenção das características de que necessita para constituição adequada do ambiente coletivo exterior, confere àquelas áreas entre blocos de habitação, talvez relações físico-espaciais mais agradáveis para o morador do que a existente nas praças, além da condição extremamente favorável de situar-se junto dela.

Figura 72: Village Center. Praça e áreas residuais sem limite físico entre o público e o coletivo. Ao fundo, garagem fechada parcialmente. Definição de território.

Soma-se àquela condição territorial de amplitude verificada nas praças do Village Center, especialmente nas que se desenvolvem no espaço correspondente à transição de uma quadra à outra, uma boa porção de áreas residuais lineares existentes junto aos blocos, que contribuem para aumentar suas dimensões horizontais em detrimento da escala[94] destes ambientes abertos.

Na Cohaduque, por sua vez, são os moradores do pavimento térreo que, via de regra, personalizam o espaço de jardim para onde a habitação faz frente, também observando entre si um padrão diverso de elementos físicos, de vegetação e de configuração ou desenho.

Neste aspecto, em particular, e com relação a administração oficial, observa-se nos dois conjuntos a coexistência de um processo informal e independente de auto gestão, pelo qual o morador, isoladamente ou em grupo, imprime o seu jeito de conservar, direcionar a condição de uso que lhe aprouver e até modificar a forma física e o tratamento original das áreas exteriores coletivas. Tal se percebe nas características físicas diferenciadas com que se apresentam os espaços coletivos mais próximos das habitações, adaptados continuamente pelos residentes, sem oposição dos demais e com o silêncio das administrações, que se limitam a prover intervenção física de conservação geral, sem atenção especial para nenhum ambiente externo em particular com o fim de qualificá-lo.

[94] A escala refere-se à proporção que as dimensões guardam entre si, sejam horizontais ou verticais, esta última determinada pela altura dos planos verticais, que são as fachadas dos blocos de apartamentos. Como elementos definidores dos espaços coletivos exteriores a relação de tais dimensões pode conferir ao usuário impressões e sensações diversas daquela que seria desejável quando utiliza determinada área ou espaço.

Figura 73: Village Center. Vista oposta a da subida da escada, voltada para o “corredor” principal. Embelezamento da entrada produzido pelos moradores.

Figura 74: Village Center. Tratamento especial da área principal de acesso entre blocos ou figuras. Área de convívio.

Ainda assim, a avaliação de conservação das áreas condominiais, pretendida com a resposta da questão 16, revela plena satisfação dos moradores em relação aos espaços coletivos (Fig.75). Na Cohaduque são 96,7% e no Village 66,6% dos entrevistados que consideraram boa ou ótima a conservação das áreas condominiais, deixando dúvida sobre o critério atribuído na avaliação, pois em outra oportunidade indicam não utiliza-las. Resta identificar se esta avaliação positiva refere exclusivamente às praças, playground, caminhos e outros, ou inclui os espaços personalizados por ação direta dos moradores.

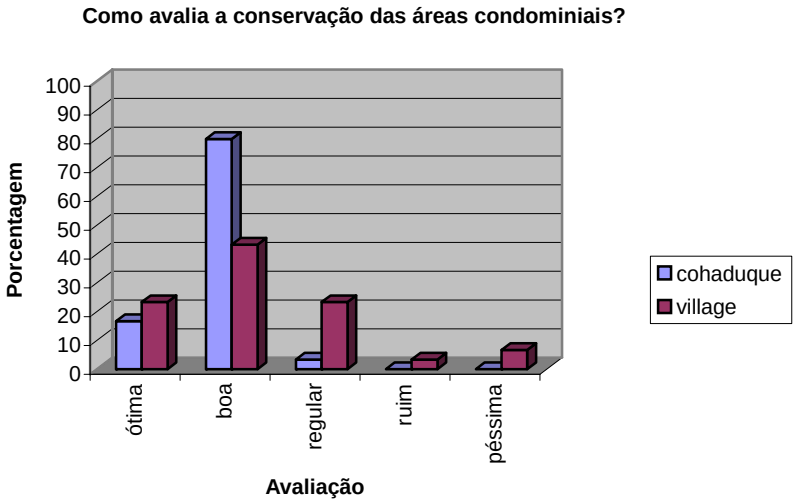

Figura 75: Resultado questão 16 – Cohaduque e Village Center.

Na Cohaduque, a intervenção independente, individual e sem parâmetros técnicos orientativos, passível de obter-se com a assistência de profissional especializado, iniciara-se com a construção das garagens fechadas, onde cada uma, entre tantas, observa um padrão diferente de nivelamento (altura), tipo de portão, acabamento e adoção de medidas preventivas para escoamento pluvial, destituindo unidade físico visual no conjunto e qualidade da benfeitoria produzida. No Village Center, não há, ainda, ação de intervenção no plano físico exterior a que se atribua responsabilidade por descaracterização do padrão original ou comprometimento do equilíbrio formal-visual do conjunto, salvo eventual abertura para colocação de aparelho de ar-condicionado e o fechamento parcial de uma única vaga de estacionamento com alvenaria, observado na transição da quadra 1 para a quadra 2.

Figura 76: Garagens fechadas na Cohaduque. Padrão desuniforme, monotonia e sinais de abandono.

Contudo, estas constatações de desregramento físico e visual, observadas em especial na Cohaduque, não ganham relevo na avaliação de conservação e manutenção deste item por parte dos moradores dos conjuntos, tendo obtido, respectivamente, grau bom e ótimo de 70% e 13,3% na Cohaduque e de 63,3% no Village Center.

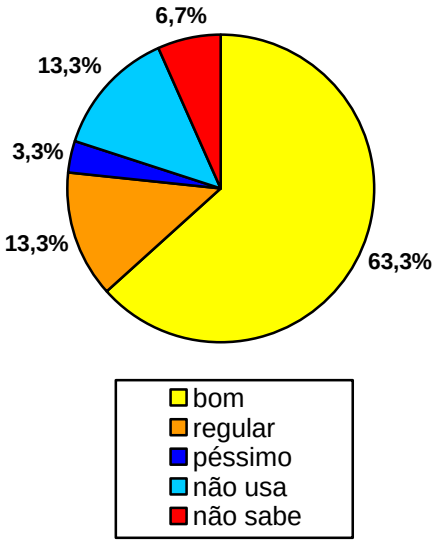

Figura 77:Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Garagens e Estacionamentos** – Village Center.

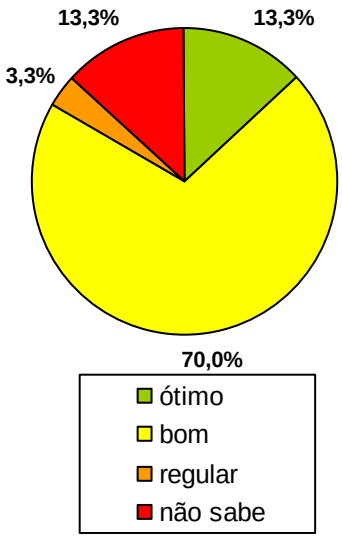

Figura 78: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Garagens e Estacionamentos** – Cohaduque.

De outro lado, entretanto, percebe-se que ações desta natureza, quais sejam a intervenção individual e independente, estimulam a participação do morador e favorecem sua interação com o espaço coletivo de que está mais próximo, pois o que se detectou como de iniciativa do residente, concretizou-se estritamente nas áreas exteriores diretamente vinculadas às habitações ou naquelas de uso privativo em que o morador tenha particular interesse - caso do Village Center e da Cohaduque - nos exemplos citados. Referente inclusive, porque quando se trata de solucionar problemas havidos nas áreas condominiais, a grande maioria dos respondentes, cerca de 50% na Cohaduque e 80% no Village Center I, comunicam o fato verificado para o síndico ou administrador, como se vê no gráfico a seguir.

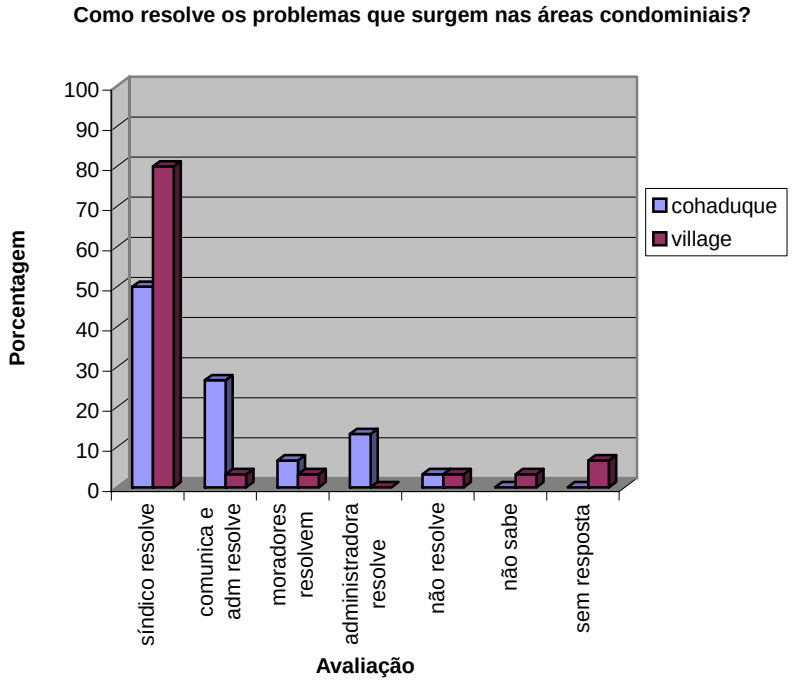

Figura 79: Resultado questão 15 – Cohaduque e Village Center.

As administrações, em geral, não interferem nas iniciativas e ações dos condôminos residentes quando se trata de adaptar, modificar ou conferir feição diversa da original em qualquer parte integrante do conjunto, especialmente nos espaços coletivos já mencionados e também na parte externa das edificações - as fachadas - naquilo que as vincula com as áreas de uso comum, tais como aberturas, elementos construtivos e cores utilizadas. Estes aspectos, de natureza técnico construtiva são, via de regra, negligenciados pelos administradores, mais por desconhecimento da matéria e impossibilidade de oferecer orientação, do que por descuido ou desinteresse deliberado. Confirma-se nos exemplos estudados, a hipótese de que não há nos condomínios a prática da requisição de uma consulta técnica ou opinião especializada capaz de orientar intervenções no plano físico-espacial e construtivo dos conjuntos.

Significativos traços físicos e de planejamento, permitindo interpretar-se intensidade de uso, adequação do zoneamento e a pertinência das soluções técnicas, foram observados nos conjuntos analisados.

Na Cohaduque, por exemplo, e desta feita com o auxílio imprescindível dos roteiros da observação participante, evidencia-se no dia-a-dia a utilidade das áreas de estacionamento destinadas para visitantes localizadas na parte posterior das

quadras 5 e 6 do conjunto, raramente utilizadas para o fim de estacionamento, inclusive por parte dos moradores. Os três recantos que se configuram nestes locais, com expressiva extensão gramada e arborizada e também com um bom grau de fechamento (três lados), transformam-se em espaço coletivo restrito e exclusivo de um certo número de unidades, privilégio dos apartamentos térreos, que os utilizam como extensão das respectivas áreas de serviço, transformando-os em espaço preferencial para estender roupas ao ar livre.

Figura 80: Cohaduque. Apartamentos posteriores no lado leste. Área “privativa” das unidades do térreo. Grandes áreas residuais sem utilização.

Figura 81: Idem. Estacionamento de visitantes com pouquíssimo uso.

De outro lado, na área de mesma designação da quadra 1, junto à cancha de esportes e do centro comunitário, mas por conta da observação de traços físicos, constata-se que o espaço é utilizado com efetividade. Porém, o pavimento da área de estacionamento (calçamento com pedras irregulares) encontra-se quase totalmente encoberto pela areia que transborda da cancha esportiva, indicando a necessidade de uma rotina de conservação, inclusive envolvendo o precário fechamento da cancha (colocação de tela com sinais de improvisação), constatações que merecem referências dos moradores sobre exigência de melhorias neste setor.

Estas mesmas observações transportam-se integralmente para a cancha da quadra 4, junto ao centro comunitário do 2° plano, com referência ao seu fechamento e conservação da pavimentação circundante.

Figura 82: Cohaduque. Estacionamento, escritório do condomínio e cancha de esportes na frente do bloco 638 do 2º plano. Areia sobre o pavimento e delimitação improvisada da cancha. (Ver fig.44)

Sobre este aspecto de conservação e manutenção das canchas de esporte, as respostas do questionário confirmam a observação de traços físicos, retratando a percepção de inadequação e a insatisfação do morador com este item de serviços. Na oportunidade, 43,3% qualificaram a eventual ação de conservação e manutenção nestas áreas como regular, juntando-se a esta avaliação outros 13,4% que a consideram ruim e péssima.

No Village Center este item é bem avaliado, tendo obtido 63,3% de indicações como boa a sua conservação, havendo que se considerar, entretanto, que são áreas pouco utilizadas e afastadas da grande maioria dos apartamentos e moradores, prejudicando de certa forma a opinião recolhida.

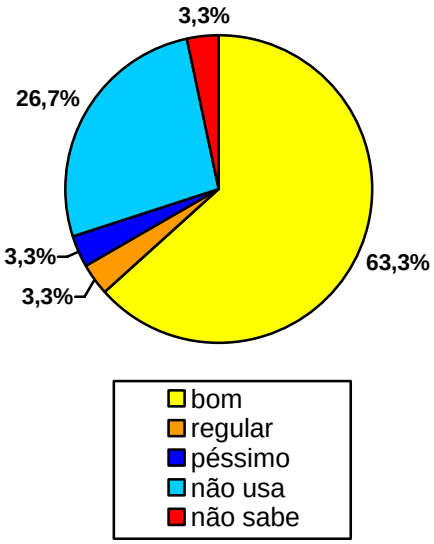

Figura 83: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Canchas de Esportes** – Village Center.

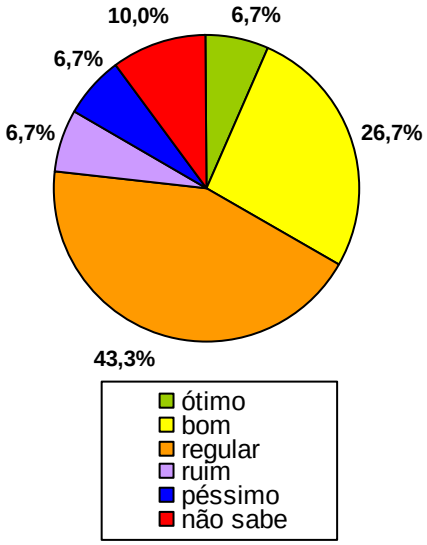

Figura 84: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Canchas de Esportes** – Cohaduque.

No Village Center, e na mesma linha de constatações, observa-se claramente no trecho da quadra 1 que circunda o playground, que o planejamento não havia cotejado adequadamente estes parâmetros, inclusive confirmado pelas evidências de traços físicos nas adjacências, onde o trânsito contínuo de passantes sensibiliza as áreas originalmente gramadas, sugerindo insuficiência dimensional.

Figura 85: Passagem de pedestres para as Quadras 2 e 3, lado norte. Traços físicos do caminho sobre a grama. Curva de circulação não considerada.

Figura 86: Idem, lado sul. Caminho junto às canchas de esporte, com dimensionamento insuficiente.

A localização deste playground da quadra 1 coloca-o em meio de uma trama de circulações externas de passagem, assinalando não só uma provável inadequação do zoneamento (localização) quanto o torna contido, a tal ponto que se mostra insuficiente para comportar atividade recreacional dinâmica. Além de parecer pequeno, de fato, em que pese a circunstância de colocar-se privilegiadamente bem localizado no conjunto, seus limites físicos não admitem expansão, constrangidos, inclusive, pela circulação intensa de passagem que o rodeia. Por sinal, neste aspecto, vestígio do uso de que é alvo o playground é percebido no constante transbordamento para os passeios, de uma parte do volume de areia especial ali colocada, fazendo desconfortável o trajeto ou a caminhada nos trechos considerados. A insuficiência da área superficial deste espaço de recreação foi anunciada na observação participante por um grupo de moradores que passava no local, sendo também confirmada por seus usuários habituais.

As praças, por sua vez, caso específico do Village Center, demonstram realidade inversa, ou seja, são grandes demais e pouco ou quase nada utilizadas. Em todas as oportunidades presenciadas no processo de observação participante, salvo a observação de um único dia de domingo, não nos deparamos com qualquer uso passivo ou ativo de suas instalações, resultando clara a sua inutilidade para os moradores que opinaram – nas condições com que se apresentam de tamanho, escala e falta do mobiliário urbano – mesmo que do ponto de vista do projeto original tenha havido generosidade na reserva, ainda que sem a correspondente ambientação, colocação de equipamentos e tratamento vegetal. Mesmo com a previsão a maior, em relação ao atendimento das reservas mínimas impostas pelos preceitos físicos legais[95], não são caracterizados ambientes atrativos o suficiente que façam o morador deslocar-se até eles.

Avaliação qualitativa da conservação e manutenção destes importantes locais de uso coletivo – playground e praças – indicou para o Village Center a não obtenção de aprovação em grau ótimo, prevalecendo o anúncio de satisfação no grau bom, com cerca de 60%, porém com expressivo número de declarações de moradores que não utilizam os espaços, o que representa índice médio de 20%.

[95] Exigências legais a respeito contidas no plano diretor, obrigam uma reserva para as áreas verdes de 20% do total da gleba, conforme anunciado no capítulo I

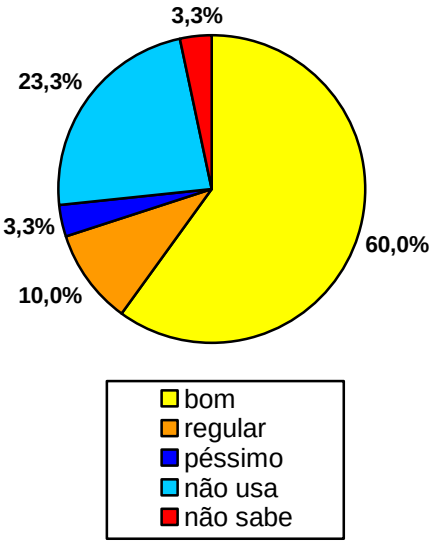

Figura 87: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Playground** – Village Center.

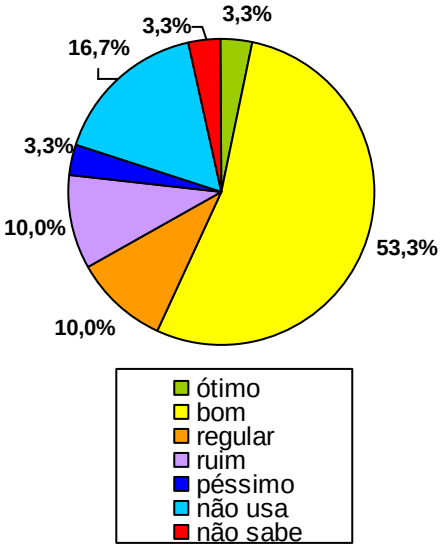

Figura 88: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Praças** – Village Center.

Igual avaliação qualitativa sobre estes mesmos aspectos, revela na Cohaduque plena satisfação dos entrevistados que, para ambos – playground e praças – atribuem em média 80% de aprovação quanto a sua conservação e manutenção.

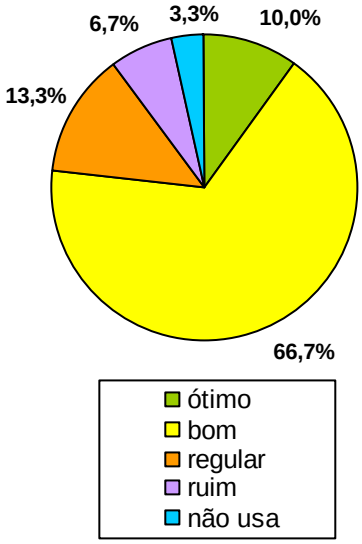

Figura 89: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Playground** – Cohaduque.

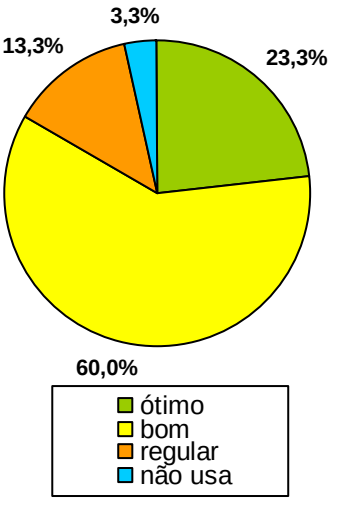

Figura 90: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Praças** – Cohaduque.

Figura 91: Cohaduque. Praça e playground do 1º plano. Satisfação dos moradores quanto à conservação e manutenção, embora pouco utilizados.

No caso da Cohaduque há duplicidade de funções nos espaços coletivos exteriores, pois o playground acumula também as atividades próprias da praça. Estes locais, distribuídos em sete pontos ao longo do conjunto, mostram-se menos aproveitados do que no Village Center, embora estejam expostos permanentemente para áreas públicas, vez que o condomínio é aberto e portanto com acesso facilitado.

Por fim, destaca-se a conservação e manutenção das áreas de churrasqueiras que recebem boa afluência de moradores tanto no Village quanto na Cohaduque. No primeiro, cabe destacar a previsão de um bom número de locais cobertos abertos e descobertos com churrasqueiras existentes em todos os três setores, sem prejuízo daquelas que se localizam no interior dos centros comunitários de cada quadra, situação única[96] encontrada na Cohaduque nos dois centros comunitários de cada plano. A aprovação verificada atinge a média de 80%, considerando nos dois casos os graus ótimo e bom.

[96] Na Cohaduque, além das churrasqueiras dos centros comunitários, foram construídas churrasqueiras cobertas e fechadas na quadra 4 do 2° plano.

Figura 92: Cohaduque. Centro comunitário, reservatório e churrasqueiras na Quadra 4 do 2º plano.

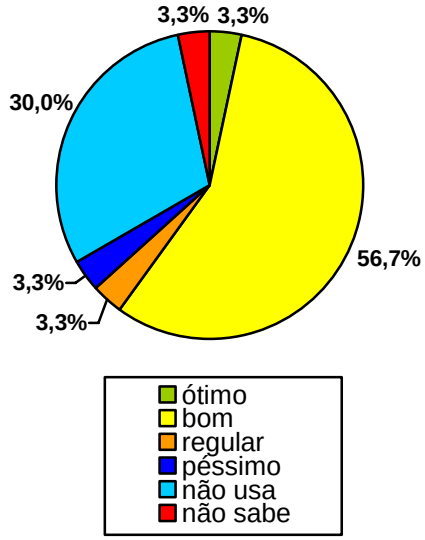

Figura 93: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Churrasqueiras** – Village Center.

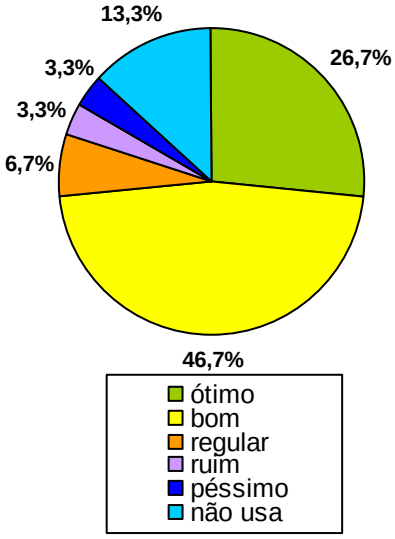

Figura 94: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Churrasqueiras** – Cohaduque.

Com auxílio da observação participante realizada num dia de domingo ensolarado (calendário em anexo), verificou-se a plena utilização dos locais de churrasqueiras do Village Center, tanto nos salões comunitários quanto ao ar livre. Cerca de 30 pessoas encontravam-se nos locais abertos e outros grupos de pessoas nos três salões comunitários. Depoimentos de usuários indicam que somente nos dias de fim de semana com clima favorável – sol e vento discreto – é

que os espaços exteriores são requisitados, pois segundo dizem, “precisariam ser cobertos”. Constatou-se, outrossim, que estes usuários são provenientes dos blocos próximos, adjacências da rua interna 2, lado sul, abrangendo parte das quadras 2 e 3 e na quadra 3, lado norte, dos primeiros blocos junto daquela divisa. Neste particular, o da utilização das churrasqueiras, a quadra 1 é desfavorecida, posto que também para este uso seus espaços exteriores são exíguos, não comportando sua instalação (fig. 54).

Dentre outros sete itens avaliados através do questionário referentes à limpeza, conservação e manutenção, cabe destacar o juízo do morador sobre os caminhos de pedestres e a circulação de veículos. No Village Center estes locais públicos de passagem fundem-se em um só, cumprindo a dupla função na quase totalidade das três quadras que integram o conjunto, a exceção de pontos localizados onde há uma circulação específica para pedestres separada dos veículos. Estes, por sua vez, tem o acesso feito obrigatoriamente de forma independente por quadra, pois não há comunicação das vias de um setor para outro, salvo a passagem que se faz junto ao alinhamento predial (muro) da Avenida Bento Gonçalves, lateral norte do bloco 5, provavelmente uma opção alternativa de emergência.

Na Cohaduque estas áreas públicas de circulação (rua e respectivos passeios) dão acesso aos locais coletivos de passagem, sejam caminhos internos de pedestres – em especial o do plano 2 – ou ruas semi-públicas de entrada nas garagens periféricas. Tanto num quanto noutro não houve nas questões abertas do questionário, bem como na observação participante, qualquer referência qualitativa acerca da adequação do desenho ou à solução física que apresentam. Sobre os quesitos avaliados desponta a aprovação com cerca de 70% das opiniões nos dois condomínios.

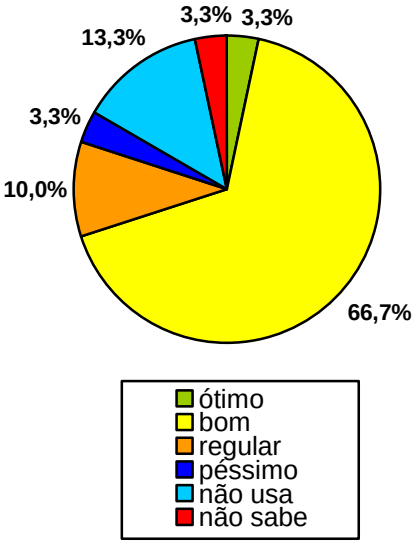

Figura 95: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Caminhos de Pedestres** – Village Center.

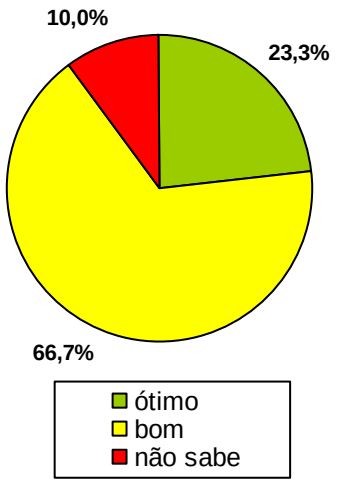

Figura 96: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Caminhos de Pedestres** – Cohaduque.

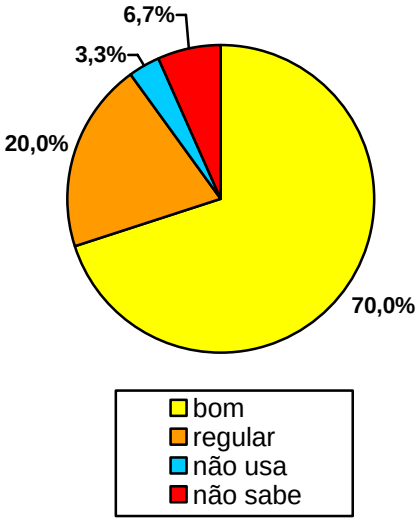

Figura 97: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Circulação de Veículos** – Village Center.

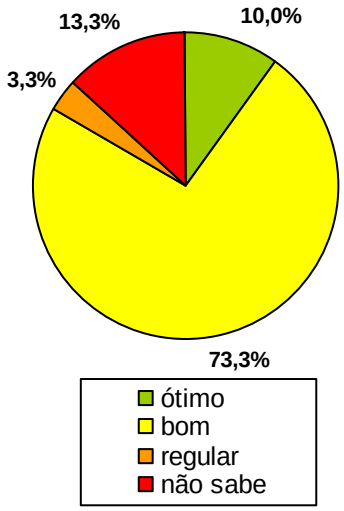

Figura 98: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Circulação de Veículos** – Cohaduque.

Com menor importância no processo da gestão, os demais itens receberam predominantemente voto de aprovação, também cerca de 70% em todos os quesitos, como é possível observar nos gráficos respectivos.

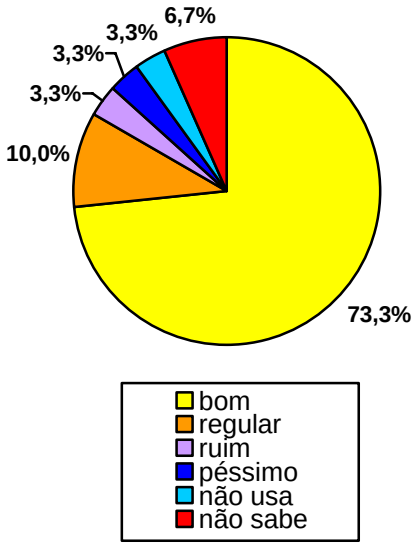

Figura 99: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Acabamento Externo** – Village Center.

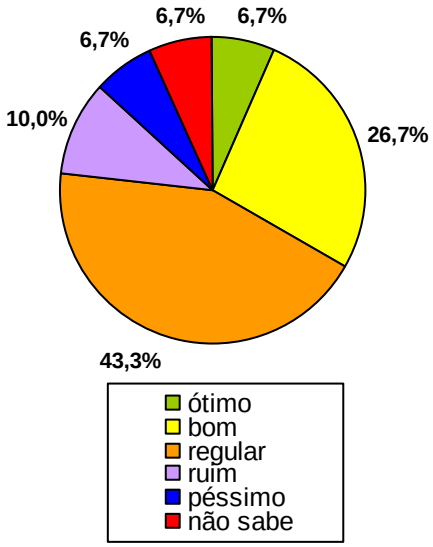

Figura 100: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Acabamento Externo** – Cohaduque.

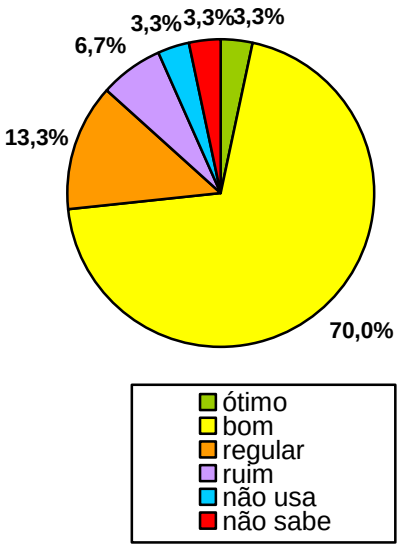

Figura 101: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Grama/Jardinagem** – Village Center.

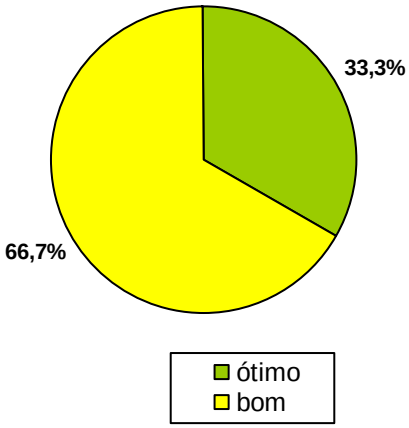

Figura 102: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Grama/Jardinagem** – Cohaduque.

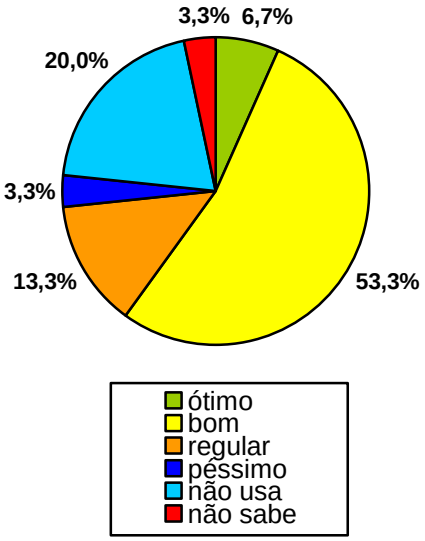

Figura 103: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio – **Salão de Festas e Comunitário** – Village Center.

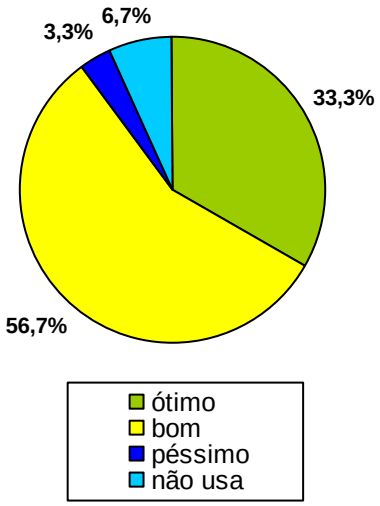

Figura 104: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Salão de Festas e Comunitário** -Cohaduque.

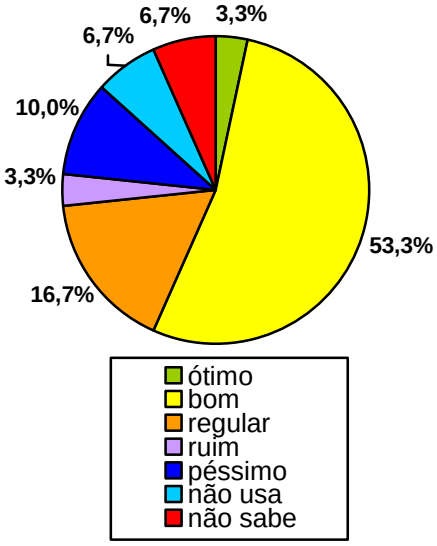

Figura 105: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Iluminação Externa** – Village Center.

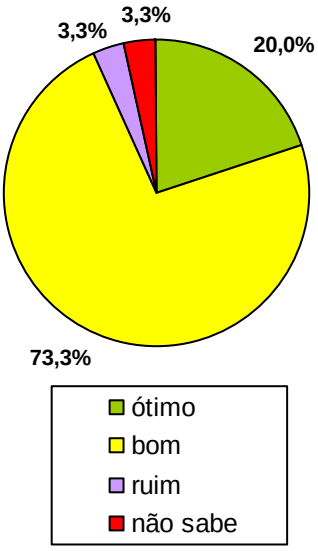

Figura 106: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Iluminação Externa** – Cohaduque.

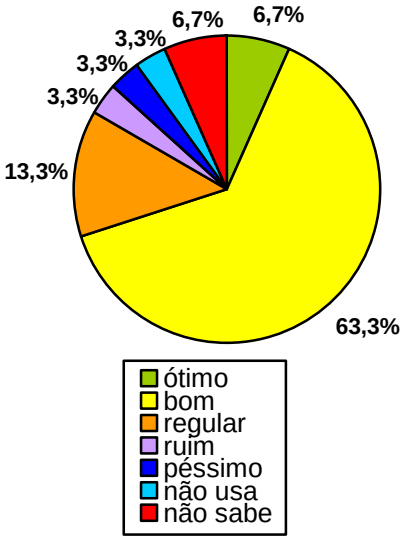

Figura 107: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Locais de Coleta de Lixo** – Village Center.

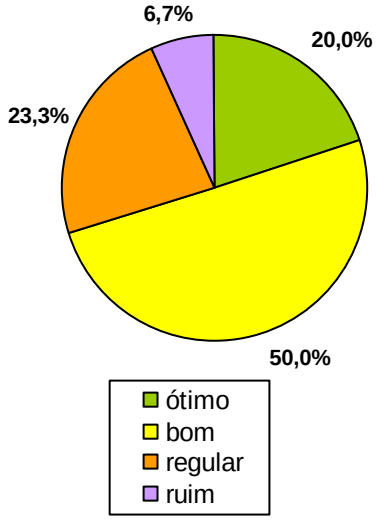

Figura 108: Resultado questão 17: Qual a avaliação sobre os seguintes itens no seu condomínio - **Locais de Coleta de Lixo** - Cohaduque.

Nas três questões abertas do questionário, facultando comentários gerais sobre os condomínios, houve incidência variada de problemas, todos focalizados em aspectos físicos e comportamentais. Exemplos do Cohaduque indicam, entre outros, reclamações sobre a administração, comportamento inadequado de moradores ao gerar barulhos para os vizinhos, manter animais nos apartamentos e conduzi-los para as praças e playground e o fechamento das canchas de esporte. No Village Center houve menção para a falta de calçadas, fluxo interno excessivo de veículos e insegurança gerada pelo acesso de pessoas estranhas ao condomínio, que ingressam via centro comercial. Em ambos conjuntos houve exaltação da tranqüilidade existente no lugar de moradia em razão da estrutura dos condomínios. Na Cohaduque, de forma unânime, os moradores priorizam a pintura externa dos blocos e a transformação do conjunto em condomínio fechado, requisitando colocação de barreiras físicas nas ruas de acesso.

4.3.3 Comportamental

A observação participante, concretizada sob forma de atenção a fatos do comportamento dos residentes de cada conjunto durante o percurso realizado,

revela que os espaços coletivos exteriores são geralmente bem requisitados pelos moradores, que os utilizam permanentemente.

O método foi responsável pela observação do comportamento dinâmico dos moradores frente os espaços coletivos, enquanto o questionário deteve-se na investigação da convivência e do comportamento, no que importa conhecer a interação, o convívio e sua relação com a administração, cuja síntese abordamos no final deste bloco. Resguardadas as peculiaridades de cada conjunto, tanto na Cohaduque quanto no Village Center o aproveitamento utilitário das áreas coletivas é maior nos fins de semana, enquanto nos dias úteis torna-se mais acentuado nos espaços destinados a esportes. Contudo, este comportamento não se faz constante e efetivado de forma intensa, dada a extensão de ambos e a grande população residente nos dois conjuntos. Proporcionalmente, são grupos pequenos que se valem destes espaços coletivos, cujo acesso, inclusive, é facilitado para que terceiros venham utilizá-los, especialmente na Cohaduque que é conjunto aberto.

Referências constantes dos moradores da Cohaduque a tal aspecto – o de ser aberto – atribuem a esta uma boa parcela das dificuldades de conservação das áreas internas do conjunto, pois não há como controlar o acesso aos espaços coletivos, distinguindo-se residentes dos não residentes, até porque estas áreas assumem características de espaços públicos, embora mantidas pelo condomínio. Neste ponto específico, os moradores do Village Center, apontam a comunicação interna e externa que se faz possível através do centro comercial como fator de vulnerabilidade em termos de segurança, sobre cujo ingresso torna-se difícil exercer controle rigoroso. Os moradores reivindicam que as administrações deveriam coibir a facilitação de entrada, embora reconheçam os entraves operacionais para fazê-lo.

No comportamento dos residentes nos dois conjuntos é flagrante a preocupação com a segurança, que aparece referida nos instrumentos de avaliação aplicados – o questionário e a observação participante – bem como estampada nas intervenções físicas que o morador produz nas unidades e fora delas.

Característica marcante no condomínio Village Center é a grande circulação de pedestres em locais específicos, a maioria seguramente moradores, que se deslocam constantemente entre os setores do condomínio. Observa-se que a entrada principal da quadra 1, pela Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira é a mais solicitada, decorrência da vinculação ou contato do conjunto com o centro comercial da cidade, tornando os demais acessos alternativos naturalmente muito pouco

utilizados. Desta forma, quase toda a circulação de ingresso e saída efetua-se pela quadra 1 (Fig. 64), cujo local de passagem que apresenta a maior intensidade é o que circunda o playground.

Na Cohaduque, quanto ao comportamento corrente verificado na mobilidade dos residentes, a observação repetida que se dedicou ao deslocamento dos transeuntes, mostra uma distribuição dispersa, em que os pedestres circulam de ambos os lados na via principal sem demonstrar interação com os locais do conjunto.

Particularidade especial da Cohaduque é a existência de logradouro público comum – a rua Domingos Guedes Cabral – que se presta tanto para o acesso dos moradores do conjunto quanto para a passagem dos residentes das áreas adjacentes. Confirma-se, entretanto, que grande parte da movimentação tem origem e destino no próprio conjunto habitacional, conclusão que se firma com abordagem deste aspecto feita à alguns passantes isolados ou grupos quando em deslocamento pelo local, ora em direção a Avenida Duque de Caxias, ora ingressando no conjunto vindo da mesma avenida.

Conforme se fez presente na descrição do conjunto, ressalta-se que o mesmo detém possibilidade alternativa de ingresso por três logradouros, porém a entrada e saída predominante têm origem na citada avenida em razão da sua importância no sistema viário do bairro. A ênfase dada à circulação de pedestres, além da evidência destacada deste evento, prende-se ao fato de buscar-se vinculo de associariedade entre este componente e o uso dos espaços coletivos localizados ao longo dos trajetos principais e caminhos secundários do conjunto. Nota-se, em particular, ainda neste mesmo item, que o 2° plano da Cohaduque, igualmente com acesso prioritário pela Avenida Duque de Caxias, porém pela entrada secundária, retém as circulações de ingresso e saída que lhes são exclusivas, envolvendo tão somente os blocos que o integram.

Faz-se, desta forma, intenso o aproveitamento da possibilidade de ingresso pelo portão auxiliar inserido na grade que fecha parcialmente o módulo ou faixa territorial do 2° plano em relação ao espaço público. Por este motivo, o 2° plano distingue-se do 1° plano fundamentalmente no que se refere ao comportamento dos moradores em relação aos espaços coletivos exteriores. Afora o fato da circulação estabelecer-se por caminho ou passeio comum aos blocos do 2° plano, de ambos os lados, o setor possui ambientes com nítida característica de espaço semi-público, ao

contrário dos ambientes do 1° plano, que por estarem localizados ao longo da rua possuem características de espaço público. Os espaços coletivos exteriores como praça, playground e até mesmo a área específica de circulação de veículos, integram-se às habitações constituindo ambientes bem mais requisitados pelo morador do que no 1° plano, verdadeira a afirmação quer seja pelas demonstrações de uso no cotidiano ou pelos depoimentos colhidos de quem os utiliza durante o percurso da observação participante.

Há, portanto, um comportamento diverso entre os moradores do 1° e do 2° plano, não sendo despropositado afirmar-se que se trata de dois conjuntos distintos. A par da unidade física das edificações dos dois planos, os residentes interagem diferentemente com os espaços coletivos exteriores, talvez em função do arranjo que as mesmas propiciam, conferindo qualidade atrativa para os usuários destes ambientes.

Quanto ao questionário, nos dois condomínios estudados a avaliação da opinião do morador sobre questões do comportamento não prosperou além das constatações genéricas, inclusive sem complemento através das questões abertas ou do auxílio da observação participante. Convivência, comportamento e identificação com o conjunto, obtiveram valores predominantemente ótimos e bons.

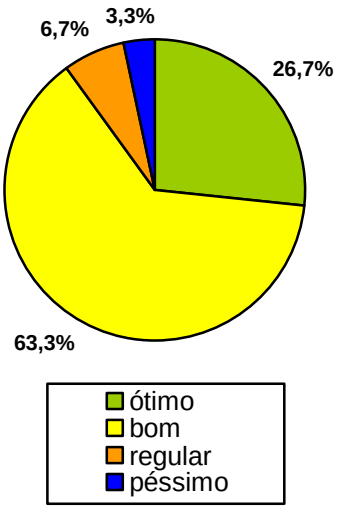

Figura 109: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Convivência dos Moradores** – Village Center.

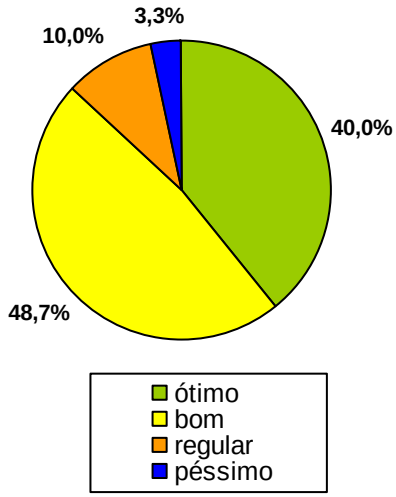

Figura 110: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Convivência dos Moradores** – Cohaduque.

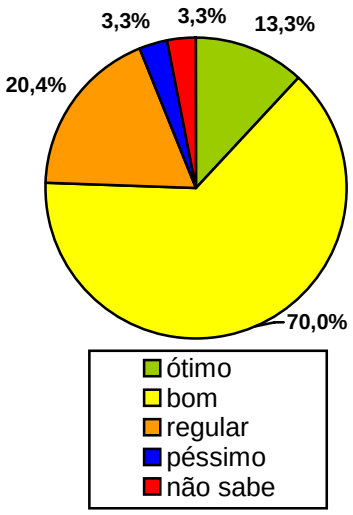

Figura 111: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio?- **Comportamento dos Moradores** – Village Center.

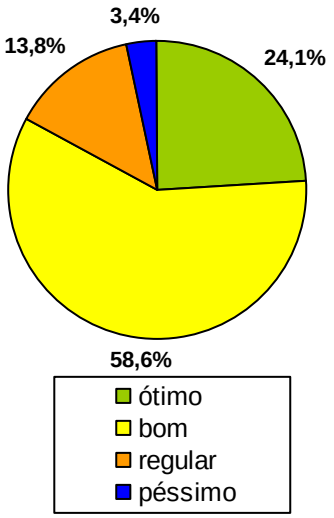

Figura 112: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Comportamento dos Moradores**–Cohaduque.

A identificação do morador com o conjunto, despontou no Village Center com 90% de opiniões considerando que a escolha feita foi correta, pois sentem-se perfeitamente integrados e satisfeitos com o que o conjunto oferece, Na Cohaduque o índice é menor, porém os argumentos se aproximam, especialmente daqueles moradores há mais tempo residindo no condomínio.

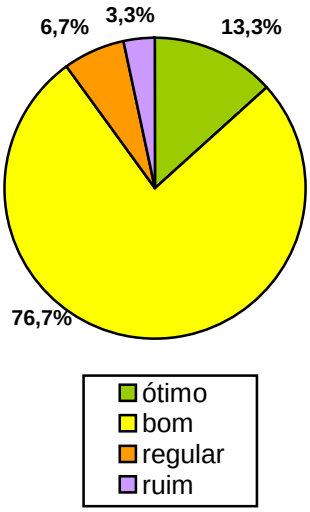

Figura 113: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio?- **Identificação com o Conjunto** – Village Center.

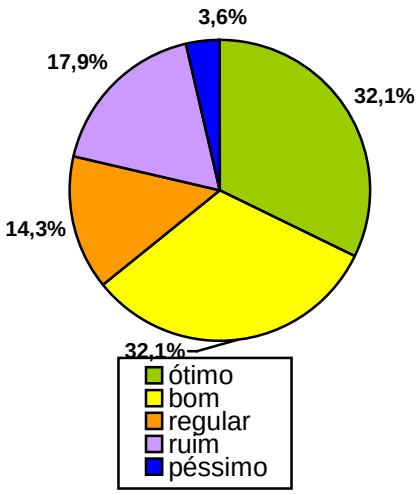

Figura 114: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Identificação com o Conjunto** – Cohaduque.

Por sua vez, o quesito da participação do morador corrobora nos dois conjuntos as verificações anteriores, dando conta que há um nítido afastamento do morador das oportunidades de participar coletivamente. Dada a dificuldade enfrentada com a compreensão do significado da participação, os valores obtidos com tendência ao regular devem ser considerados com reserva. Percebe-se que o distanciamento ou afastamento do morador de uma participação efetiva, induz o respondente para a resposta positiva (bom).

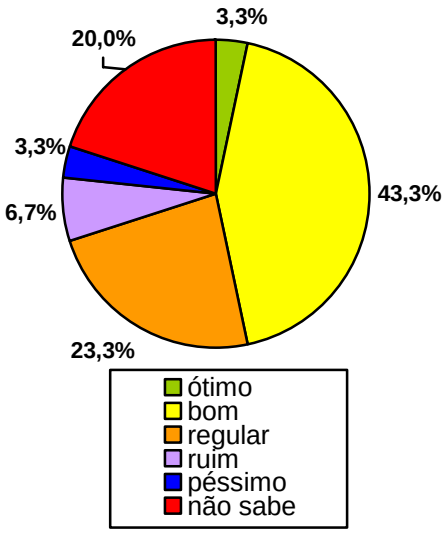

Figura 115: Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Participação dos Moradores** – Village Center.

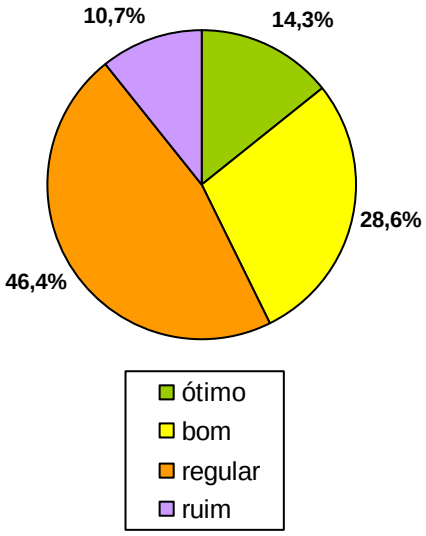

Figura 116:Resultado questão 18: Como você considera os seguintes aspectos no seu condomínio? - **Participação dos Moradores** - Cohaduque.

CONCLUSÕES

Tema de múltiplas variáveis como é a administração condominial, o estudo enfrentado sob a denominação Gestão de Conjuntos Habitacionais apresenta-se aberto para uma investigação mais aprofundada, em especial por ser o ambiente construído um objeto recente de avaliação, inclusive no que compete aos processos da gestão. Ainda mais, porque este estudo que se procedeu é preliminar, principalmente por reunir apenas alguns aspectos intervenientes no problema sob exame.

Administração condominial, quer seja auto-gestão ou amparada no apoio de empresa especializada, esteja ou não dotada de avaliação pós-ocupação, avaliação dos níveis de satisfação do usuário em relação ao ambiente construído ou tenham sua estrutura física avaliada qualitativamente, entre outros instrumentos a que se poderia recorrer durante o processo, envolve campos por que passamos superficialmente, na busca de conhecer o problema e formular hipóteses. Todos, no entanto, intimamente relacionados com a gestão que o estudo focalizava, foram metodologicamente agrupados por afinidade com o objetivo de caracterizar este processo da gestão. Enfoques como contexto jurídico e histórico do condomínio, vivência, convivência e comportamento, relações físico-espaciais, percepção e identidade, poderiam constituir trabalho independente, abordando-se cada um em separado e de forma mais abrangente.

Assim, é importante reprisar que tanto quanto o estudo da gestão de conjuntos habitacionais teve caráter exploratório preliminar, suas conclusões devem ser admitidas como diretrizes iniciais para a melhor compreensão do problema, com o que o propósito do trabalho seria alcançado.

Nos três pilares básicos da avaliação delineada em todo o curso do trabalho, o administrativo, o físico-espacial e o comportamental, observa-se nestes itens pelo menos um aspecto comum a todos os condomínios avaliados e que caracterizam a

realidade da gestão. No âmbito administrativo há um forte distanciamento em relação aos administrados e uma desvinculação com a realidade condominial cotidiana, especialmente quando exercida a gestão por empresa especializada. No âmbito físico-espacial é marcante a ausência de políticas de aplicação de recursos em conservação, inexistindo avaliação de necessidades e cronogramas para ação. No âmbito comportamental, por sua vez, prepondera a omissão do residente em relação aos processos da gestão.

Mais especificamente, entretanto, a análise dos dois estudos de caso, amparada no aporte teórico e em outras fontes e recursos de que se utilizou o trabalho, permitiram constatar aspectos importantes sobre o objeto, fisicamente considerado, e as experiências vividas na sua gestão.

Nestes, como em outros condomínios extensivos, persiste o problema da gestão do espaço público x espaço coletivo, hipótese decorrente da circunstância em que o condomínio implanta-se numa gleba cujas dimensões sugerem subdivisões de áreas sob forma de quadras. Não constituindo solução incomum, posto que os próprios conjuntos estudados foram assim concebidos, o caso implica na coexistência acentuada das parcelas de uso coletivo com aquelas que por excelência são de domínio público, como os logradouros locais, as praças e outras áreas internas, aparentemente incontroversas como utilização meramente condominial. Trata-se, sobretudo, das áreas coletivas exteriores que se colocam periféricas e, dada a maior incidência de ruas, passeios ou repartições físicas de qualquer espécie, apresentam-se reconvertidas , na prática, para o domínio público.

Comparativamente, analisando-se os planos urbanísticos dos respectivos conjuntos e atentando-se para aspectos relacionados com a taxa de ocupação e densidade, registra-se que a Cohaduque abriga ¾ da população residente no Village Center em área global equivalente a menos da metade deste – 83.253,35 m² x 34.584,00 m². Neste último, a área de projeção das habitações equivaleria naquela área menor – a da Cohaduque – a pouco mais de 50%, dado que assinala com veemência a sub ocupação identificada no conjunto. Comenta-se, outrossim, que a população do Village Center, numericamente superior àquela residente na Cohaduque em apenas 1/3, está acomodada em edificações assobradadas de planta independente, portanto em dois planos horizontais de habitações, enquanto na Cohaduque destina-se quatro planos para este fim – blocos de quatro pavimentos.

Reflexo da baixa taxa de ocupação verificada principalmente no Village Center é a falta de limites físicos nas áreas de lazer passivo e ativo – praças e recreação – que com um total de 3,6 ha ainda incorporam grande parcela das áreas residuais não aproveitadas, as funções com estas designações de lazer possuem limites físicos mais definidos, ora pelas edificações e ora pelos logradouros ou circulações internas de veículos e pedestres, dando-lhes conformação. Tal impede o agrupamento aleatório das parcelas não vocacionadas, embora na Cohaduque haja carência neste uso específico, pois as áreas respectivas apresentam-se contidas em demasia.

Soma-se à baixa taxa de ocupação da grande maioria dos conjuntos habitacionais, uma expressiva quantidade de parcelas de áreas residuais, sem função específica. Em parte, atribui-se a recorrência do evento à ausência na legislação urbanística ou norma técnica de parâmetros reguladores da intensidade de ocupação, bem como de outros de natureza dimensional e de localização para os espaços coletivos exteriores. Tais parâmetros, preferencialmente, deveriam guardar relação com o tipo e o porte das edificações do conjunto como, por exemplo, as que se adotou na Cohaduque e no Village Center, respectivamente, dotados de prédios com quatro pavimentos e sobrados.

Assim, a opção de planejamento do conjunto para caracterizá-lo predominantemente horizontal e sob a égide da baixa densidade, confere ao Village Center superfície bem maior de áreas residuais do que na Cohaduque.

Nos conjuntos assim constituídos incorporam-se à gestão dos espaços nitidamente condominiais estas áreas denominadas residuais como se fossem utilizáveis coletivamente, embora verdadeiramente não o sejam. É o ônus da conservação e manutenção que não corresponde a uma real disponibilidade para o uso efetivo.

Há, claramente, um desvirtuamento na concepção e desenho dos conjuntos habitacionais, em cujo traçado foi marcante o aproveitamento indiscriminado de soluções repetitivas para o arranjo de blocos, geralmente paralelos entre si, relegando-se áreas de uso comum para locais desintegrados da habitação. Princípio corrente na distribuição físico espacial, a área construída ou fração de terreno que não se apresentasse com clareza para o uso privado, com nítida conotação de parte exclusiva, estaria, por exclusão, atribuída ao uso condominial, constituindo propriedade comum entregue aos cuidados da administração coletiva.

Sob o enfoque da gestão, a imprecisão da propriedade coletiva provoca indefinições de responsabilidade na conservação e manutenção dos espaços coletivos exteriores. Sob o enfoque da apropriação, identidade e percepção de território, o grau de manutenção e de adaptações do espaço ao longo do tempo, ensejando melhor aproveitamento, são indicadores de conquista destas categorias. Aliás, somente é mantido em condições satisfatórias de conservação e manutenção o espaço que interessar à maioria dos usuários e demonstrar freqüência de uso, recaindo, portanto, naqueles que revelem apropriação efetiva por parte dos residentes.

Decorrência da impessoalidade com que são ofertadas as áreas condominiais no desenho do conjunto habitacional, as intervenções promovidas pelos moradores são manifestações ou ações em busca da identidade, territorialidade e apropriação, condições perseguidas pelos usuários residentes. Daí, por certo, o motivo que dá suporte a tese de que o aproveitamento mais intenso dos espaços coletivos exteriores no conjuntos habitacionais e as iniciativas de qualificação destas áreas comuns ganham adesão quando se trata de conjuntos fechados, algo percebido nos dois exemplos em que se examinou aspectos da gestão física. Tanto pelas administrações quanto pelos próprios residentes, os locais resguardados e com limites bem demarcados são constantemente promovidos, adaptados e conservados, especialmente pelos últimos que interagem naturalmente com as administrações ou atuam diretamente no condomínio, agindo de um modo independente.

No plano geral físico, a desimportância com que são tratados os espaços coletivos exteriores, não só na origem do conjunto habitacional, oportunidade do projeto, mas ao longo de todo um ciclo de uso e administração, é retrato de um processo historicamente desassistido de informações sobre produção e consumo (uso) deste ambiente construído pelicular. De um lado, a ausência de princípios conceituais específicos para este tipo particular de habitação, regramento técnico e normas legais, decorrente do fato dos conjuntos habitacionais não terem alcançado posição como projeto de urbanismo com interesse de bairro – como expansão urbana - , que combina num só lugar as funções da cidade e os requerimentos da habitação coletiva agrupada por unidades físicas independentes. De outro, a imposição de baixas taxas de ocupação, consagrando arranjos e disposições simplistas como se fossem modelo ideal vantajoso de ser repetido, o que contribuiu

para o quase abandono da pesquisa dos tipos de projetos habitacionais que com eficácia promovessem a interação do público, coletivo e privado nos padrões adequados.

A implementação da gestão neste contexto de produção apontou conclusões no plano administrativo e físico-espacial, cujos processos alcançam especialização apenas numa parte do primeiro, aquele que trata das receitas e despesas do condomínio. De um modo geral, a gestão desenvolve-se num sistema de rotinas padrão e certa informalidade, mais voltada para questões essencialmente burocráticas do dia-a-dia e continuamente processada sem estar pautada nos instrumentos mínimos de uma avaliação pós-ocupação de caráter geral e na avaliação do ambiente construído, em particular.

Objetivamente, como administração de meios para uma gestão que se idealiza completa, considerando a leitura produzida a partir da realidade concreta - a dos estudos de caso examinados - o conjunto habitacional absorve relativamente bem de duas a três etapas do processo, revelando dificuldade operacional para atingir ações que representem adequação ao uso, especialmente qualificação, aumento ou conversão das áreas comuns e a implementação de conservação e manutenção nos espaços exteriores de uso coletivo.

Do ponto de vista prático, caminhando para o âmbito mais requisitado na gestão – o da administração físico/construtiva – aspectos como limpeza, conservação e manutenção, alvo de caracterização distinta em diversos estudos de autores especializados, na avaliação dos usuários é de difícil compreensão separadamente, em especial a manutenção, que se confunde via de regra com a conservação. Inclusive, há que se considerar a interação desuniforme do morador com os ambientes, de tal sorte que a percepção das necessidades de intervenção, qualquer que seja a ação, varia de acordo com valores de avaliação próprios do residente e conforme o grau de utilização ou importância que mantém ou empresta aos locais que examina.

Assim, a confusão ou controvérsia percebida na aplicação dos questionários em relação aos conceitos de limpeza, conservação, manutenção e reparos, embora conceituados com precisão por especialistas no decorrer do trabalho, recomenda agrupá-los sob a denominação única de *conservação*, inclusive para consagrar-se o termo e a identificação mais usual.

Contudo, na parcela da gestão física que requer assessoria e assistência especializada – a da manutenção – as administrações são pouco operantes, mais por desconhecimento dos benefícios do trato técnico-profissional nesta área do que por negligência destes fatores. Mesmo assim, até mesmo para diagnosticar providência técnica necessária, avaliar a sua viabilidade e programar adequadamente sua eventual execução, depende da decisão prévia de contar com o serviço técnico neste campo da avaliação pós-ocupação, atitude esta incomum e não encontrada amiúde, via de regra, nos condomínios em geral. A par da repercussão financeira da gestão física para os condomínios, predominam ações de reparos e conservação de caráter geral, principalmente pintura periódica, ambos geralmente sem assistência técnico-profissional.

RECOMENDAÇÕES

Observado o foco do trabalho na gestão dos conjuntos habitacionais, as recomendações retiradas da avaliação prendem-se a aspectos da administração física, além de oferecer um indicativo geral tido como insumo considerado básico para novos projetos.

- A semelhança da administração financeira do condomínio, terceirizar a gestão física, contando com a participação de profissional ou empresa especializados, constitui caminho para obtenção de resultados mais afetivos no plano físico-espacial e construtivo dos conjuntos habitacionais;
- Proceder avaliação pós-ocupação periódica nos campos técnico construtivo e funcional com vistas a acompanhar continuamente as demandas físicas do conjunto;
- Programar ações de conservação e manutenção pautadas em laudo técnico que constate a sua necessidade;
- Avaliar o nível de satisfação dos usuários tanto sobre os fatores da administração quanto de qualificação do ambiente construído, com o fim de suplementar coletivamente as necessidades e amparar as decisões;
- Privilegiar nos projetos do conjunto habitacional o urbanismo que restitua o publico, o coletivo e o privado, consagrando taxas de ocupação e densidades mais elevadas; revalorizar as relações espaciais da rua e da quadra promovendo reintegração de possíveis áreas entre blocos como áreas exclusivas, constituindo pátios privados; reduzir as áreas residuais dando preferência para edificações continuas, tanto promovendo áreas coletivas fisicamente mais concentradas quanto com limites e funções melhor definidos.

ANEXO 1

ENTREVISTAS:

01 – PROLAR ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS

Possui em carteira cerca de 130 condomínios, entre eles o Quinta do Monte com 110 unidades, o Marcílio Dias com 120 unidades e o Jardim das Hortências, ainda com obra em andamento, porém com etapas concluídas e ocupadas que já somam mais de 250 unidades;

Clenira Carlotto Ribeiro é responsável pelo Departamento de Condomínios da Prolar Administradora de Imóveis.

02 - FUHRO SOUTO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

A empresa, que se dedica à administração predial desde 1999, atua há bem mais tempo na atividade correlata de compra, venda e locações, sob a denominação inicial de Recanto Imóveis, constituída em 1988.

Até recentemente a empresa administraVA cerca de 120 condomínios, número que obtivera da parceria celebrada com a Barragam Imóveis. Porém, veio a repassar a maioria dos condomínios novos em razão de buscar aprimorar o padrão de qualidade da empresa na prestação de serviços nesta área de administração condominial. Atualmente detém 15 (quinze) condomínios, quase todos constituídos de edificação única, e a maioria de uso comercial. Administrou até pouco tempo o condomínio Largo Vernetti, objeto de referência no presente trabalho.

Rosemeri Barbosa Nunes é responsável pela carteira de condomínios.

03 – CASARÃO IMÓVEIS

Empresa conceituada no ramo de locações, dispõe de uma carteira com cadastro de mais de 4.000 unidades. Além da compra e venda de imóveis, atua na administração condominial prestando tal serviço para 64 (sessenta e quatro)

condomínios, aos quais, recentemente somou-se o Conjunto Residencial Largo Vernetti.

O administrador Marcelo Neves é o responsável pelo departamento de condomínios.

04 – ASSOCIAÇÃO DE PROPRIÉTARIOS DE IMÓVEIS DE PELOTAS – APIP

Empresa tradicional atuando há mais de 90 anos no mercado imobiliário tanto na compra, venda e locações, quanto na administração de condomínios de pequeno porte. O entrevistado é o diretor Presidente Dario Francisco de Castro Ribeiro.

05 – AGECON – ADMINISTRADORA GERAL DE CONDOMÍNIOS

Administrou o setor 1 do Conjunto Village Center. A Sra Castorina Costa é a responsável pela administração da empresa.

06 – Sra Maria Helena Maeda, síndica atual do Conjunto residencial Largo vernetti, participou da mudança na gestão do condomínio a partir de 1996.

07 – Sra Noris Moraes da Costa, foi síndica do Conjunto Ferreira Viana por dois mandatos, oportunidade que o condomínio retomou sua organização física e administrativa.

08 – Sr Alfreu Bittencourt, responsável pela divisão de cadastro e medição do SANEP, ofereceu o número de condomínios em que a cobrança da tarifa é única para todas as unidades e expôs a evolução do sistema desde sua implantação, em 1997, até o corrente ano de 2003.

09 – Eng. Eugênio Osório Magalhães, diretor do Departamento de Esgotos do SANEP, comentou sobre a participação técnica da autarquia nos conjuntos habitacionais estudados.

10 – Dra Maria Regina Lisboa Betemps, advogada e tabeliã substituta no quarto tabelionato da comarca de Pelotas, delineou o caminho legal e prático do condomínio para sua constituição e operação no cotidiano.

11 – Profª Dra. Maria Amélia Dias da Costa, diretora do Instituto de Sociologia e Política da Universidade Federal de Pelotas, especialista em pesquisa de opinião, ofereceu orientação metodológica para aplicação dos questionários.

12 – Sr Walter Correa Fuentes, administrador da Cohaduque há dez anos, forneceu inestimáveis informações sobre o condomínio, principalmente com referência a fatos históricos e à prática da gestão empreendida no conjunto.

13 – Eng. Civil Alexandre Soares Pinho, responsável técnico pela execução das obras do sistema Residencial Village, assumindo o encargo durante a implantação do Village Center I.

14 – Sra Jilcecleres Rodrigues Nunes, administradora da Quadra 2 do Conjunto Residencial Village Center I, ofereceu dados sobre o funcionamento do condomínio e peculiaridades da gestão por setores independentes.

ANEXO 2

BIBLIOGRAFIA

ABIKO, Alex K. e ORNSTEIN, Sheila W. **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. Coletânea Habitare / FINEP. Volume 1. FAUUSP, São Paulo, 2002.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Condomínio: O processo Social é Mais Importante que a Figura Jurídica.** Artigo. Porto Alegre, 2000.

ANTAC. **Avanços em Tecnologia e Gestão de Produção de Edificações.** Anais do I Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. São Paulo: ENTAC, USP, 1993.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR 12721. **Incorporação de Edifício em Condomínio.** Rio de Janeiro, 1992, 46p.

BECKER, Howard S. **Métodos de Pesquisa em Ciências Sociais.** São Paulo: Editora Hucitec, 3ª.ed, 1997. p. 178.

BOCORNY, Waldetiar V. **Incorporação, Condomínio e Habitação.** Porto Alegre: Livraria Sulina, 1965. p.120.

CANCLINI, Nestor Garcia. **Consumidores e Cidadãos: Conflitos Multiculturais da Globalização.** 3ª Edição, Editora da UFRJ, Rio de Janeiro, 1996.

CASTELS, Manuel. **La question urbana**. México: Siglo Vientiuno, 1974 430p.

CHIARELLI, Lígia Maria Ávila. **A promoção de Conjuntos Residenciais em Pelotas – Um Estudo de Caso para o Financiamento Adotado pelas Empresas Construtoras, Após a Extinção do BNH**. 2000. 152p. Dissertação de Mestrado - Universidade Católica de Pelotas, Pelotas.

COMAS, Carlos Eduardo Dias. **O Espaço da Arbitrariedade: Consideração sobre o Conjunto Habitacional BNH e o Projeto da Cidade Brasileira,** in Turkienkicz, B e Malta, M (ORG). **Desenho Urbano**. Anais do II sedur, São Paulo, 1986. p. 10-18.

COMAS, Carlos Eduardo Dias. **Uma Certa Arquitetura Moderna Brasileira: Experiência a Reconhecer.** In SCHLEE, Andrey R. **O Ecletismo na Arquitetura Pelotense até as Décadas de 30 e 40.** ,1993. Dissertação de Mestrado. UFRGS, Porto Alegre.

CORONA, Eduardo e LEMOS, Carlos E.C**. Dicionário de Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Edart, 1972. 472p.

COSTA, Armando Rodrigues da. **Enfoque Antropológico sobre a Questão da Identidade nos Espaços de Conjuntos Habitacionais,** In: Antropologia, Integração – Ensaios. Pelotas: Editora da Universidade, 1998. p. 286.

CRUZ, Glenda P. **Espaço Construído e a Formação Econômico Social do Rio Grande do Sul.** 1984. Dissertação de mestrado. UFRGS, Porto Alegre.

CUNHA, Maria Isabel B. **Conjunto Habitacional: Uma Análise do Nível de Satisfação de seus Usuários.** 1995. Dissertação de mestrado. UFPEL, Pelotas.

DALMASSO, Loreni; FORTES, Rosany; STÜRMER, Márcia. **Análise da Produção de Habitação em Pelotas pelo INOCOOP – Conjuntos Cohaprin e Cohaduque.** Trabalho Acadêmico (Introdução ao Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, 1983, 41p.

DEL CARLO, Valfrido e MOTTA, Caio Fábio Attadia. **Nível de Satisfação em Conjuntos Habitacionais da Grande São Paulo**. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, 1975.

DEL RIO, Vicente**. O Estudo da Cognição Ambiental como Geradora de Diretrizes para a Revitalização Urbana**: O Caso da área Portuária do Rio de Janeiro. 1991. Tese de Doutorado – FAUUSP, São Paulo.

DIÁRIO POPULAR. Coluna Dominical do SECOVI/ Zona Sul. Pelotas.

DUVAL, Maria da Graça A. S. **Legibilidade de Layout e Apropriação de Espaços Abertos Coletivos.** 1997. 161p. Dissertação de mestrado. UFRGS, Porto Alegre.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa.** 2ª Edição. Editora Nova Fronteira, Rio de Janeiro, 1986.

FIGUEIREDO, Lucia Valle. **Disciplina Urbanística da Propriedade**. São Paulo: Ed revista dos tribunais, 1980. 140p.

HEINECK, Luiz Fernando e TRISTÃO, Ana Maria Delazari. **Afinal, uma Indústria Atrasada ou Moderna?** Artigo. Programa de pós-graduação em Engenharia da Produção. UFSC. Florianópolis, 1992.

HOUAISS, Antônio. **Pequeno Dicionário Enciclopédico Koogan Larousse.** Editora Antônio Houaiss, Rio de Janeiro, 1979.

JORNAL CASAS E CONDOMÍNIOS. Editora Cempthom – Comunicação e Assessoria. Porto Alegre, 8p.

JORNAL CLASSÍNDICO – Informativo Técnico do Síndico. Publicação Edições Dirigidas, Porto Alegre, 12p.

KOHLSDORF, Maria Elaine. **Gestalt Urbana: Considerações sobre os Espaços do Plano Piloto de Brasília**. Artigo. Departamento de Arquitetura e Urbanismo, UNB, Brasília, 1975.

KOLSDORF, Maria Elaine. **A Apreensão da Forma da Cidade***.* Brasília: UNB, 1996. 253p.

LAMAS, José M. R. Garcia**. Morfogia Urbana e Desenho da Cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian, 1992.

LANG, I. **Creating Architetural Theory: The Role of the Behavioural Sciences in Enviromental Design.** New York, Van Nostrand Reinhold Company Inc, 1987.

LAY, Maria Cristina Dias. **Relações entre Legibilidade de Layout e Apropriação de Espaços Abertos em Conjuntos Habitacionais**. In: Anuais do VII encontro nacional de tecnologia do ambiente construído, p. 757-765, UFSC, Florianópolis. Rio de Janeiro, 1998.

LAY, Maria Cristina. **Responsive Site Design, Use of Environmental Perception and Behaviour.** 1992. Phd. Thesis. School of Architecture, Oxford Polytechnic, Oxford.

LEI MUNICIPAL nº 2565/80. **Institui o II Plano Diretor de Pelotas**. Pelotas, 1980

LYNCH, Kewin. **A Imagem da Cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1980.

LINCH, Kewin. **The Image of the City.** Cambridge, Mass, Mit Press, 1960.

MACEDO, Sílvio Soares. **O Processo de Verticalização**. Sinopses. São Paulo: FAUUSP, 1991.

MARICATO, Ermínia (org). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-omega, 1975. 166p.

MASCARÓ, Juan**. O Custo das Decisões Arquitetônicas**. São Paulo: Editora Nobel, 1985.

MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio, Terras, Apartamentos e Andares Perante o Direito.** 3ª edição. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer e MOURA, Rosa Maria Rolim de. **Diagnóstico da Situação dos Conjuntos Residenciais – um Estudo de Caso para Pelotas-RS**. Pelotas: UFPel, 1989. 22p.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **A Vida sem Condomínio: Configuração e Serviços Públicos Urbanos em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social**. 1998. Tese de doutorado. USP. São Paulo, 487p.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **Projetos Integrados da COHAB–RS em Pelotas. Memória do Projeto e da Execução.** Trabalho de conclusão da disciplina AUH 819 do curso de pós graduação em estruturas ambientais urbanas. 1994. Faculdade de arquitetura e urbanismo– USP, São Paulo.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **Diretrizes Especiais para Regularização Urbanística, Técnica e Fundiária de Conjuntos Habitacionais Populares.** 1996. In: ABIKO, Alex K. e ORNSTEIN, Sheila W. **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. Coletânea Habitare / FINEP. Volume 1. FAUUSP, São Paulo, 2002. (a)

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **Vivendo (s)em Condomínio.** I CONGRESSO INTERNACIONAL DE PSICANÁLISE E INTERSECÇÕES, 2002, Porto Alegre. (b)

MEIRELES, Helly Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 10ª Edição atualizada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1984. 699p.

MEIRELES, Helly Lopes. **O Direito de Construir**, 4ª Edição, Editora Revista dos Tribunais. São Paulo, 1983. p. 474.

MEZZARI, Mario P**. Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis.** Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996.

MIRON, Luciana. **Diretrizes para o Gerenciamento dos Requisitos do Cliente Final no Processo de Desenvolvimento do Produto: Empreendimentos Habitacionais**. 2000. 73p. Dissertação de mestrado. UFRGS. Porto Alegre.

MORETTI, Ricardo S. **Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social.** Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT. São Paulo, 1997.

MOTTA, Caio Fabio Attadia (coord.). **Conjuntos Habitacionais: Levantamento das Aspirações e Necessidades do Homem**. Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT/FARESP. São Paulo, 1975.

MOURA, Rosa Maria Rolim de. **Modernidade Pelotense, a Cidade e a Arquitetura Possível. 1940 – 1960.** 1998. p. 185. Dissertação de Mestrado. PUCRS, Porto Alegre.

MOURA, Rosa Maria G. Rolim de. A **Modernidade e a Questão da Habitação de Massa**. Monografia, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas – PUC, Porto Alegre, 1995.

ORNSTEIN. Sheila W. ; ROMERO, Marcelo (colab.). **Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído.** São Paulo: Studio Nobel, Edusp, 1992.

ORNSTEIN, Sheila e NETO, José Borelli. **Avaliação de Desempenho de Conjuntos Habitacionais da Grande São Paulo**. Cadernos Técnicos AUT, São Paulo, Departamento de Tecnologia da Arquitetura da Faculdade de

Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, nº 2, 1997

ORNSTEIN, Sheila Walbe; BRUNA, Gilda Collet e ROMERO, Marcelo de Andrade. **Ambiente Construído e Comportamento. A Avaliação Pós-Ocupação e a Qualidade Ambiental.** Studio Nobel, FAU – USP, FUPAM, São Paulo, 1995.

ORNSTEIN, Sheila Walbe; ROMERO, Marcelo de Andrade e BRUNA, Gilda Collet. **Inventário de Métodos e Técnicas de Avaliação Pós-Ocupação Aplicado a Conjuntos Habitacionais: O Caso do Jardim São Luis**, In: VII Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construido, 1998, Rio de Janeiro. **Anais**. Florianópolis: NPC – ECV – CTC – UFSC, 1998. p. 785-792.

PAIVA, Arisnaldo de Oliveira**. Síndicos, Condôminos e Condomínios**.Rio de Janeiro: Ed Lúmen Júris, 1999.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Ed Forense, 1983.

PORTAS, Nuno. **Funções e Exigências dos Espaços da Habitação.** Laboratório Nacional de Engenharia Civil. Lisboa, 1969.

PREISER, Wolfang F. E.; RABINOWITZ, Harvey Z. e WHITE, Edward T. **Post-Ocupancy Evaluation.** New York. Van Nostrand Reinhold, 1988.

RAPOPORT, Amos. **Aspectos Humanos de la Forma Urbana: Hacia uma Confrontacion de las Ciências Sociales com el Diseño de la Forma Urbana**. Bracelona: Gustavo Gili S.A. 1978. 381p.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. Coleção Debates, Editora Perspectiva. São Paulo, 1970.

REIS, Antônio T. e LAY, Maria C. **As técnicas de APO como Instrumento de Análise Ergonômica do Ambiente Construído.** Curso. Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído – ANTAC, Gramado, 1995.

REIS, Antônio T. e LAY, Maria C. **Métodos e Técnicas para Levantamento de Campo e Análise de Dados.** Anais do Workshop Avaliação Pós-Ocupação ANTAC/ NUTAU/ USP. São Paulo, 1994.

ROMÉRO, Marcelo de Andrade e ORNSTEIN, Sheila Walbe. **Avaliação Pós-Ocupação: Métodos e Técnicas Aplicados a Habitação Social.** Coleção Habitar e Finep, Porto Alegre, 2003. p. 293.

ROMÉRO, Marcelo de Andrade. **O Edifício da EPUSP-Civil: Um Exercício de Metodologia da Pós-Ocupação.** Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 1990.

SALVIATI, Eurico. **Os Espaços Livre Urbanos de Brasília: Uma Avaliação Preliminar**. In: Sinopses nº11, p.15-16, FAUUSP, São Paulo, 1988.

SANTOS, Carlos Nelson F. **Velhas Novidades nos Modos de Urbanização Brasileiros**. In Habitação em questão. Rio de Janeiro: Zahar editores (2ª ed), 1981. 196p.

SCHIMIDT, Francisco A. **Incorporação Imobiliária, Teoria e Prática.** Porto Alegre: Gráfica Metrópole, 1995. p.212.

SCHLEE, Andrey R. **O Ecletismo na Arquitetura Pelotense até as Décadas de 30 e 40.** Dissertação de Mestrado. UFRGS, Porto Alegre, 1993.

SECOVI/RS. **Guia de Orientação ao Síndico.** 1ª Edição. Gráfica e Editora Pallotti, 1996, 71p.

SILVA, José Afonso da. **Disciplina Jurídico-Urbanística da Propriedade Urbana.** In: Revista de Direito Administrativo nº 142, 1980.

SILVA, Maria Angélica Covelo e ABIKO, Alex Kenya. **Metodologia de Seleção Tecnológica na Produção de Edificações com o Emprego do Conceito de Custos ao Longo da Vida Útil**. In: Ambiente Construído nº 1/97 - Revista da Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído – ANTAC, São Paulo, 1997. p. 71.

TOMAZINI, Sérgio Luiz Valente. **Contribuições para o Planejamento dos Espaços Abertos Junto a Edificações de Instituições para Idosos.** Tese de Mestrado – NORIE, UFRGS, Porto Alegre, 2002.

VERÍSSIMO, Francisco Salvador e BITTAR, Willian S.M. **500 Anos da Casa no Brasil**. Roi de Janeiro: Ediouro, 1999.

WAISMAN, Marina. **La Estructura Historica des Entorno.** In: Modernidade Pelotense, a Cidade e a Arquitetura Possível, 1940 – 1960, 1998. Dissertação de Mestrado, PUCRS, Porto Alegre.

WHYTE, William H. **The Social Life of Small Urban Spaces**. Washington D.C: The conservation foundation, 1980. 125p.

WORMS, Marie Anne e MENDONÇA, Sandra Pinheiro. **A Auto Gestão em Condomínios Verticais: A Experiência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU**. Artigo, São Paulo, 1995.

ZEISEL, J. **Inquire by Design: Tools for Enviroment – Behaviour Research.** Cambridge University Press, Cambridge, 1986.