

MINHA CASA, MINHA VIDA

Relatório do Grupo de Trabalho da Comissão de
Urbanização, Transportes e Habitação

CUTHAB

Comissão de Urbanização, Transportes e Habitação

Câmara Municipal de Porto Alegre

Dr. Goulart

(Presidente)

Valter Nagelstein

(Vice-Presidente)

Fernanda Melchionna

Paulinho Motorista

Professor Wambert

Roberto Robaina

Valter Nagelstein

Textos: Fernanda Melchionna, Raquel Matos e Fernanda Escobar

Este Relatório é parte do Grupo de Trabalho da Cuthab. Contribuíram síndicos, moradores e apoiadores.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	4
O QUE MOTIVOU O RELATÓRIO	8
COMO FOI A DINÂMICA.....	9
OS CONDOMÍNIOS DO MCMV/FAR EM PORTO ALEGRE.....	11
A INSERÇÃO URBANA DOS CONDOMÍNIOS DO PMCMV EM PORTO ALEGRE.....	15
A SITUAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HOJE, CONFORME OS SEUS MORADORES.....	22
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	40
RECOMENDAÇÕES.....	43
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	46

APRESENTAÇÃO

Não é nenhuma novidade que no Brasil temos uma enorme parcela da população que ainda não dispõe do acesso à moradia digna. Esse é um problema agravado desde a modernização conservadora com o êxodo rural e a construção de moradias precárias nos centros urbanos, até os processos de gentrificação das cidades com a especulação imobiliária valorizando terras e os governos expulsando a população trabalhadora para as regiões mais longínquas, sem quase nenhuma rede de infraestrutura. Nos dias atuais, as consequências perversas desta lógica de cidade apresentam-se no cotidiano, fazendo com que milhões de pessoas vivam em risco, em favelas, em áreas irregulares e ainda sofram com a falta de infraestrutura. Em nota técnica do IPEA, até 2012 o déficit habitacional no Brasil era 5,24 milhões de domicílios.

Este quadro tende a piorar com os impactos da crise econômica e as políticas de austeridade impostas pelos governos. Com a aprovação da PEC 55 no final de 2016, há um comprometimento da vida de milhões de brasileiros, com o congelamento de investimentos em áreas essenciais, como saúde, educação e segurança. Dessa forma, os cortes de verbas e o desmonte das políticas públicas só agravam os problemas do país, além de aprofundar o imenso abismo entre as classes. Fechamos assim o ano de 2017 com um triste recorde. Segundo a pesquisa liderada pelo economista francês Thomas Piketty, cerca de 30% da renda está concentrada nas mãos de 1% dos seus habitantes, sendo a maior concentração do mundo entre os mais ricos. Vale lembrar que estamos entre as dez maiores economias do planeta.

O desemprego, o rebaixamento global dos salários, imposto pela Reforma Trabalhista, e a diminuição de políticas de habitação nos indicam que o acesso à moradia digna será ainda mais difícil. Segundo a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional brasileiro era de 11,94% de domicílios particulares permanentes no ano de 2010. Neste período, a população com renda de até 3 salários mínimos compunha 66,6% do déficit habitacional brasileiro.

Quando se trata do problema da moradia, os dados de Porto Alegre são muito confusos. “Não conheço nenhum levantamento confiável. Há quem fale em 300 ocupações. Outros dizem que algo entre 20 e 25% da população da cidade está vivendo em áreas de ocupações. A Prefeitura fala em até 300 ocupações”, diz o promotor Cláudio Ari Mello, da Promotoria de Ordem Urbanística, do Ministério Público do Rio Grande do Sul em entrevista concedida ao jornal Sul21 em julho deste ano¹. Segundo a pesquisa citada anteriormente, estima-se que o déficit habitacional de Porto Alegre é de 61,73% (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013). Assim, muitas vezes, a saída para a falta de casas é a moradia com risco. O Índice de Condições de Vida (ICV), apurado pelo Observatório de Porto Alegre (Observa-POA), revela que de 2000 a 2010 o percentual de moradias precárias na cidade aumentou de 8,51% para 11,01%. A situação é mais grave nas regiões nordeste, das Ilhas e da Vila Cruzeiro.

Historicamente, o sistema habitacional brasileiro fundamentou-se em atender as classes média e alta, segmentos sociais em maiores condições de acessar o mercado imobiliário. Via de regra, aos mais pobres as alternativas para habitar são o aluguel, os loteamentos irregulares e as ocupações, que pelo processo de segregação socioespacial, localizam-se em geral nas bordas da malha urbana, ou seja, nas periferias das cidades.

Passaram-se mais de 30 anos desde a última política habitacional. Segundo Cardoso e Aragão (2013), o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH) – criados pela Lei Federal nº 4.380, de 21/08/64 – foram extintos no ano de 1986. Entretanto, a luta contra a ditadura militar e o processo de Constituinte conquistou o início de brechas na legislação com intuito de fomentar a reforma urbana no Brasil ao incluir no artigo 6 o direito à moradia e ao prever a obrigatoriedade da função social da propriedade.

Segundo Raquel Rolnik et al. (2015), a inclusão do direito à moradia como parte dos direitos humanos fundamentais foi um processo de décadas,

¹ <https://www.sul21.com.br/jornal/nao-consigo-imaginar-movimento-social-mais-importante- hoje-do-que-o-de-luta-por-moradia/>. Acesso em: 11/12/2017

sendo fundamental em 1948 o artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos. No Brasil, além da Constituição Federal, o Estatuto das Cidades (Lei 10.257 de 2001) é um marco, pois "passou a definir o direito à moradia como parte do direito à cidade".

As Conferências das Cidades e os movimentos tentaram implementar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social a partir da primeira lei de iniciativa popular apresentada em 1991 e aprovada pelo Congresso Nacional posteriormente. "Com o SNHIS/FNHIS previam-se fundos articulados nos diferentes níveis federativos, todos controlados socialmente por conselhos com participação popular e com ações planejadas em Planos Locais de Habitação de Interesse Social" (AMORE, 2015). Esse processo de luta e construção acabou sendo abandonado pelo governo e em 2009 os movimentos são surpreendidos com o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) com a promessa de resolver os problemas habitacionais das classes menos favorecidas, famílias com renda de 0 a 10 salários mínimos. Entretanto, o foco acabou sendo outro. Combater os efeitos nacionais da crise mundial de 2008 (CARDOSO; ARAGÃO, 2013), respondendo assim a demanda do empresariado da construção civil. Desde a escolha dos terrenos, projeto e construção ficaram no encargo dos empreendedores, facilitando o aparecimento de grandes problemas. Construções em áreas muito longínquas, problemas de infraestrutura e qualidade.

Os dados do Ministério da Transparência e Controladoria-Geral da União (CGU)² sobre o PMCMV são alarmantes: 56,4% das unidades analisadas possuem rachaduras, infiltrações e vazamentos. Apontam ainda que mais da metade das unidades habitacionais analisadas têm diversos vícios construtivos³, como infiltrações (46%), problemas com o piso (35%), falta de prumo e de esquadros (32%), problemas com as instalações elétricas (19%), hidráulicas (17%), sanitárias (11%), trincas (23%) e vazamentos (24%). Com

² RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DE PROGRAMA DE GOVERNO Nº 66 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – FGTS (<https://auditoria.cgu.gov.br/download/9775.pdf> -acesso em 17/12/2017)

³ Vício construtivo: "Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto, ou da execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção" (item 3.75 da ABNT NBR 13752/dez96).

relação à infraestrutura, 18% dos beneficiários informaram problemas com alagamentos, 11% com iluminação deficiente e 10%, problemas na pavimentação.

As famílias, independente da renda, têm direito a ter acesso à moradia em sua *forma ampliada*, “como a habitação em si e também como o solo e o conjunto de equipamentos, serviços e amenidades, cuja acessibilidade ela possibilita” (CARDOSO, 2001). A infraestrutura e o acesso à cidade são “fatores essenciais dos padrões de urbanidade para certa localidade” (ESCOBAR, 2017).

A população mais pobre depende da regulação do Estado para ter acesso à moradia digna, sem ela e sem condições financeiras de acessar o mercado formal imobiliário, essas populações ficam à mercê da dinâmica do mercado. Os empreendedores agregam ao solo o valor do acesso à cidade, e têm lucro sobre esse direito básico das populações, gerando a segregação socioespacial das populações mais pobres:

“A produção do abrigo físico é o mínimo, e já define a política enquanto habitacional, porém, se a ação pública não objetivar produzir habitações em sua *forma ampliada* da habitação, a população não recebe localizações que permitam a sua inserção e participação na cidade” (ESCOBAR, 2017).

Nesse cenário, os municípios acabaram tendo que assumir uma responsabilidade muito maior em algo que deveria ser de responsabilidade das empreiteiras e União, as contrapartidas. Muitos dos condomínios não possuem condições básicas de atender à população. Muitos localizados em periferias que já sofrem com a falta de acesso a postos de saúde, a escolas, a educação infantil, a opções de transporte público. É evidente que não basta construir mais casas, é preciso superar também a especulação imobiliária, para que não jogue os mais pobres para cada vez mais longe e se tenha a garantia de condições básicas de infraestrutura e de qualidade nas construções e na cidade.

O QUE MOTIVOU ESSE RELATÓRIO

A Comissão de Urbanização, Transportes e Habitação (CUTHAB) recebeu inúmeras denúncias e reclamações dos moradores contemplados pelo programa Minha Casa Minha Vida (Faixa 1/FAR). No dia primeiro de agosto do corrente ano, esta comissão reuniu com o tema “Etapas do projeto federal Minha Casa, Minha Vida e consequentes desdobramentos envolvendo questões de segurança, educação, saúde e assistência social, bem como o preparo para morar em conjunto”.

Estiveram compondo a mesa desta reunião pública, além dos vereadores que compõem a comissão, a Sra. Maria Horacia Ribeiro, Superintendente do DEMHAB; a Dra. Shana Luft Hartz, Delegada de Polícia da Restinga; o Tenente-Coronel Márcio Roberto Galdino, do 21º Batalhão da Polícia Militar; a Dra. Ana Luisa Zago de Moraes, da Defensoria Pública da União; o Sr. Eduardo Verruck Acker, Gerente da Caixa Econômica Federal; o Sr. Paulo Teixeira, da Associação de Síndicos; o Sr. Fabiano Silva Soares, da SMED; a Dra. Rovana Reale e o Dr. André da Costa Krause, da EPTC.

Este espaço foi muito importante para formalizar as demandas dos moradores e propor encaminhamentos. Vale ressaltar aqui a figura dos síndicos. Possuem um papel de extrema importância dentro dos condomínios. Mesmo com todas as dificuldades materiais, falta de recursos e de acompanhamento do Estado, realizam um trabalho essencial para a organização e manutenção dos espaços e resoluções dos problemas. Nota-se que muitos dos condomínios que não possuem esta figura, acabam por serem ocupados até mesmo pelo tráfico e deixam a população que reside completamente desassistida. Na ampla maioria dos casos que pudemos constatar, à medida que os condomínios foram sendo entregues, a responsabilidade da gestão ficou totalmente a cargo dos síndicos. Muitas vezes sem preparo adequado, são cobrados como responsáveis: “Como uma pessoa como eu, sem experiência nenhuma, vai comandar 160 moradores com menos experiência ainda” (Sic). Porém, não podem substituir o poder público. Durante a reunião, um dos relatos evidenciou este drama:

“Fala-se muito da violência do tráfico de drogas, mas existe uma violência muito maior e sistemática, que é a do Poder Público com as outras políticas. Então a gente vai demonstrar ali a falta de creches e escolas – sejam elas de nível fundamental ou médio –, de transporte, de Unidades Básicas de Saúde – haja vista que todos nós continuamos usando as mesmas unidades que usávamos anteriormente. Todos esses empreendimentos, as creches, as unidades de saúde (...) sem o transporte, que seria uma promessa (...). Em março, mês seguinte, foi entregue o condomínio, em 2011; em 2012, teve início a creche e a nossa quadra de esportes. Passou por todos os exames, mas, até hoje, nada foi feito. Assim como as outras demandas, das outras unidades, dos outros condomínios, sempre que se solicitam serviços que ficaram aquém não se tem sequer um retorno”. (Anônimo)

A partir desta reunião, foram realizados alguns encaminhamentos. O principal deles foi a criação de um Grupo de Trabalho composto por vereadores que compõem a comissão, com a responsabilidade da vereadora Fernanda Melchionna, e síndicos dos condomínios denunciantes. Foram convidados também para participar e acompanhar visitas nos estabelecimentos instituições federais e municipais, uma vez que são esses os entes envolvidos. A Caixa Econômica Federal foi um dos convidados principais, pois é através deste banco que se contrata as obras, adquire todos os imóveis, libera os subsídios - que podem representar até 95% do valor do imóvel - e se financia o valor restante para os moradores. No âmbito municipal, secretarias como Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), através da qual são realizadas as inscrições para o programa, Fundação de Assistência Social e Cidadania (FASC), Secretaria Municipal de Educação (SMED) e todas as outras relacionadas a direitos sociais da população. O objetivo deste GT foi averiguar os problemas apresentados e buscar as soluções.

Todas as visitas aos condomínios foram acompanhadas pela figura do síndico, responsável eleito pela comunidade para representar os moradores.

COMO FOI A DINÂMICA

Foram realizadas diligências a quatro condomínios dos nove edificadas no município: condomínio Repouso do Guerreiro, Condomínio Camaquã, Condomínio Ana Joaquina Gonçalves e Condomínio Manoela. Através dessas

visitas, podemos constatar que os problemas são muito parecidos entre eles. Vícios construtivos, execuções inadequadas, materiais utilizados de qualidade suspeita, problemas de definição do que é público e do que é privado e dificuldade de comunicação com os órgãos públicos. Cabe ressaltar também que cada comunidade possui seus problemas específicos relacionados à localização geográfica, questões sociais e de segurança pública.

Por fim, queremos destacar que nem tudo são problemas. Nestas visitas também encontramos muita solidariedade, síndicos realizando um trabalho hercúleo pelo bem coletivo, funcionários dos equipamentos públicos fazendo todo o possível mesmo com a precarização dos serviços e a desvalorização dos trabalhadores.

OS CONDOMÍNIOS DO MCMV/FAR EM PORTO ALEGRE

O programa Minha Casa, Minha Vida foi instituído pela Medida Provisória 459 em março de 2009 e no município de Porto Alegre a linha empresarial do PMCMV para a Faixa 1 (PMCMV/FAR) foi estabelecido através da Lei Municipal Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010. O Programa está estruturado na administração municipal através da Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP)⁴ e do Departamento Municipal de Habitação (DEM HAB).

À CAADHAP analisa e aprova os projetos em terrenos doados pelo município e adquiridos pelos empreendedores. Esta comissão é constituída de técnicos de diversas secretarias municipais. Cabe também analisar as localizações propostas pelos empreendedores e se essas atendem aos interesses dos beneficiários e do município. A depender do impacto urbano do empreendimento proposto, pode responsabilizar o empreendedor a executar a infraestrutura necessária no entorno dos empreendimentos, apesar de não haver relatos de essa exigência ter sido feita para os empreendimentos do PMCMV/FAR executados em Porto Alegre (ESCOBAR, 2017). Define-se assim, uma parceria público-privada através de termo de compromisso firmado entre o município e as construtoras, definindo deveres e concessões⁵.

Dentro do PMCMV/FAR, o DEM HAB é responsável pela seleção das famílias, a interlocução com a CAIXA e a execução do trabalho técnico-social. Conforme o Departamento, foram 54 mil inscritos para receber moradia através do PMCMV/FAR no ano de 2009⁶, sendo que as rodadas regionais de plenárias do Orçamento Participativo foram um dos locais utilizados para o cadastramento das famílias. Na primeira fase do PMCMV/FAR (2009 a

⁴ “O CAADHAP é vinculado ao Escritório Geral de Licenciamento e Regularização Fundiária (EGLRF) que, conforme o Decreto Municipal nº 16.477, de 16 de outubro de 2009, tem a função de centralizar a tramitação e o gerenciamento de projetos e obras vinculados aos programas habitacionais do Município, Estado e União” (ESCOBAR, 2017, p. 56).

⁵ Conforme a Lei Municipal Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010.

⁶ http://www2.portoalegre.rs.gov.br/demhab/default.php?p_secao=133. Acesso em 17/12/2017

2011), foram contratadas 2.460 unidades habitacionais junto à CAIXA⁷ e mais 2.978 unidades na segunda fase (2011 a 2014) no município de Porto Alegre⁸. Aqui nesse relatório tratamos dos empreendimentos contratados na primeira fase, que são os já entregues aos beneficiários do programa⁹.

Localizações PMCMV-FAR em Porto Alegre		
Empreendimentos		Bairros
1	Camila	Restinga
2	Ana Paula	
3	São Guilherme	
4	Jardim Paraíso	
5	Repouso do Guerreiro	
6	Ana Joaquina Gonçalves	Partenon
7	Maria Gonçalves	
8	Manoela Gonçalves	
9	Camaquã	Camaquã

Tabela 1 Condomínios e localização

O bairro Restinga, que abriga cinco condomínios do PMCMV/FAR, distribuídos em três localizações, conforme a publicação da Secretaria Municipal de Cultura, denominada História dos Bairros de Porto Alegre, é dividido em duas partes. A Restinga Velha, a sudeste da avenida João Antônio da Silveira, é fruto de uma ocupação com quase nenhuma infraestrutura de 1966. A Restinga Nova, a noroeste daquela avenida, é parte de um projeto habitacional de 1971, sendo assim com melhores condições. As moradias construídas pelo PMCMV/FAR neste espaço estão localizadas nas bordas da malha do bairro, ou seja, dificultando acesso à equipamentos e serviços.

⁷ Conforme dados disponibilizados pela GIDUR-CAIXA (Gerência de Desenvolvimento Urbano da Caixa) para a pesquisa de Escobar (2017).

⁸ Para a listagem completa de empreendimentos aprovados e em tramitação na CAIXA, ver o Anexo B, na página 242 de Escobar (2017).

⁹ As informações referentes aos empreendimentos foram concedidas pelo grupo de pesquisa "A Efetividade das Políticas Públicas de Planejamento Urbano na Evolução Urbana", coordenada pela Professora Lívia T. S. Piccinini; pela superintendência da CAIXA em Porto Alegre; e pelo DEMHAB no site: http://www2.portoalegre.rs.gov.br/demhab/default.php?p_secao=129.

A Restinga possui o menor valor por m² construído e a menor renda por chefe de domicílio entre os três bairros em questão¹⁰.

A proximidade do centro e a oferta a equipamentos e serviços, que caracterizam a acessibilidade facilitada a esses bairros, interferem no valor por m² dos terrenos inseridos neles e, conseqüentemente, na renda da população que habita nesses bairros (ESCOBAR, 2017, p. 60).

O condomínio Camila possui 192 casas teve o contrato firmado com a CAIXA em agosto de 2009 e entregue aos moradores após a conclusão da obra em 2011. O Ana Paula possui um conjunto de edifícios com 416 unidades habitacionais. Teve a contratação firmada 2010 e as habitações entregues em 2012. Ambos foram edificadas pela construtora Mandinho. O condomínio São Guilherme teve a sua edificação iniciada pela construtora BEM em dezembro de 2010 e, após, substituída pela construtora LBF Engenharia, com entrega no início de 2017. É um conjunto de prédios com 140 unidades. O Jardim Paraíso foi construído pela Dalmas, que adquiriu o terreno. Possui edifícios com 500 unidades habitacionais. Iniciou em dezembro de 2009 e a entrega aos moradores foi em 2012. O Repouso do Guerreiro possui 300 unidades habitacionais e foi construído pela Epplan em 2009 e entregue em novembro de 2011.

No bairro Partenon localizam-se três condomínios contíguos. Esse bairro teve a sua ocupação iniciada a partir da implantação do Prado da Boa Vista¹¹ em 1880 e do Hospital Psiquiátrico São Pedro em 1884 (FRANCO, 2006). Cortado pela Avenida Bento Gonçalves, o bairro possui muitos estabelecimentos e comércios.

O contrato de construção foi firmado com a Caixa para uma única incorporação. Porém, o DEMHAB definiu a entrega separada em três

¹⁰ “Segundo a pesquisa desenvolvida pelo Sindicato da Habitação do RS (SECOVI/RS) no ano de 2015, o bairro Restinga teve o valor médio por metro quadrado de R\$ 2.234,57 e, segundo o Censo de 2010, a média salarial dos chefes de domicílio era de 2,10 SM. O bairro Camaquã teve as médias de R\$ 2.806,10 e de 4,12 SM e o bairro Partenon de R\$ 3.383,46 e de 4,14 SM.” (ESCOBAR, 2017, p. 60).

¹¹ Localizava-se na rua Vicente da Fontoura (FRANCO, 2006), hoje à margem da delimitação oficial do bairro Partenon.

condomínios em terreno doado pela Prefeitura. As construtoras Mara Kauffman e Ecópolis foram responsáveis pelas fases inicial e final, respectivamente (ESCOBAR, 2017). O Condomínio Maria Gonçalves é composto de 160 apartamentos e foi construído entre 2010 e 2014. O Ana Joaquina Gonçalves possui 180 apartamentos, iniciado em 2010 e entregue em 2015. O Manuela Gonçalves com 200 unidades iniciou em 2010 e entregues em dezembro de 2014.

No bairro Camaquã há um condomínio. Esse bairro é relativamente novo, tendo sido oficializado no ano de 1959 (PORTO ALEGRE, s.d.):

Sua origem é vinculada ao crescimento urbano entre núcleo datado de 1900 do bairro Tristeza e os bairros centrais da cidade. De caráter predominantemente residencial, o bairro é amplamente atendido por equipamentos, comércio e serviços nas avenidas Cavahada e Wenceslau Escobar, que o delimitam, e na Av. Otto Niemeyer que o corta (PORTO ALEGRE, [s.d], apud. ESCOBAR, 2017, p. 59).

O Residencial Camaquã iniciou em 2011 e foi entregue aos moradores no início de 2017 e construído em terreno oriundo de doação pública. A construtora Mara Kauffman foi contratada e responsável pela fase inicial do empreendimento, sendo, porém, substituída pela construtora Ferreira Leite (ESCOBAR, 2017).

A INSERÇÃO URBANA DOS CONDOMÍNIOS DO PMCMV EM PORTO ALEGRE

A localização das edificações na cidade define se as inserções urbanas dos condomínios permitirão às famílias ter acesso às amenidades urbanas que a cidade oferece, como equipamentos públicos, comércio, transporte e serviços.

Rolnik (2015) ao comentar sobre o direito à moradia, levando em consideração o comentário 4 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (1991) afirma:

(...) este direito não pode ser interpretado de forma restrita, como um abrigo composto apenas por um teto e quatro paredes. O documento define, então, sete elementos considerados essenciais para sua real efetivação: habitabilidade, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos; localização adequada; adequação cultural; acessibilidade; segurança da posse; e, custo acessível. (ROLNIK, R. et. al, 2015, p;392)

Na pesquisa desenvolvida por Escobar (2017), a inserção urbana dos condomínios do PMCMV/FAR, construídos em Porto Alegre, é avaliada em relação a fatores de urbanidade presentes no entorno dos empreendimentos. Foram analisadas as opções e a frequência de transportes e acesso a equipamentos públicos, serviços e comércio, de acordo com os quatro indicadores desenvolvidos pelo LabCidade et al (2014). Esses indicadores e os seus resultados são apresentados nos subitens a seguir.

OPÇÕES E FREQUENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO

Para analisar se determinada localização é bem atendida por transporte público, os empreendimentos do PMCMV/FAR foram avaliados a partir de dois indicadores: opções de transporte e frequência de transporte.

O indicador de opções de transporte avalia se a localização em questão é bem servida de linhas de transporte público. Essa avaliação é feita a partir da

análise de quantos itinerários diferentes são acessíveis às famílias dentro de um percurso andado de 1km a partir da porta de suas casas. Os resultados dessa avaliação são apresentados da seguinte forma:

O indicador de frequência de transporte avalia o intervalo de tempo e o período de funcionamento das linhas que compõem cada itinerário. A questão que esse indicador busca responder é se, pelo menos, uma linha dos itinerários que atendem o condomínio tem frequência aceitável. Os resultados dessa avaliação são apresentados da seguinte forma:

A avaliação feita por esses dois indicadores resultou na tabela abaixo:

Tabela 2: adaptada de ESCOBAR 2017

	CONDOMÍNIOS	Opções de Transporte	Frequência de Transporte
LTA1	Camila	insuficiente	insuficiente
	Ana Paula	insuficiente	insuficiente
	São Guilherme	insuficiente	insuficiente
LTA2	Jardim Paraíso	insuficiente	insuficiente
LTA3	Repouso do Guerreiro	bom	insuficiente
LTD1	Joaquina Gonçalves	bom	aceitável
	Maria Gonçalves	bom	aceitável
	Manoela Gonçalves	bom	aceitável
LTD2	Camaquã	bom	aceitável

Portanto, como é possível observar na tabela acima, a avaliação feita por Escobar (2017) indicou que, são atendidas por transporte público de forma aceitável os Condomínios Camaquã, Manoela Gonçalves, Maria Gonçalves e Ana Joaquina Gonçalves, localizados nos bairros Camaquã e Partenon. Os condomínios localizados no Bairro Restinga (Repouso do Guerreiro, Jardim Paraíso, Camila, Ana Paula e São Guilherme) são avaliados como tendo acesso insuficiente ao transporte público, devido à frequência e/ou opções de transporte disponíveis no entorno de suas residências.

• **ATIVIDADES DE USO COTIDIANO NO ENTORNO DOS CONDOMÍNIOS**

Para analisar se há diversidade de atividades no entorno dos empreendimentos e entender se a inserção urbana dos condomínios permite o acesso às amenidades urbanas, o indicador de Usos Cotidianos avalia oferta de equipamentos, comércio e serviços que necessitam estar próximos da habitação por implicar deslocamentos peatonais diários. Assim, foram identificadas a distância percorrida a pé do condomínio até as atividades descritas na tabela abaixo, e também foi avaliado se essas atividades se localizam a menos de 1km de distância percorrida dos condomínios. Os resultados dessa avaliação são apresentados da seguinte forma:

Abaixo a tabela que apresenta os resultados desse indicador:

Tabela 3: Tabela adaptada de Escobar (2017)

Equipamentos, comércio e serviços de uso cotidiano (Acessíveis em um percurso andado de até 1,0 km)					
Usos	LTA1	LTA2	LTA3	LTD1	LTD2
	Camila, Ana Paula e São Guilherme	Jardim Paraíso	Repouso do Guerreiro	Maria, Joaquina e Manuela Gonçalves	Camaquã
Creches Públ.	-	-	-	990 m	-
Escolas Públ. de Ensino Infantil	-	880 m	770 m	605 m	710 m
Área de Práticas Esportivas	-	485 m	-	245 m	635 m
Mercado, Quitanda, etc.	270 m	280 m	140 m	475 m	515 m
Avaliação Usos Cotidianos Obrigatórios	INSUF.	INSUF.	INSUF.	BOM	INSUF.
Açougues	1000 m	710 m	170 m	505 m	605 m
Padarias	1000 m	485 m	170 m	305 m	475 m
Farmácias	-	-	-	465 m	575 m
Restaurantes e lanchonetes	560 m	625 m	530 m	470 m	310 m
Salões de Beleza	395 m	515 m	155 m	410 m	165 m
Academias	-	965 m	-	810 m	380 m
Lotéricas e Caixas Eletrônicas	-	-	1000 m	455 m	555 m
Assist. e Reparação	265 m	645 m	520 m	355 m	205 m
Lojas de Materiais de Construção	265 m	525 m	645 m	615 m	400 m
Avaliação dos Usos Cotidianos Complementares	ACEIT.	ACEIT.	ACEIT.	BOM	BOM
Avaliação dos usos Cotidianos	INSUF.	INSUF.	INSUF.	BOM	INSUF.

Como é possível observar na tabela acima, apenas os condomínios localizados no Bairro Partenon (Maria, Manuela e Ana Joaquina Gonçalves) têm acesso a equipamentos, comércio e serviços, os quais as famílias precisam utilizar com bastante frequência. Os demais não têm acesso pleno aos equipamentos, comércio e serviços de uso cotidiano.

- **ATIVIDADES DE USO COMPLEMENTAR NO ENTORNO DOS CONDOMÍNIOS**

Para analisar se há diversidade de atividades no entorno dos empreendimentos e entender se a inserção urbana dos condomínios permite o acesso às amenidades urbanas, o Indicador de Usos Complementares avalia a oferta de equipamentos, comércio e serviços que necessitam estar próximos da habitação, porém de menor frequência de acesso para as populações, podendo ter deslocamentos mais demorados, considerando um público de jovens e adultos. Assim, foram identificadas a distância percorrida a pé do condomínio até as atividades descritas na tabela abaixo e avaliado se essas atividades se localizam a menos de 1,4 km de distância percorrida dos condomínios. Os resultados dessa avaliação são apresentados da seguinte forma:

Abaixo a tabela que apresenta os resultados desse indicador:

Tabela 4 adaptada de Escobar (2017)

Equipamentos, comércio e serviços de uso eventual (Acessíveis em um percurso andado de até 1,4 km)						
Usos		LTA1	LTA2	LTA3	LTD1	LTD2
		Camila, Ana Paula e São Guilherme	Jardim Paraíso	Repouso do Guerreiro	Maria, Joaquina e Manuela Gonçalves	Camaquã
Obrigatórios	Escolas Públ. de E. Fundamental	590 m	880 m	770 m	180 m	710 m
	Escolas Públ. de E. Médio	-	960 m	-	810 m	990 m
	UBS ou PSF	-	1010 m	-	1120 m	1080 m
	Farmácias	-	1250 m	1035 m	465 m	575 m
	Área para	1200 m	485 m	1175 m	245 m	635 m

	Lazer/Recreação					
	Supermercado	-	1275 m	910 m	590 m	690 m
	Lotéricas e Caixas Eletrônicos	-	1275 m	1000 m	455 m	555 m
Avaliação Usos	Event. Obrigatórios	INSUF.	BOM	INSUF.	BOM	BOM
Complementares	Inst. De Ensino Superior	-	-	-	1260 m	1390 m
	CRAS	-	-	-	-	1065 m
	Biblioteca Pública	-	-	-	-	-
	Delegacia	-	-	-	185 m	830 m
	Centro Médico ou Clín. Esp.	-	-	-	545 m	575 m
	Posto dos Correios	-	1285 m	-	1125 m	585 m
	Lojas de vestuário, calçados	-	330 m	895 m	830 m	530 m
	Lojas de Ut. Domésticos	800 m	955 m	950 m	725 m	535 m
	Restaurantes e lanchonetes,	560 m	625 m	530 m	470 m	310 m
	Bancos	-	1355 m	-	395 m	555 m
	Escritórios e Consultórios	-	1325 m	-	725 m	720 m
	Livrarias e Papelarias	-	515 m	890 m	-	660 m
	Assist. e Reparação	265 m	645 m	520 m	355 m	205 m
Escolas de Form. Compl.	1050 m	990 m	-	1300 m	1110 m	
Avaliação dos Usos Event. Compl.	INSUF.	ACEIT.	INSUF.	ACEIT.	ACEIT.	
Avaliação dos usos Cotidianos	INSUF.	ACEIT.	INSUF.	ACEIT.	ACEIT.	

Como é possível observar na tabela acima, têm acesso a equipamentos, comércio e serviços, dos quais as famílias necessitam ter acesso, mas não com bastante frequência, os condomínios localizados nos bairros Partenon (Maria, Manuela e Ana Joaquina Gonçalves), Camaquã (Condomínio Camaquã) e Restinga (Condomínio Jardim Paraíso). Os condomínios Repouso do Guerreiro, Camila, Ana Paula e São Guilherme, localizados no bairro Restinga, não têm acesso nem aos equipamentos, comércio e serviços de uso complementar.

- **CAPACIDADE DAS ESCOLAS E POSTOS DE SAÚDE SUPRIREM A DEMANDA GERADA PELOS CONDOMÍNIOS**

Conforme a metodologia de avaliação desenvolvida pelo LabCidade et. al. (2014) para analisar o acesso aos equipamentos públicos básicos, não

basta ver se esses equipamentos estão fisicamente próximos aos condomínios, é necessário avaliar se eles têm capacidade de atender ao incremento de população causada pela construção do condomínio. Dessa forma, Escobar (2017) analisou, para os condomínios do PMCMV/FAR, construídos em Porto Alegre, o incremento de equipes de saúde da família para os postos de referência de cada localização, entre os anos de 2009 e 2016, e a variação no número de vagas ofertadas pelas escolas (creches, pré-escolas, ensino fundamental e ensino médio), entre os anos de 2009 e 2014, que estavam acessíveis aos empreendimentos em um percurso de até 1km para as creches e pré-escolas e de até 1,4 km para o ensino fundamental e ensino médio. Os resultados são apresentados nas tabelas abaixo:

Tabela 5: Tabela adaptada de Escobar (2017)

Demanda Escolas	LTA1	LTA2	LTA3	LTD1	LTD2
	Camila, Ana Paula e São Guilherme	Jardim Paraíso	Repouso do Guerreiro	Maria, Joaquina e Manuela Gonçalves	Camaquã
Creches	insuf.	insuf.	insuf.	insuf.	insuf.
Pré-Escolas	insuf.	insuf.	insuf.	bom	insuf.
Ensino Fundamental	insuf.	Bom	insuf.	insuf.	insuf.
Ensino Médio	insuf.	Bom	insuf.	insuf.	bom

Não foram analisadas a capacidade de suprir a demanda gerada pelos condomínios Camila, Ana Paula e São Guilherme e Repouso do Guerreiro porque os postos de saúde de referência localizam-se a mais de 1,4 km percorridos e, portanto, tem a sua localização avaliada como insatisfatória independente da demanda.

Tabela 6: Tabela adaptada de Escobar (2017)

	LTA2	LTD1	LTD2
	Jardim Paraíso	Maria, Joaquina e Manuela Gonçalves	Camaquã
Unidades de Saúde	UBS Restinga	UBS São Carlos	UBS Camaquã
Médico	insuficiente	insuficiente	Insuficiente
Enfermeiro	Insuficiente	Insuficiente	insuficiente
Aux. e Téc. de Enf.	Insuficiente	bom	bom

Como é possível observar, faltam técnicos para completar equipes da saúde da família em todos os postos que atendem aos condomínios, e apenas

a incremento de vagas nas escolas de ensino fundamental próximo ao Condomínio Jardim Paraíso, pré-escolas próximas dos condomínios localizados no bairro Partenon, e de ensino médio nos condomínios Jardim Paraíso e Camaquã. Para todos os demais, em todas as diversas etapas de edificação, faltam vagas e, portanto, as populações atendidas em Porto Alegre pelo PMCMV/FAR estão desassistidas.

A SITUAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HOJE, CONFORME OS SEUS MORADORES

Visita ao Condomínio Repouso do Guerreiro: 25/08/2017

Participaram da reunião moradores, o síndico Paulo Teixeira e a representação do movimento dos síndicos Sr. Marcus e Janaina do condomínio Camaquã, os apoiadores Luix, Zadi Zaro, Fernanda Escobar e Bassegio e a vereadora Fernanda Melchionna, representando a CUTHAB.

As Instituições com representação presente foram a Caixa Econômica Federal, a Divisão de Iluminação Pública (DIP), o Departamento Municipal de Habitação (DMHAB) com a sra. Maria Horácia, o CRAS Restinga, o CREAS, o DPU, a delegada de polícia Dra. Shana, a secretaria Municipal de Educação (SMED), o diretor Paulo da Escola Estadual Vicente da Fontoura, a Gerência de Saúde Restinga Extremo Sul.

Uma das primeiras coisas que nos chamou a atenção é que esta reunião se tratava da primeira ida da maioria dos órgãos governamentais desde a entrega das chaves aos moradores.

A reunião foi bastante representativa com dezenas de pessoas presentes. Abaixo seguem pontuados alguns dos problemas relatados pelos moradores:

ILUMINAÇÃO:

Segundo apresentado, o condomínio externamente é muito escuro. Afirmam que falta luz no entorno dos prédios e nas passagens do lado de fora. A preocupação é com a possibilidade de acidentes e com a insegurança que isso causa. Foi citado que muitas mulheres saem para trabalhar entre cinco e seis horas da manhã, quando ainda não amanheceu, fazendo com que essas mulheres tenham grande receio pela escuridão. A partir dos protocolos apresentados, verifica-se que foi solicitado inúmeras vezes à Secretaria de Serviços Urbanos da Prefeitura a resolução do problema. Foi informado que à CEEE também foi feita a solicitação. Segundo o síndico, num jogo de “empurra-empurra” ninguém assumiu a responsabilidade e, enquanto isso, os

moradores estão às escuras. Dessa forma, este GT encaminhou uma reunião com a Secretaria de Serviços Urbanos da Prefeitura.

Esta reunião foi realizada dia 07 de dezembro. Estavam presente o assessor da Secretaria de Serviços Urbanos, Leandro Santiago, o síndico, o morador Luis Carlos, apoiadores e representações dos gabinetes da vereadora Fernanda Melchionna, do Vereador Goulart, do vereador Aldacir Oliboni e do vereador Cassiá Carpes. Após relatos das dificuldades com a falta de iluminação, o sr. Santiago apresentou um parecer da PGM¹² orientando que não seria da responsabilidade da Administração Pública o espaço que consideram “privado”. A partir dessa informação, os novos encaminhamentos foram: reunião com o secretário Ramiro Rosário, consulta à Procuradoria sobre a possibilidade de resolver o problema através do DEMHAB, por meio de um Termo de Ajuste, e tentativa de resolução dos problemas dos postes de iluminação.

O retorno que obtivemos foi que já havia sido solicitado ao Departamento de Iluminação Pública vistoria na área externa do Condomínio para as providências necessárias. Também que não havia retorno do DEP sobre existência de termo que se comprometa com a manutenção interna. E por fim, para nossa surpresa, que o secretário dos Serviços Urbanos, Ramiro Rosário, não entendia desnecessária reunião sobre este tema.

ESTRUTURA:

Foram relatados inúmeros casos de infiltração nos banheiros e nas cozinhas. Segundo o síndico, verte água do apartamento de cima e causa transtornos, além de muita umidade. Segundo Laudo Pericial apresentado¹³, “as manifestações patológicas constatadas são decorrentes de vícios de construção originados pela execução inadequada dos serviços”.

Verifica-se a existência de danos nas áreas comuns do empreendimento?

¹² Procuradoria Municipal Setorial 04 (SMIM / SMSURB / SMSEG) – PGM. Nota Técnica 330/2017. Processo: 17.0.00067024-3. 19/10/2017

¹³ Processo n° 5034921-29.2016.4.04.7100 a 24ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Porto Alegre/RS. 05/06/2017

Resposta: Sim. Na vistoria realizada constatei a existência das seguintes manifestações patológicas nos elementos constituintes nas áreas comuns do imóvel, decorrentes de vícios de construção originados pela execução inadequada dos serviços:

a) Desagregação e descascamento da pintura externa nas fachadas das edificações;

b) Cedimento da pavimentação em concreto do passeio junto aos Blocos;

b) Em caso positivo, qual a origem destes (vício de construção, má preservação, desgaste natural etc.)?

Resposta: As manifestações patológicas nos elementos constituintes do imóvel são decorrentes de vícios de construção originados pela execução inadequada dos serviços.

E segue:

d) Avalie o perito as condições de habitabilidade, segurança e saúde.

Resposta: As condições de habitabilidade, segurança e saúde são prejudicadas pela existência das manifestações patológicas identificadas, devendo ser executadas as recuperações dos componentes afetados.

Os moradores afirmam que existem irregularidades sérias na questão ambiental. Segundo afirmam, conforme planta baixa entregue pela construtora, os resíduos sólidos vão da fossa para o que é apresentado na planta como valo, mas que de fato é o Arroio do Salso, que passa nos fundos do terreno.

DIREITOS:

Outra reclamação presente nos relatos é que, segundo eles, o poder público não se adaptou à nova realidade. Afirmam que há falta de ônibus, horários que não se encaixam nas necessidades dos moradores e falta de acessibilidade nas linhas que cobrem o bairro.

Também reclamam da falta de creches e escolas próximas para atender a comunidade.

Os moradores alegam que não conseguem a isenção do IPTU, quando solicitam à Secretaria da Fazenda do Município, estando em desacordo com a legislação municipal¹⁴.

Sobre os problemas com relação aos erros estruturais das obras que impactam na casa das pessoas, a Caixa reafirmou a disponibilidade para os condôminos de um número 0800 para registros de problemas e solicitações de manutenção. A pessoa deve ligar e realizar um protocolo para atendimento. Entretanto, os moradores relatam que tentam fazer contato por esse meio e não conseguem atendimento. Foi requerida à Caixa um mutirão para resolver as questões envolvendo infiltrações e pisos a partir de um relatório com as demandas do 0800. Os representantes ficaram de entregar o montante de pedidos envolvendo este condomínio. Entretanto, no meio do processo, houve troca de representação e depois a Caixa simplesmente parou de se fazer presente nas reuniões do Grupo de trabalho.



¹⁴ LEI COMPLEMENTAR Nº 636, DE 13 DE JANEIRO DE 2010. Art. 10. Para os empreendimentos cadastrados no Programa Minha Casa, Minha Vida – Porto Alegre, as operações e os imóveis transacionados com essa finalidade terão isenções no Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU – e no Imposto sobre a transmissão “Inter-Vivos”, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos – ITBI –, nos termos da legislação tributária.





Visita ao Condomínio Camaquã: 15/09/2017

Estiveram presentes na visita diversos moradores e os síndicos Marcus e Janaina. Em solidariedade e fortalecendo o espaço, representantes do movimento dos síndicos Paulo Teixeira (Condomínio Repouso do Guerreiro) e Vanessa Ferrão (Condomínio Ana Joaquina), os apoiadores Zadi Zaro, Luix e Bassegio e o mandato da vereadora Fernanda Melchionna.

As instituições que foram convidadas e estavam presentes foram: Simone Santos, representando a Caixa Econômica Federal, Maria Horácia Roselaine do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB), Maridete da Unidade de Saúde Camaquã, Mirela, representando a Gerência de Saúde Camaquã, Naiara do CRAS Centro Sul, Elmo Raupp da Secretaria Municipal de Saúde.

Vale ressaltar que um laudo pericial de engenharia, a pedido do síndico, foi realizado e anexado ao processo junto ao Juiz de Direito da 24ª Vara Federal de Porto Alegre/ RS¹⁵. Através das indagações do juiz e respostas do engenheiro, compreende-se que um dos maiores problemas é o fato das construtoras terem usado o mesmo projeto arquitetônico em todas as regiões do país, não respeitando as especificidades de clima em cada lugar. Isso acarretou no Rio Grande do Sul um dos maiores problemas que se apresenta: o mofo.

2. Em caso positivo, qual a origem destes (vício de construção, má preservação, desgaste natural etc.)?

Resposta: Os problemas e patologias apresentadas não são de ordem construtiva, mas pela deficiência de especificações técnicas dos materiais constituintes adequados às edificações localizadas na região sul do país, onde temos gradientes térmicos de amplitude elevada, bem como altos índices de umidade com frequência. O imóvel vistoriado não apresenta graves problemas de infiltrações e o grau mais acentuado de umidade interna é ocasionado pela baixa insolação direta e pouca ventilação. As janelas da edificação vistoriada não têm especificação adequada relacionada às intempéries para uma edificação situada na região sul do país - por ser um local úmido e com um inverno bem definido e rigoroso. A localização solar da edificação vistoriada corrobora, também, para o aparecimento de problemas de umidade interna.

¹⁵ Processo eletrônico no 5007806 - 96.2017.4.04.7100/RS

Abaixo seguem pontuados alguns dos problemas relatados pelos moradores.

ESTRUTURA:

Segundo os moradores, cerca de 90% dos banheiros possuem problemas. Estes problemas, conseqüentemente, transformam-se em infiltração nos apartamentos do andar de baixo. Afirmam que há também infiltrações nas janelas e paredes.

Apresentaram queixas de vasos sanitários soltos e sem rejunte, encanamentos sem vedação e caimento errado nos boxes dos banheiros, fazendo com que a água do chuveiro não escoe corretamente.

Relataram que alguns moradores afirmam que têm azulejos soltos nas cozinhas.

Segundo apresentado, a tubulação de conduítes (tubos nas paredes) está obstruída, isso impossibilita que cabos cheguem a todos apartamentos.

RISCOS:

Há o relato de problemas na instalação elétrica de diversos apartamentos.

Afirmaram que existe um poste de luz que está com o fio terra exposto e que têm medo de possíveis panes, mas, principalmente, choques. Nos dias de chuva esse receio aumenta.

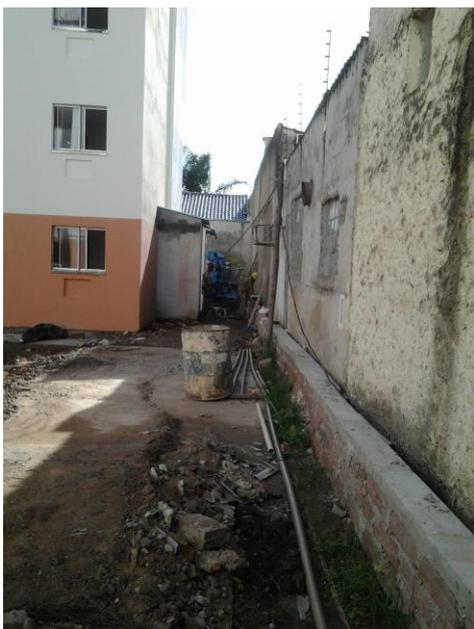
ATENDIMENTO:

Houve a reclamação que a Caixa ainda não havia liberado o CNPJ do condomínio. E que isso tem impedido que algumas empresas prestem serviços, como contratação de telefone, internet, televisão a cabo.

Foram apresentados inúmeros relatos de que o 0800 disponível para solicitar reparos não funciona. Segundo eles, desta forma, muitos moradores acabaram efetuando consertos emergenciais com o seu próprio dinheiro. Colocaram a dúvida sobre o ressarcimento destes gastos.

DIREITOS:

Afirmam que possuem dificuldade de encontrar vagas em creches próximas. Vale ressaltar que a Secretaria Municipal de Educação (SMED) não participou da reunião.



Visita ao Condomínio Ana Joaquina Gonçalves: 22/09/2017

Estavam presentes DEMHAB, US Camaquã, a Gerência Distrital Saúde, o CRAS Partenon, apoiadores e advogado. Compareceram também os síndicos Vanessa Ferrão, Janaina Goulart, Paulo Teixeira e Antonio Santos.

PROBLEMAS:

Os problemas estruturais e as demandas por direitos são os mesmos relatados nos outros condomínios. Segundo eles, foram utilizados para a construção materiais de baixa qualidade, há infiltrações e falta de vagas na rede pública de ensino.

RISCOS:

Foi constatado um agravante muito perigoso. O reservatório de contenção de enchentes não tem proteção. Isso significa que alguma criança pode cair e se machucar gravemente. Existe preocupação com risco de morte.







Visita ao Condomínio Residencial Manuela Gonçalves 28/11/2017

Estavam presentes DEMHAB, Defensoria e Direitos humanos, Saúde gerenciamento Distrital, o Promotor de Justiça de Habitação e Defesa da ordem urbanística Cláudio Ari Pinheiro de Mello, a síndica Hipólita Oliveira, moradores, síndicos, EPTC, apoiadores e o mandato da vereadora Fernanda Melchionna.

Estrutura:

Segundo o relato da síndica, o condomínio vem apresentando problemas que ela considera estruturais. Para ela, as infiltrações e mofo são causados por esses problemas.

Afirma que a calha não tem vazão suficiente para escoar as águas das chuvas e, por isso, chove dentro dos apartamentos. Conforme descreveu, ocorrem casos de as lâmpadas encherem de água, causando preocupações de um possível curto.

Também apresentou preocupação referente às telas de proteção que circundam o entorno do condomínio e os espaços protegidos. Indica que as telas são fáceis de cortar e abrir buracos, causando uma sensação de insegurança, especialmente para as crianças que brincam no entorno de determinados espaços.

Disseram que o pátio não tem escoamento suficiente para as águas das chuvas. Segundo eles, inunda completamente. Foi relatado, inclusive, o caso de uma moradora que quebrou o pé por causa de um buraco “escondido” pela água.

VAZAMENTOS:

O condomínio possui 10 torres. Segundo a síndica, em 7 delas foi apresentado vazamento nos quintos andares. A síndica afirmou também que estão se desprendendo pedaços do telhado, colocando em risco as pessoas que estão embaixo.

Segundo nos foi apresentado, o apartamento 202 do Bloco E há quatro meses possui vazamento que escorre pelas paredes.

Relatos dizem que nos Blocos I e B escorre água através da caixa de luz nos quintos andares.

Dizem que as caixas de esgoto apresentam problemas de obstrução, ou seja, acaba voltando para os apartamentos. Foram relatados casos de apartamentos no primeiro andar (onde residem, em geral, pessoas com deficiência e idosos) que encheram de esgoto. Dizem que o cheiro também é forte em muitos banheiros.

DIREITOS:

Uma reclamação recorrente e que também veio à tona no condomínio Manuela Gonçalves é a falta de preparação, juntamente com técnico social, dos moradores e síndicos previamente à mudança para o local. Afirmam que muitas pessoas não haviam tido a experiência de viver em condomínio antes, e isso causa transtornos de convivência. Além disso, muitas vezes, os síndicos, por não terem tido uma preparação adequada, segundo eles, não sabem como agir e como resolver problemas.

Um transtorno relatado é o fato de, oficialmente, a entrada do prédio ser na Bento Gonçalves, 5403, e os portões de entrada terem sido construídos na rua São Guilherme. Afirmam que isso atrapalha a chegada de correspondências, por exemplo. E que também tiveram problemas com a medição da luz por isso.

Colocaram que, quando entregues os condomínios, o espaço de depósito dos lixos era muito próximo dos apartamentos. Dessa forma, um mutirão foi feito para organizar a separação dos resíduos e serem colocados em espaço adequado.

Reclamam que a delegacia que atende é distante, sendo que há uma mais próxima. Afirmam que o condomínio foi entregue com dívidas de água da Construtora.

A síndica queixou-se que não foi pensado em um espaço para gerência do condomínio, de forma a guardar documentos, atender os moradores. Dessa forma, ela tomou a decisão de fechar um dos salões de convívio coletivo para transformar em um escritório.

Dizem que até hoje não tiveram acesso às plantas de construção.

Protestaram que não existem vagas suficientes nas escolas infantis.

Uma dúvida levantada é se existe uma área gravada para construção de um posto de saúde e uma creche próximo.









CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Grupo de Trabalho reuniu-se sistematicamente ao longo dos últimos quatro meses, seja nas visitas aos condomínios, ou nas reuniões centralizadas na Câmara de Vereadores. Embora o Programa Minha Casa, Minha Vida seja uma política recente e ainda tenhamos poucas pesquisas, relatórios e documentos oficiais de avaliação da política, algumas contradições e impactos já podem ser antecipados. Em primeiro lugar, a desconsideração da construção que estava sendo realizada em todo o país pelos movimentos populares com vistas a buscar uma política nacional e orçamento para habitação, mas tendo como princípio a manutenção das peculiaridades regionais e os conselhos participativos para execução e fiscalização das obras.

Como reconhecido inclusive na MP 459/2009, o PMCMV foi parte das políticas anticíclicas em função da crise econômica mundial iniciada pelos subprimes estadunidenses. Sendo assim, mais que buscar a moradia adequada a milhões de brasileiros, respondeu aos anseios da construção civil e, inclusive, da especulação imobiliária que tem sido um entrave no país para a real efetivação das premissas previstas no Estatuto das Cidades. A primeira contradição do Programa já é apontada por Amore (2015, p.17) "afinal, se 90% do déficit estava nas faixas de renda de até 3 salários mínimos, porque apenas 40% das unidades era destinada a esta faixa?", ou seja, a minoria das unidades foram destinadas à baixa renda sendo privilegiado a faixa 2, que tem além de construções mais caras, o financiamento via bancos para a sua efetivação.

Além disso, a ausência de participação social e de mecanismos populares de fiscalização do programa, permitiu que verdadeiras barbaridades tenham sido praticadas, como a utilização de um mesmo modelo de construção para todos os condomínios, ignorando as diferenças inclusive climáticas. Não é à toa que condomínios entregues há cerca de dois anos já apresentam todas as paredes laterais mofadas e, inclusive, rachaduras, como é o caso do condomínio Manoela.

Críticas que já haviam sido apontadas na literatura, mostraram-se efetivas na prática. A ausência de um órgão de governo coloca como principal referência de âmbito federal um banco como a Caixa Econômica Federal, que

apresenta respostas evasivas e encaminhamentos burocráticos para problemas causados pelo modelo escolhido. Os municípios deveriam entrar com o cadastro e o técnico social para a fase anterior, de mudança e de adaptação dos novos moradores. Com relação ao cadastro, cabe destacar a pouca transparência das listas e do processo. É preciso uma investigação a fundo se a partir da fase dois os critérios federais e da lei municipal estão na integralidade sendo cumpridos, dentre eles o percentual de pessoas com deficiência, mulheres chefes de família, baixa renda, as demandas fechadas as áreas de risco envolvidas, o percentual para pessoas em situação de rua, etc. Aliás, com relação às pessoas com deficiência, tivemos relatos de moradores com deficiência na locomoção que receberam apartamentos no segundo e até terceiro andar. Não precisamos dizer que os prédios evidentemente não possuem elevadores.

Sobre o técnico social, desde empresas que saíram no meio da execução até as falhas do acompanhamento posterior, mostram as falhas que tem repercussão concreta na vida das pessoas e, sobretudo, na vida em coletividade. Como trata-se de um programa de baixa renda, é evidente que boa parte dos moradores deve ter vindo de áreas irregulares, na qual não era necessário o pagamento de água, luz, etc. Na vida em condomínio, algumas despesas são coletivas o que gera dificuldades ainda maiores para os síndicos, que tem tentando organizar estes espaços. Cabe destacar, que na ausência do Estado, muitas vezes cabe aos síndicos responsabilidade que não deveriam ser da vida associativa. Em âmbito federal, é preciso buscar medidas compensatórias para gestão dos condomínios. Em âmbito estadual e municipal, é preciso buscar garantir toda forma de tarifa social para que o programa de fato cumpra sua finalidade, além de fiscalizar a ocupação dos imóveis e que os cadastros de fato garantam pessoas que necessitam acessar este tipo de programa.

Ao ser um programa voltado a atender os interesses das construtoras, evidente que as mesmas construíram os condomínios em regiões longínquas, onde o valor da terra é mais barato e, infelizmente, já carecem de boa parte dos equipamentos de infraestrutura, tais como transporte, acesso à comércio e empregos, saúde e educação. As tabelas produzidas por Escobar (2017) são

uma denúncia fortíssima da situação. Nas nossas reuniões, segundo a SMED, a única demanda de educação infantil que poderá ser atendida é a construção de uma creche lindeira ao condomínio Repouso do Guerreira. Fato que também dependerá da capacidade de luta, organização e mobilização para que ocorra de fato. Nenhuma das áreas é atendida pela Estratégia da Saúde da Família, embora os condomínios do Partenon tenham relatado as melhorias no atendimento com a abertura do Posto São Carlos até às 22 horas.

As tratativas com a Caixa Econômica Federal nas reuniões mostram o calvário que a população passa cotidianamente. A ausência de respostas às demandas encaminhadas pelo 0800 e de soluções concretas para reparar os erros de execução nas obras. A Caixa participou até a metade das visitas aos condomínios. Encaminhamos que fariam um relatório das demandas do 0800 para o GT e buscariam pelo cumprimento dos prazos para a reparação. Após este encaminhamento, a Caixa simplesmente cessou de enviar representantes às reuniões.

Temos a convicção de que vistorias, relatórios, pesquisas, questionários com moradores em Porto Alegre e em todo Brasil serão instrumentos necessários para um balanço adequado do conjunto do programa. Assim como as poucas experiências que foram na modalidade "Entidades" parecem ter sido melhor executadas: obras mais baratas e vida associativa mais forte em função dos vínculos dos movimentos. Uma coisa é certa, o trabalho iniciado pela CUTHAB em 2017 precisa ter continuidade. As melhorias nas condições de vida e de habitabilidade para os moradores do PMCMV em Porto Alegre precisam ser buscadas e alcançadas e a disputa pelo direito à moradia digna se fará cada vez mais necessária em um país tão desigual e com tantas pessoas sem este direito garantido.

RECOMENDAÇÕES

À ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

Sugerimos que se realize um mutirão em conjunto com o poder público e a Caixa Econômica Federal para averiguação dos imóveis que estão sem ocupação, identificando casos de ociosidade ou burla dos critérios dos projetos, a partir da construção de uma lista transparente, aberta, em que sejam incluídas pessoas que demandam e lutam pelo direito à moradia, pessoas em área de risco, ocupações despejadas pelo Poder Público tal como a Lanceiros Negros, etc.

AO DEMHAB

Verificação de possíveis valores residuais dos contratos de capacitação dos moradores e novos projetos. Exemplo, os cerca de R\$ 60 mil reais do Condomínio Camaquã para o técnico social. Cumprimento do que foi garantido aos moradores de nova licitação este ano para que em 2018 o final do trabalho técnico social possa ser executado neste condomínio.

Durante todo o processo, apareceram dúvidas quanto os critérios de escolha dos contemplados ao Programa. Uma das sugestões apresentadas foi a criação de uma comissão para a avaliação e elaboração das listas conjuntamente. Nesta comissão estariam representadas associações comunitárias, movimentos sociais, síndicos, entre outros.

Fornecer listagem dos moradores contemplados de todos os Condomínios.

Que os próximos condomínios a serem construídos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida seja priorizada a opção PMCMV Entidades.

À SMED

Acesso aos prazos para a construção de novas escolas de educação infantil e indicar a capacidade e o tempo de conclusão. A exemplo do condomínio

Repouso do Guerreiro, para o qual já está prevista uma instituição de ensino infantil. Além disso, garantir que nos próximos projetos os equipamentos estejam contemplados já na fase de projeto.

À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Em quase todos os empreendimentos ocorreram falências das construtoras durante as obras, além de repetidos problemas estruturais. Sugerimos uma rigorosa averiguação nestes pedidos de falência, bem como os valores investidos até então.

Sugerimos que se realize um mutirão em conjunto com a administração municipal e o poder público para averiguação dos imóveis que estão sem ocupação, identificando casos de ociosidade ou burla dos critérios dos projetos, a partir da construção de uma lista transparente, aberta, em que sejam incluídas pessoas que demandam e lutam pelo direito à moradia, pessoas em área de risco, ocupações despejadas pelo Poder Público tal como a Lanceiros Negros, etc.

Para maior segurança dos prédios, sugerimos que as telas do entorno dos conjuntos sejam substituídas por gradil ou muro, pois são muito fáceis de cortar.

Estabelecer critérios de prioridades na resolução imediata dos problemas.

À CÂMARA MUNICIPAL

Todo este processo da comissão foi riquíssimo. Conseguimos, em conjunto com a comunidade dos condomínios, órgãos públicos, Câmara Municipal avançar da averiguação dos problemas e sugestões de medidas a curto e longo prazo para resoluções. Sendo assim, sugerimos a Comissão de Urbanização, Transportes e Habitação (CUTHAB) que mantenha uma comissão específica permanente para acompanhar o Programa Minha Casa,

Minha Vida. Sugerimos também ao Ministério Público o acompanhamento dessa comissão.

À ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

Sugerimos o encaminhamento deste relatório à Assembleia Legislativa do Estado do RS, uma vez que condomínios do MCMV de outras cidades também possuem problemas similares, especialmente na região metropolitana, para que se possa desenvolver um trabalho próximo a esse estadualmente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARDOSO, Adauto Lucio. Desigualdades urbanas e políticas habitacionais. **Observatório IPPUR-UFRJ-FASE,(mimeo-cópia FEE-RS)**, 2001.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais. Coleção Habitação e Cidade**, v. 2, p. 17-66, , 2013.

ESCOBAR, F. B. Dissertação de Mestrado. A Política Nacional De Habitação E A Localização Espacial Dos Empreendimentos Do Programa Minha Casa Minha Vida Em Porto Alegre/RS, UFRGS, 2017

FRANCO, Sérgio da Costa. Guia histórico de Porto Alegre. **Porto Alegre: EDIUFRGS**, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. *Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010*. Belo Horizonte, 2013.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar Nº 434, de 1º de dezembro de 1999. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências. Disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/planodiretortexto.pdf. Acesso em: jun. 2013.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida – Porto Alegre. Disponível em: <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/cgi-bin/nph-brs?s1=000030879.DOCN.&l=20&u=%2Fnetahtml%2Fsirel%2Fsimples.html&p=1&r=1&f=G&d=atos&SECT1=TEXT> Acesso em: 20 nov. 2013.

PORTO ALEGRE. Decreto Nº 16.477, de 16 de outubro de 2009. Dispõe sobre a criação da Comissão de Análise e Aprovação de empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária (DHP). Disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/decreto_minha_casa.pdf Acesso em: 20 nov. 2013.

PORTO ALEGRE. Centro de Pesquisa Histórica. Coordenação de Memória Cultural da Secretaria Municipal de Cultura. **HISTÓRIA DOS BAIRROS DE PORTO ALEGRE**. Disponível em:

http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/observatorio/usu_doc/historia_dos_bairros_de_porto_alegre.pdf. Acesso em: 16 abr. s.d.

IPEA - Relatório Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro http://www.en.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/nota_tecnica/131125_notatecnicadirur05.pdf

AMORE, C. S. "Minha Casa Minha Vida" para iniciantes. In: Minha Casa ... e a cidade? avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. org. Amore, C.S.; Shimbo, L.Z.; Rufino, M.B.C. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ROLNIK, et. al. Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. . In: Minha Casa ... e a cidade? avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. org. Amore, C.S.; Shimbo, L.Z.; Rufino, M.B.C. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.