



GESTÃO DO PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO: LIMPEZA, DISPOSIÇÃO E COLETA DE LIXO DOMICILIAR DE EMPREENDIMENTOS PAR EM PELOTAS-RS.

VIEIRA, Renata Dias¹; MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer².

¹Acad. de Arquitetura e Urbanismo, bolsista PIBIC-CNPq no NAUrb-UFPel
(renatavieira.arq@gmail.com)

²Profa. Dra. Associada – DAUrb – FAUrb – UFPel, coordenadora do NAUrb-UFPel
(nirce.sul@terra.com.br)

1. INTRODUÇÃO

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR, lançado em 1999, para atender à necessidade de moradia da população com renda familiar mensal entre três e seis salários mínimos desenvolve-se a partir do arrendamento do imóvel. Mediante o pagamento de taxas mensais, o arrendatário possui a opção de compra ao final do contrato (quinze anos) e na atualidade pode antecipar o prazo a partir do quinto ano de pagamento. A grande novidade na montagem do Programa foi a incorporação de um novo parceiro aos já tradicionais promotor imobiliário, agente financeiro, construtor e corretor de imóveis. Este parceiro – a empresa administradora de imóveis – se incorpora ao programa devido às novas ações que este demanda: a Gestão dos Contratos de Arrendamento Residencial e a Gestão de Patrimônio. A primeira cuida das questões legais, normativas e contábeis e a segunda diz respeito à manutenção e conservação desses empreendimentos, onde são prestados os serviços demandados pelos moradores (limpeza, coleta de lixo, segurança, etc). A Gestão Condominial é parte das atribuições especificadas no processo de licitação dentro da Gestão do Patrimônio. A revisão da bibliografia e das normas estaduais revela a ausência de *indicadores* e *requisitos* (SILVA e ABIKO, 1997), ou seja, aspectos quantitativos e qualitativos para o projeto do manejo do lixo à escala local. Medvedovski (1998), em trabalho de análise do lixo domiciliar em seus aspectos de disposição local e coleta em núcleos residenciais promovidos pela COHAB-RS na década de 80 em Pelotas – RS, já destacava a importância desses conjuntos habitacionais populares apresentarem uma concepção de gestão do lixo domiciliar já na etapa de projeto, incorporando os hábitos da população, os aspectos climáticos e aspectos de desenho urbano - localização e distância. Este trabalho retoma o tema e entende que a avaliação dos procedimentos e dos agentes responsáveis pelas ações destinados ao uso, operação e manutenção contribuirá para identificar melhorias, para minimizar os conflitos na gestão condominial entre usuários, entre estes e as administradoras, e estes e o poder municipal, melhorando a qualidade do ambiente construído.

2. MATERIAL E MÉTODOS

Para a realização deste objetivo específico da pesquisa INQUALHIS-FINEP¹, a metodologia empregada refere-se a técnicas da Avaliação Pós-Ocupação (APO). Foram realizadas visitas técnicas, questionários e entrevistas abertas, além de revisão bibliográfica sobre o tema; também foram analisadas informações do Banco de Dados Cadastral de empreendimentos PAR em Pelotas². Dentro do projeto INQUALHIS, foram aplicados 319 questionários em 11 empreendimentos PAR na cidade de Pelotas, totalizando 1506 unidades: a) conjuntos de 5 pavimentos: Estrela Gaúcha, Solar das Palmeiras e Paraíso; b) conjuntos de quatro pavimentos: Jardins da Baronesa e Regente; c) sobrados: Querência e Charqueadas³. A distribuição dos questionários, bem como o cálculo da amostra, foram feitos de modo a garantir a representatividade dos resultados para o universo dos conjuntos PAR na cidade.

No presente estudo, foram utilizadas as informações dos questionários em relação ao tema da satisfação do usuário com o sistema de coleta de lixo e limpeza dos Condomínios PAR. Para a avaliação técnica, além do material fotográfico produzido durante as visitas foi usado um check-list.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Na análise da gestão da limpeza e coleta de lixo dos condomínios são apresentados sua inserção urbana, as normativas e a operação do sistema público de disposição e coleta, efetuada a avaliação técnica do desempenho do sistema dentro do espaço condominial e a satisfação dos moradores dos conjuntos PAR na cidade de Pelotas.

Sistema de coleta de disposição e coleta do lixo na cidade de Pelotas:

Quando os conjuntos estudados foram construídos, adotaram o sistema de coleta de acordo com a Resolução N.º 006/2003 do COMPAM – Conselho Municipal de Proteção Ambiental que *estabelecia a “obrigatoriedade da instalação de Contentores para Lixo Limpo – COLIPOs, e Contentores para Lixo Orgânico – CORGAs, em obras de parcelamento do solo urbano no Município de Pelotas.”*

Estas normas ainda vigentes, hoje divergem do sistema de coleta que está sendo implantado na cidade de Pelotas. No final de 2008, o SANEP (órgão responsável pelo abastecimento de água, rede de esgoto e coleta de lixo em Pelotas) inicia a implantação de um novo sistema de coleta com a disposição de contentores em parte da área central e alguns bairros, que deverá ser implantado em toda a cidade. A distância adotada entre os contentores é em torno de 60 metros. Nas vias em que estes são instalados, cabe ao usuário levar o lixo até o container mais próximo.

Até o presente momento, nos condomínios, a coleta é realizada junto à calçada de acesso, o caminhão de não entra no interior dos conjuntos, apenas junto ao acesso onde estão localizados alguns aparatos. Com o novo sistema, o que muda é o fato de que o condômino deverá levar o lixo produzido até o contentor mais próximo.

Satisfação dos usuários:

Para 97% dos entrevistados é importante a separação do lixo, porém esta não ocorre de forma integrada com a política adotada pelo município. A separação é feita somente pelo interesse dos usuários e o mais comum são os catadores pegar o que

¹ Geração de Indicadores de Qualidade dos Espaços Coletivos em Empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Edital FINEP-HABITARE 2006. Pesquisa em Rede em desenvolvimento no NAUrb-UFPeI (2007-2009).

² Banco de dados cadastral de Empreendimentos PAR em Pelotas: instrumento desenvolvido pela equipe do NAUrb-UFPeI entre os anos de 2005 e 2006, agrega dados de toda a produção do PAR em Pelotas.

³ Os conjuntos são identificados por Querência I, II e III e Charqueadas I, II e III, para fins deste estudo tais conjuntos foram analisados como uma única implantação.

lhes interessa. Na maioria dos condomínios não ocorre a separação do lixo limpo do orgânico, sendo ambos recolhidos pelo caminhão de coleta, misturados e encaminhados para o aterro público. A Figura 01 demonstra a elevada satisfação com a limpeza (75%), confirmada pela avaliação técnica deste serviço e revela a adequação da prestação deste serviço.

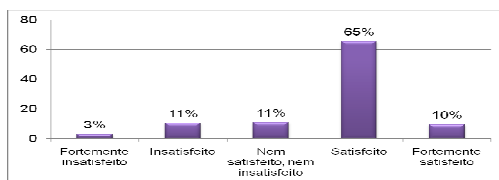


Figura 01: Limpeza do Condomínio como um todo. (Fonte: NAUrb – UFPel, 2009)

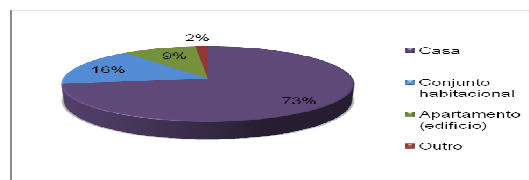


Figura 02: Coleta de lixo (organização dentro do condomínio). (Fonte: NAUrb – UFPel, 2009)

Os arrendatários revelam sua intenção de permanecer terceirizando estes serviços, mesmo após se tornarem proprietários. A satisfação com a limpeza também está justificada com a diferença do ambiente em que viviam antes de morar no PAR, já que o condomínio substitui os serviços urbanos que normalmente são mal fornecidos. Segundo a Figura 02, cerca de 75% não eram moradores de conjuntos habitacionais ou edifícios e não tinham acesso a estes serviços.

Análise técnica do sistema de disposição e coleta do lixo:

Existe uma relação entre o macro sistema urbano e o micro sistema do condomínio relativo à gestão do lixo: a) se a cidade implementa um sistema de coleta seletiva ela pode motivar e exigir do morador que este participe da mesma; b) o sistema municipal em implantação é adequado aos parâmetros técnicos de distância na via pública, mas esta não está regulamentada no interior dos condomínios.

Cinco pavimentos: no PAR Solar das Palmeiras as reclamações sobre o mau cheiro e sujeira do lixo associadas ao problema da entrada muito estreita, levou ao deslocamento do COLIPO para o fundo do condomínio e a substituição deste por latões de 200l junto ao acesso. No Par Estrela Gaúcha, os contentores não conseguem acomodar todo o lixo produzido; nas COLISES⁴ ocorre disposição de excesso de lixo ao lado. Nestes dois conjuntos o lixo dos COLIPOs do fundo é levado a céu aberto por carrinho de mão pelos funcionários do condomínio até o acesso principal. Estes correm risco de contaminação já que a transferência deste lixo é feita de forma manual e sem o devido cuidado. No PAR Paraíso, de porte semelhante, o projeto previa a instalação de um único depósito no interior do condomínio, junto à entrada. Hoje ele está localizado no passeio público, segundo a administradora, por questões de segurança. Nos conjuntos de cinco pavimentos, a densidade se alia às grandes distâncias internas a percorrer e gera conflitos no processo de gestão do lixo.

Quatro pavimentos: o conflito da localização dos contentores também é observada em condomínios de quatro pavimentos, que têm melhor acesso da via pública e geometria de terreno que possibilita distâncias menores aos usuários. No PAR Jardins da Baronesa inicialmente o COLIPO foi instalado no passeio público sendo relocado para o interior do condomínio junto ao acesso, pois os condôminos entendem que estão mais protegidos do vandalismo. O conflito identificado neste caso, que também é observado no PAR Regente, refere-se ao espaço para a coleta do lixo junto à entrada do condomínio. O caminhão de coleta de lixo precisa estacionar junto à entrada, forrar o chão para o lixo cair sobre o forro e então levar os pacotes de lixo para o caminhão, portanto o acesso ao condomínio fica bloqueado temporariamente.

⁴ COLISES: Contentores para limpeza sustentável.

Sobrados: No PAR Querência e Charqueadas a localização dos COLIPOS é na calçada da via pública: seis aparatos com separação de lixo limpo e orgânico para os seis condomínios, dispersando a coleta em vários pontos da via. A coleta seletiva é realizada apenas por catadores e repetem-se os mesmos problemas higiênicos de retirada do lixo dos COLIPOS por parte dos funcionários da coleta pública.

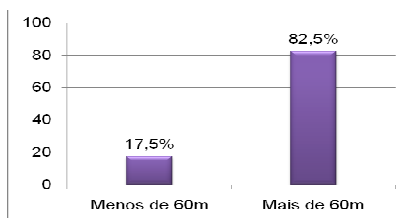


Figura 03: Distâncias a percorrer para disposição de lixo. (Fonte: NAUrb – UFPel, 2009)

A avaliação técnica efetuou medições das distâncias a serem percorridas pelos usuários até a deposição do lixo nos aparatos. No PAR Paraíso, onde foi encontrada a pior situação, esta distância chega a ser de 310 metros.

Conforme a Figura 03 revela-se que 82,5% dos usuários estão a distâncias inadequadas dos pontos de coleta do lixo, percebe-se que o lixo não é pensado como uma rede de pontos conectados dentro do espaço condominial.

Há uma negação por parte dos projetistas e analistas de projetos sobre a existência do próprio lixo, que deveria ser encarado como parte das necessidades básicas humanas. *“É como se este serviço de apoio à vida diária fosse ignorado pelas normas e pelos projetistas, e só viesse à tona quando as falhas na prestação do serviço deixassem suas marcas: lixo acumulado, dejetos após a passagem do veículo coletor, odores...”* (MEDVEDOVSKI, 1998).

4. CONCLUSÕES

A análise dos dados neste estudo mostrou conhecimento fragmentado, e com pouca ênfase nas relações de desenho e de desempenho da limpeza das áreas habitacionais e evidenciou que não existe integração entre o sistema de coleta municipal do lixo e o sistema interno do condomínio. A disposição e coleta do lixo, conforme parâmetro adotado pelo município deveria estar no máximo a 60 metros do usuário, previsto no projeto do condomínio, o que não ocorre em nenhum dos empreendimentos estudados. Não há na legislação referências específicas ao dimensionamento, localização e tipologia destes aparatos para disposição do lixo e como não requer investimentos em materiais e equipamentos no decorrer do período da construção dos conjuntos, fica relegado a um segundo momento, para que os usuários, administradoras e o poder municipal decidam sobre sua operação e manutenção. Parece ser esta uma hipótese plausível do porquê do serviço do lixo domiciliar ser “esquecido” no decorrer do projeto e construção dos mesmos (MEDVEDOVSKI, 1998). Este assunto precisa ser tema de acordos entre o poder público, administradoras e os usuários. Os condomínios, em conjunto com o poder público, terão de pensar em volumes, distâncias adequadas, conexão com o sistema público, limpeza e manutenção dos coletores e os projetos terão de resolver, além dessas questões, os conflitos entre entrada e saída de veículos e entrada do caminhão do lixo quando os dispositivos de armazenamento estiverem localizados no interior do condomínio.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programa de Arrendamento Residencial**. Brasília, 2003. Disponível em: <https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/publicacao/texto/programa/par.htm>, Acesso em 25 ago 2006.

IPT - Lixo Municipal: **Manual de Gerenciamento Integrado** / Coordenação: Nilza Silva Jardim et all. São Paulo, IPT - Instituto De Pesquisas Tecnológicas, 1995

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. “**Disposição e coleta de lixo domiciliar e espaços exteriores em conjuntos habitacionais populares - Avaliação Pós-ocupação**”. Anais Entac 98. VII Encontro Nacional do Ambiente Construído/ Qualidade no processo construtivo. UFSC, 1998.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer; CHIARELLI, Lígia Maria Ávila; ROESLER, Sara. COSWIG, Mateus Treptow. **Análise do Programa PAR em 2 Escalas – Brasil e Rio Grande de Sul**. VI Sibragec. Antac 2009.

SANEP. **Serviço Autônomo de Saneamento de Pelotas**. Departamento de Processamento de Lixo. Entrevista realizada em 23 de abril de 2009.

SILVA, Maria Angélica Covelo. 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**: Revista da Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído - v.1, nº1 (jan./jun. 1997) São Paulo: ANTAC, 1997.pp.45-60.