

AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO DA GESTÃO CONDOMINIAL DENTRO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

BERGER, Jaqueline¹
MEDVEDOVSKI, Nirce²

1 UFPEL jackeberger@hotmail.com

2 UFPEL nirce.sul@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo efetuar uma Avaliação Pós-ocupação (APO) da Gestão Condominial dentro do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). O MCMV é um programa habitacional do governo federal em parceria com estados e municípios, situado dentro do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, e de grande impacto nas áreas urbanas. Em sua primeira fase foram construídas um milhão de moradias e a previsão para segunda é de que se construam dois milhões de moradias até o final do ano de 2014 (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2012).

É importante que se compreenda como funcionam os sistemas de gestão dentro deste, já que, o setor imobiliário adotou maciçamente a promoção sob a forma de condomínios fechados, trazendo para os setores de menor renda formas de acesso a moradia (propriedade em condomínio), modos de vida e formas de uso e ocupação do solo (espaço monofuncional, segregação da malha urbana) e formas de gestão do espaço coletivo que eram destinadas aos setores de média e alta renda.

Segundo D'OTTAVIANO (2006), esse modelo propagou-se às classes mais baixas, por verem nos condomínios, além da possibilidade de aquisição da casa própria a oportunidade de morar em um lugar com maior segurança, mesmo situado nas periferias.

Considerando a falta de conhecimento dos usuários sobre o sistema condominial aplicado à moradia, o alto comprometimento da renda familiar com o pagamento da habitação e taxas e serviços que passam a fazer parte da conta mensal quando ingressam no mercado formal, o modelo de gestão condominial adotado pelas empreendedoras corre o risco de não ser bem sucedido.

A avaliação da gestão é necessária para garantia da qualidade dos serviços prestados que devem atender as necessidades de operação e manutenção de todos os espaços que viabilizam a vida em comum, as quais devem satisfazer pessoas com opiniões diferentes, com costumes variados e que têm necessidades específicas relacionadas ao estilo de vida de cada um.

Sendo assim, é necessário que se compreenda quais são os sistemas de gestão e qual o tipo está sendo aplicado dentro do programa MCMV. (SOUZA, 2007) define quatro sistemas como os mais comuns:

- Administração indireta – onde a administração do condomínio é feita por empresa especializada.
- Síndico profissional - sistema de administração feito por um profissional liberal, neste caso o síndico profissional assume responsabilidade total pela gestão.

- Co-gestão - quando o síndico administra o condomínio com a ajuda de um profissional, geralmente um contador que encarrega-se por tarefas como a parte contábil e de recursos humanos.

- Auto-gestão - aqui, são os próprios condôminos que cuidam da administração do condomínio, este tipo de gestão valoriza a participação das pessoas na tomada de decisões sobre a organização do mesmo.

Essa classificação é de cunho gerencial, dos tipos de administração segundo o grau de participação de seus usuários e da delegação destas atividades a terceiros. Ela se afasta radicalmente da concepção de PELLI (2007) do provimento da habitação de interesse social e seus serviços complementares como uma política contínua de suporte às necessidades habitacionais dos cidadãos. Neste tipo de empreendimento, condomínios de HIS promovidos dentro do MCMV, a habitação foi produzida para ser repassada como mercadoria, esgotando-se na entrega da unidade habitacional + fração ideal do terreno, a responsabilidade daqueles que a promoveram, financiaram, projetaram e construíram, sobre o seu uso, operação e manutenção. Fica delegada aos usuários, os adquirentes da moradia, a responsabilidade da gestão, assumindo serviços que em outras formas de parcelamento, como os loteamentos, são de responsabilidade do município.

Esta parte da pesquisa tem por objetivo identificar o tipo de gestão condominial implementada nos três condomínios escolhidos para estudo de caso, que representam a estratégia de promoção de grandes empresas nacionais na cidade de pelotas/RS.

Este trabalho faz parte da pesquisa “ Morar TS” da rede FINEP, realizado em parceria com várias universidades do país, e encontra-se dentro do Subprojeto 5: Desenvolvimento de estratégias para uso, manutenção e recuperação de moradias com incorporação de TS, onde se propõe a identificar e analisar as atividades de Gestão Condominial do MCMV.

2. METODOLOGIA

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

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

Almejando atingir o objetivo proposto, este trabalho foi desenvolvido em três etapas: em uma primeira etapa se caracterizou tanto o empreendimento, quanto os estudos de caso, etapa esta, realizada através de revisão bibliográfica, levantamentos de dados secundários em periódicos, revistas, sites governamentais e especializados e visitas a campo, onde foi realizado um diagnóstico dos condomínios através do Walkthrough, o que facilitou a elaboração das entrevistas semiestruturadas.

A segunda etapa teve como objetivo ir a campo com intuito de conhecer melhor os problemas da gestão, nesta foi aplicada as entrevistas semiestruturada com informantes qualificados: funcionários das prestadoras de serviços de portaria, zeladoria e limpeza. Foram focados os seguintes aspectos: identificação do entrevistado, condomínio, portaria, infraestrutura, conservação e manutenção e aspectos relacionados às áreas comuns. A terceira se completará com o Focus Group, método que nos permitirá avaliar e analisar a gestão condominial e através dos resultados apontar melhorias nestes.

Fluxograma da APO para este estudo representado na Figura 1.

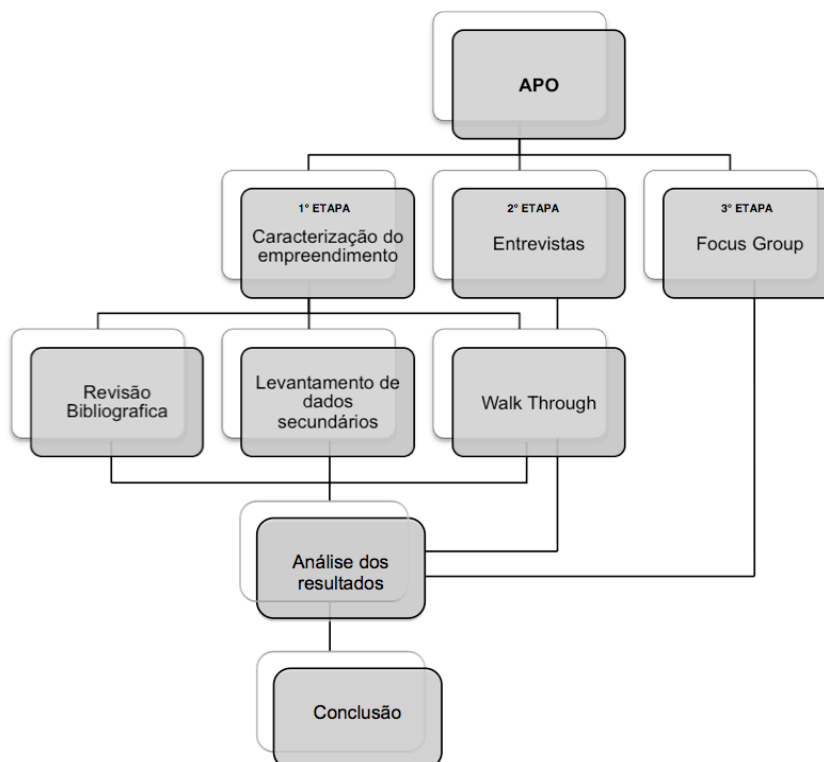


Figura 1 - Fluxograma da APO para este estudo:

Fonte: Elaboração própria baseada no desenvolvimento da metodologia.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os primeiros resultados apontaram vários aspectos negativos relacionados ao projeto, uso e manutenção dos espaços condominiais.

O estudo de campo revela que o modelo de é o de administração indireta, aplicado na totalidade dos condomínios, ou seja, existe a figura do síndico, porém quem realmente exerce a gestão condominial é uma empresa administradora contratada pelo condomínio, cabendo a ela as atribuições da gestão de apoio ao síndico, compreendendo trabalhos nas áreas: administrativa, contábil, financeira, recursos humanos e jurídicos.

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

Nas assembleias todos os condôminos podem participar, contudo só poderão votar aqueles com as taxas condominiais em dia e os condôminos ausentes serão obrigados a respeitar as decisões tomadas. Foi relatada ainda a baixa participação do moradores e as altas taxas de inadimplência.

4. CONCLUSÕES

Identifica-se a necessidade de uma gestão mais eficiente por parte dos próprios condôminos, uma maior participação também faz-se necessário para a normatização do uso e da convivência, além de ações corretivas e maior cuidado na elaboração de novos projetos para uso do espaço comum. Ainda serão pesquisadas a satisfação do moradores com o sistema de gestão e o nível de inadimplência atual.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?**. In.: XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, realizado em Caxambú-MG – Brasil, de 18 a 22 de setembro de 2006.

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

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

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em Edifícios: Manual do Condômino: Convenção, administração, modelo de atas e editais**. 5ª ed. São Paulo. Atlas, 2007.