

ESTUDO DA GESTÃO DO PÓS-OCUPAÇÃO – CASO DO LOTEAMENTO ANGLO – PELOTAS-RS

JANICE JARA CONCEIÇÃO DUTRA¹; Profa. Dra. NIRCE MEDVEDOVSKI²

¹UFPEL – janicedutra@hotmail.com

²UFPEL – nirce.sul@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

A futura dissertação de mestrado, da qual o presente trabalho faz parte, objetiva comparar os processos de gestão pós ocupação de dois empreendimentos que fazem parte de programas do governo federal, um pelo Programa de Urbanização de Assentamentos Precários e o outro pelo programa habitacional Minha Casa Minha Vida ambos dentro do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC I. Parte da hipótese que estes apresentam práticas de gestão do uso, operação e manutenção dos espaços públicos diferenciadas, e que podem ter suas origens nas diversas maneiras como foram condicionados pelos programas habitacionais a que se vinculam. O objetivo específico deste artigo é investigar o histórico da promoção do Loteamento Anglo, relatado por moradores, e compara-lo com as informações das etapas de projeto e execução repassadas pela Unidade de Gerenciamento de Projetos – UGP, órgão da Prefeitura Municipal de Pelotas. Verificou-se que há divergências na percepção do processo de requalificação, segundo a a ótica dos usuários e do poder municipal.

Essa diversidade de informações justifica a escolha do empreendimento que será estudado neste trabalho por representar um caso de requalificação urbana dentro do PAC Urbanização de Assentamentos Precários. Na sua continuidade a pesquisa tratará os mesmos temas para o Loteamento Eldorado, empreendimento do programa Minha Casa Minha Vida.

O primeiro estudo de caso dessa pesquisa é a Ocupação Anglo, localizado em Pelotas, Rio Grande do Sul. Este empreendimento foi destinado a famílias que moravam no mesmo bairro, evitando remoções e migrações entre bairros na cidade. As famílias somente tiveram que sair provisoriamente de suas residências no período das obras, em virtude de estarem em áreas de risco.

A Ocupação Anglo é formada por famílias de baixa renda (0 a 1 salário mínimo, de acordo com dados da Prefeitura Municipal de Pelotas). Esta gleba não possuía infraestrutura básica, como saneamento, água tratada, pavimentação e iluminação, e foi incluída em 2008 no projeto PAC Farroupilha, do qual ainda faziam parte os empreendimentos Ceval, Osório e Vila Farroupilha. Esse projeto previa investimentos em casas populares, em saneamento básico e em obras complementares.

Esse empreendimento compreende uma área de 3 hectares e teve início de suas obras em 2009. A área pertence à região da Balsa, onde está sendo desenvolvido o programa de extensão universitária Vizinhança da Universidade Federal de Pelotas – UFPEL. O programa Vizinhança teve início no ano de 2009 pelo Departamento de Extensão e Treinamento e tem como objetivo o atendimento das necessidades da população vizinha ao campus Anglo da universidade (VOLOSKI, 2014).

2. METODOLOGIA

O projeto está sendo desenvolvido através de Avaliação Pós-Ocupação, conjunto de métodos e técnicas utilizado para conhecer, diagnosticar, elaborar diretrizes para a produção (projeto e construção) e consumo (uso, operação, administração e manutenção) do ambiente construído, determinando as manutenções e adequações mais apropriadas para o que está sendo avaliado e o desenvolvimento de soluções futuras de projeto, construção e manutenção para as edificações (REIS; LAY, 1995).

O desenvolvimento da pesquisa se dá em três etapas. A primeira trata da caracterização do empreendimento e foi realizada através de visita de campo, levantamentos de dados secundários em trabalhos de alunos que já fizeram levantamento para projetos de extensão, relatórios sobre o programa Vizinhança e revisão bibliográfica, incluindo periódicos, sites governamentais e especializados. Na segunda etapa foi feito levantamento de campo com entrevistas dos moradores do loteamento Anglo e funcionários da UGP. Na terceira etapa, é feita análise de dados usando uma linha de tempo para organizar as informações do histórico do loteamento Anglo na visão dos moradores e comparar com as informações relacionadas aos processos políticos e administrativos da UGP. Estes aspectos baseiam-se no modelo de entrevista semi-estruturada usada por MEDVEDOVSKI (1998), em sua tese de doutorado.

Com as informações adquiridas e dispostas na linha de tempo, será possível inferir sobre as origens do empreendimento, entender os vários momentos da sua consolidação e do processo de requalificação urbana. Numa próxima etapa, buscar relações deste processo com o uso, operação e manutenção, bem como com a satisfação dos moradores com o espaço público e coletivo. Também será possível conhecer e comparar o histórico da promoção de requalificação urbana e da regularização fundiária desta área segundo dois pontos de vista: o dos moradores e o dos gestores públicos do PAC Farroupilha.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Esta pesquisa encontra-se ainda na etapa inicial, com a revisão bibliográfica em andamento e em fase de conclusão das análises dos dados secundários. Para a segunda etapa foi iniciada a linha do tempo, evidenciando os principais fatos ocorridos desde a formação da Ocupação Anglo até os dias de hoje.

Figura 1 – Localização do Loteamento Anglo na Macro Região do São Gonçalo.

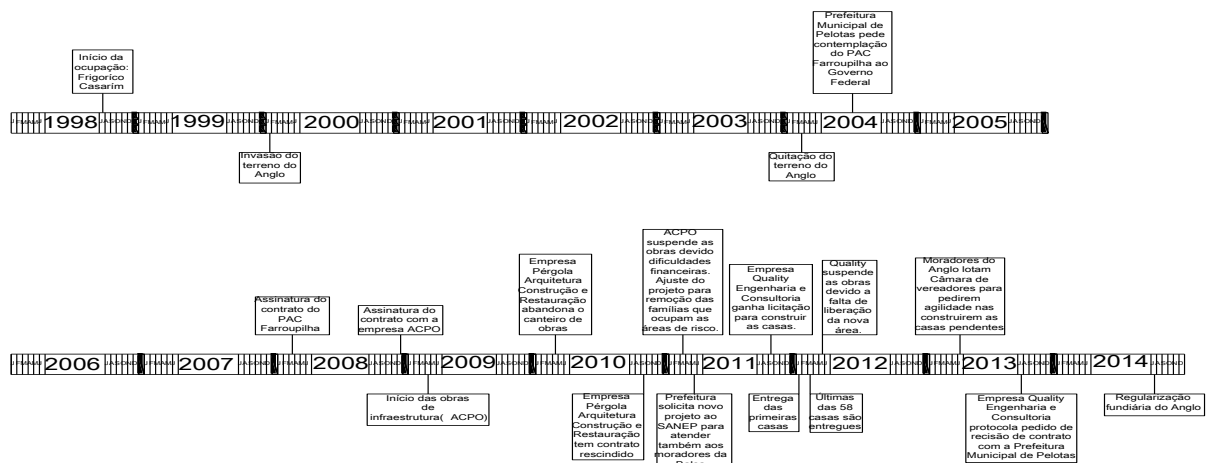


Fonte: acervo NAUrb - ferramenta Google Earth

A terceira etapa, em andamento, consiste na investigação da visão dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pelotas.

As figuras 1 e 2 mostram, respectivamente, a localização, a implantação e a linha do histórico do Loteamento Anglo. Na localização do loteamento na Região administrativa do São Gonçalo, é possível visualizar que moradores ocupam a beira do canal, considerada área de risco. Para este local está prevista a continuidade da Avenida Juscelino Kubitschek, que fará a ligação entre a região norte e sul da cidade, dando acesso ao Campus Anglo da UFPEL (FIG.1).

Figura 2 – Linha do histórico do Loteamento Anglo



Fonte: Autoura

A linha do histórico (Fig.2) desse empreendimento tem o objetivo de mostrar as suas etapas e respectivo tempo. Nesse primeiro momento foi montada a partir do ponto de vista dos moradores diretamente envolvidos neste projeto. Para isso foram realizadas entrevistas com informantes qualificados, como o líder comunitário do local, Pedro Ferraz.

A ocupação teve início em 1998 no Frigorífico Casarin. No final do ano de 1999 a Prefeitura Municipal de Pelotas, por ordem judicial determinou a saída das famílias deste local. O prefeito Fernando Marroni negociou com os moradores a compra do terreno Anglo, possibilitando a ocupação do mesmo por essas famílias. No final do ano de 2003, o prefeito atual, Adolfo Antônio Fetter Junior, faz a quitação do terreno.

Em 2004 a Prefeitura Municipal de Pelotas pede contemplação do PAC Farroupilha ao governo federal. A assinatura do contrato deu-se em 2007 e em de 2008 o atual prefeito Adolfo Antônio Fetter Júnior, assinou o contrato do PAC para que as casas dos loteamentos Anglo, Ceval e Osório recebessem os investimentos do programa, em dezembro a empresa Artefatos de Concreto Pedro Osório (ACPO) venceu a licitação para as obras de infraestrutura - rede de esgotos, terraplanagem, pavimentação e rede de água e foi contratada para a execução das obras. No fim de abril de 2009 são iniciadas as obras.

Uma segunda empresa venceu a licitação para construção das casas, a Pérgola Arquitetura e Restauração Ltda, um ano após o início das obras, a empresa abandonou o canteiro de obras alegando problemas financeiros. No início de 2010, essa empresa tem seu contrato rescindido.

Em maio de 2011 o pedido de aprovação do novo projeto foi encaminhado ao SANEP devido a necessidade de fazer a remoção das famílias da área de risco e meses depois a autarquia enviou o projeto para o Setor de Representação de Desenvolvimento Urbano e Rural (Redur), da Caixa Econômica Federal.

A Quality Engenharia Ltda é contratada em setembro de 2011, em janeiro de 2012 faz a entrega das primeiras casas e em março conclui a entrega das 58 casas da primeira etapa do programa. Em maio de 2012 a Quality suspende as obras devido a falta de liberação da nova área.

Em junho de 2013 os moradores do Anglo lotam a câmara de vereadores para pedirem agilidade na entrega das casas que ficaram faltando. Neste mesmo ano a empresa Quality Engenharia protocola a rescisão de contrato com a Prefeitura Municipal de Pelotas.

Até o momento apenas 58 famílias foram sorteadas e receberam sua casa, sendo que em março de 2012 o loteamento Anglo deveria ter 90 casas construídas. (Diário Popular 28 ago. 2013)

Em 2014 foram retomadas as obras pela mesma empresa e estão sendo concluídas. Em julho deste ano, começou o processo de regularização fundiária de loteamento Anglo.

4. CONCLUSOES

Para análises mais aprofundadas faz-se necessário ainda o encerramento da revisão bibliográfica e aplicação da comparação das duas linhas de tempo, através da qual será possível medir a satisfação do usuário em relação ao empreendimento e o programa habitacional a que este está vinculado. Será possível diferenciar a percepção dos moradores e dos agentes públicos, contribuindo para o aprimoramento de processos de requalificação urbana e recomendações para o Programa de Urbanização de Assentamentos Precários.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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.

Atraso na entrega do Loteamento Anglo causa sofrimento em famílias contempladas. Diário Popular Digital, Pelotas, 17 jul. 2013. Acessado em 10 jun. 2014. Online. Disponível em: http://www.diariopopular.com.br/index.php?n_sistema=3075&chave_busca=137822546

VOLOSKI, I.P. **Programa de Aceleração do Crescimento em Pelotas: Memória de projeto e execução do PAC Anglo**. 2014. Relatório técnico científico – NAURB – UFPEL, Pelotas.