



ANÁLISE DAS MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS EM FACHADAS DAS HABITAÇÕES TIPO COHAB DA CIDADE DE PELOTAS/RS

ANDRESSA FONSECA DA CUNHA¹; VITÓRIA SILVEIRA DA COSTA²; ARIELA DA
SILVA TORRES³

Universidade Federal de Pelotas – andressadon.cunha@gmail.com

² Universidade Federal de Pelotas – vitoriascosta@yahoo.com.br

³ Universidade Federal de Pelotas – arielatorres@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

Durabilidade é definida como a capacidade de um material ou produto resistir à degradação em um determinado ambiente. Entretanto, tem se observado que, apesar da evolução tecnológica na indústria da construção civil, a busca pela máxima economia e a ausência do controle de qualidade na construção comprometem o desempenho das edificações, aumentando a ocorrência dos problemas (IANTAS, 2010; PERES, 2004; HELENE e SOUZA, 1988) (BRANDELLI, 2019).

A habitação popular é um dos mais graves problemas sociais atuais, onde a preocupação em suprir tal demanda está mais voltada para o quesito quantitativo associado a um custo financeiro baixo, do que oferecer uma boa qualidade construtiva aos seus usuários. Tal condição traz como consequência, uma série de patologias a essas habitações destinadas à população carente.

Pelotas, cidade polo do Rio Grande do Sul, situada na região sul do Brasil, com uma população de um pouco mais de 340 mil habitantes (IBGE, 2020), só passa a intervir no que se chama de “problema da habitação” a partir de 1910, quando são aprovadas as primeiras leis incentivando particulares a despendar recursos na produção de moradia para os trabalhadores. A partir dessa data, o poder público municipal foi desenvolvendo diferentes ações, articuladas, ou não, com as instâncias federais.

A promoção de conjuntos em forma de blocos tem início com a construção de um empreendimento encomendado pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Servidores do Estado (IPASE) em 1956. O Banco Nacional da Habitação (BNH) foi criado durante o Regime Militar, através da Lei Federal Nº 4.380/64, era então o responsável pela captação de recursos financeiros e estimular a construção de moradias populares. Uma das alternativas desenvolvidas no Período BNH, para obter a contratação de obras via setor público, efetivou-se através das Companhias de Habitação Estaduais (COHABs), criadas pelos governos estaduais em parceria com a Federação (CHIARELLI, 2014).

A COHAB/RS, mediante Projetos Integrados se envolve na produção de grandes conjuntos em todo o Estado do Rio Grande do Sul, inclusive três grandes conjuntos em Pelotas: COHAB GUABIROBA (2624 unidades, 1979), COHAB PESTANO (1504 unidades, 1979) e COHAB LINDÓIA (1788 unidades, 1979), conjuntos estes que são o estudo de caso desta pesquisa (MEDVEDOVSKI, 1998).

O intervalo de tempo que se inicia em 1987 e vem até a atualidade é conhecido como período PÓS-BNH. Esse ciclo se caracterizou por forte instabilidade política, até a criação do Ministério das Cidades e a definição de Programas com vida útil mais longa, como os programas: Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), na figura abaixo podemos ver a distribuição urbana dessas moradias de interesse social (Figura 1) (CHIARELLI, 2014).

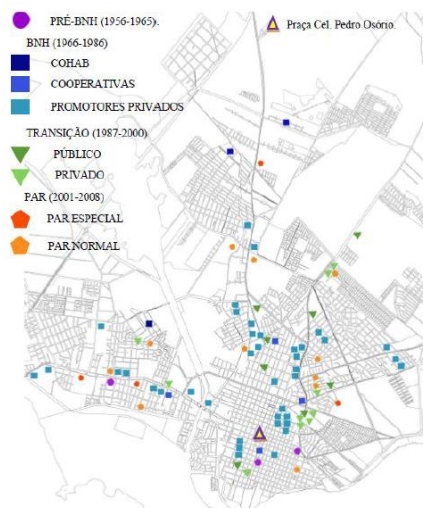


Figura 1: Mapa da localização das moradias populares da cidade de Pelotas até 2008. Fonte: Chiarelli, 2014.

Diante disso, este trabalho é um recorte da pesquisa “Estudo da incidência de manifestações patológicas em edificações na cidade de Pelotas”, desenvolvida pelo Núcleo de Estudos de Patologias e Materiais, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPel. Este recorte irá avaliar o estado de degradação das fachadas dos Conjuntos Habitacionais do tipo COHAB da cidade de Pelotas.

2. METODOLOGIA

Diante do momento pandêmico e histórico em que nos encontramos, os métodos escolhidos para a realização do trabalho foram adaptados. O critério adotado para seleção do objeto de estudo foi a proximidade da área de estudo ao de moradia do pesquisador. Desta maneira, o início desta pesquisa será realizado na COHAB Guabirola, após será ampliado para os demais residenciais da cidade. A pesquisa se desenvolverá em etapas: levantamento histórico, seguido de levantamento visual e fotográfico das manifestações patológicas e o cálculo da degradação das fachadas.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Conjunto Habitacional Guabirola, objeto deste estudo, foi projetado em 1980 e concluído em 1984, fazia parte do programa habitacional do governo financiado pelo BNH e promovido pela COHAB. Encontra-se na zona oeste da cidade, no eixo centro - bairro Fragata, em uma área plana de 26.24ha (Figura 2).



Figura 2: A esquerda, localização do atual bairro guabirola. A direita, localização da COHAB Guabirola. Fonte: Google maps.

O conjunto apresenta 2624 unidades habitacionais distribuídas em duas tipologias construtivas: 1600 em fitas de dois andares e 1024 em blocos de quatro

andares com composição - já tradicional nos conjuntos BNH - de edifícios em formato “H” cujas unidades habitacionais comportavam um, dois e três dormitórios, sendo que a grande maioria de dois dormitórios (Figura 3).

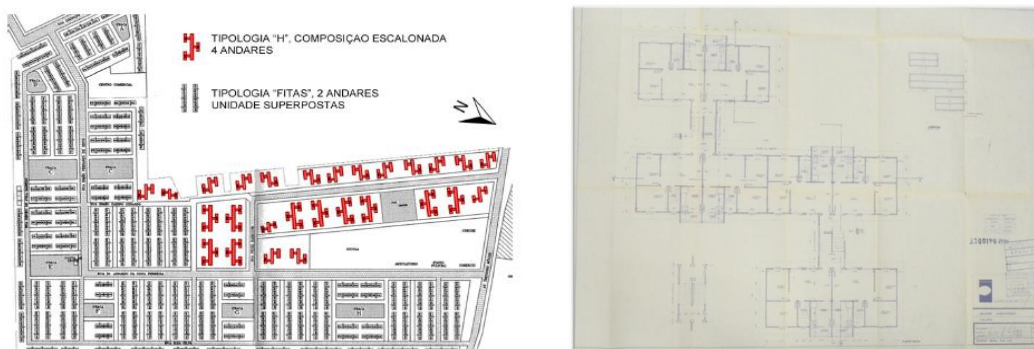


Figura 3: A esquerda, implantação do conjunto habitacional Guabiroba. A direita, planta baixa dos blocos de quatro andares, tipologia “H”. Fonte: Medvedovski, 1998.

Foi projetado pela arquiteta Beatriz Menezes Etchegaray e executado por um consórcio de construtoras composto por: FN Carvalho, Pelotense Cinco Construções. Foi executada dentro da modalidade projeto integrado promovido pela COHAB a partir de 1976. Os prédios de dois andares foram executados com blocos de cimento e para isso foi construída uma central no canteiro de obras para moldá-los e os edifícios de quatro pavimentos foram no sistema outinord (Figura 4).



Figura 4: Fotos da obra das tipologias em fita. Fonte: Medvedovski, 1998.

A ocupação irregular e espontânea dos espaços vazios, coletivos ou públicos, para diversas funções, que começou logo de sua ocupação, mudou totalmente a conformação deste conjunto (MELLO, 2013). Pode-se perceber que não existe uma flexibilidade dos projetos, sendo a mesma tipologia de apartamento usada para todos os moradores, não diferenciando o tamanho de casas para famílias com maior número de pessoas e atividade profissional dos moradores. Em consequência, surge a temática da “autoconstrução”, prática construtiva onde os próprios moradores se responsabilizam pela construção de suas moradias, sem acompanhamento de um responsável técnico, como tentativa de prover, por conta própria, abrigo e qualidade de vida com baixo custo. Este formato de construção irregular muitas vezes pode ser o agente causador de manifestações patológicas nas construções. De acordo com os dados levantados pelo autor, através de fotos, observou-se que os problemas mais recorrentes nessas habitações são: infiltrações, sujidades, exposição do substrato e fissuras. (Figura 5).



Figura 5: Manifestações patológicas encontradas na COHAB Guabiroba.

Fonte: Acervo autora.

4. CONCLUSÕES

Com base no levantamento de dados bibliográficos e históricos do objeto de estudo, assim como levantamento fotográfico feito pelo autor, pode-se observar as condições atuais do conjunto habitacional COHAB Guabiroba. Foram identificadas manifestações patológicas ocorridas em vários elementos construtivos das unidades. Devido a quantidade de ocorrências de anomalias presentes nas unidades podemos concluir que ainda há muito por se fazer em termos de qualidade e durabilidade, aliados ao baixo custo, na construção de moradias de interesse social. Sendo assim destaco a importância desta pesquisa, visando contribuir para as habitações de interesse social, identificando as patologias, suas manifestações e possíveis causas, para então podermos obter melhorias nas soluções técnicas das mesmas, auxiliando na durabilidade das edificações, e no conforto e bem-estar dos usuários.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- MEDVEDOVSKI, N. S. **A Vida Sem Condomínio: Configuração E Serviços Públicos Urbanos Em Conjuntos Habitacionais De Interesse Social**. 1998. Tese (Doutorado). Programa de Pós-graduação Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP).
- CHIARELLI, L. M. A. **Habitação Social Em Pelotas (1987 – 2010) Influências Das Políticas Públicas Na Promoção De Conjuntos Habitacionais**. 2014. Tese (Doutorado em História). Programa de Pós-graduação em História da Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS).
- MELLO, N. V. C. **Metamorfose: ocupação e transformação dos espaços livres do Conjunto Habitacional Guabiroba**. 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas (UFPEL).
- BRANDELLI, Tais Marini. **Avaliação do estado de conservação das fachadas de habitações de interesse social do PAR em Pelotas/RS: Residencial Regente, Jardins da Baronesa e Estrela Gaúcha**. 2019. 159f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2019.
- INTAS, L. C. **Estudo de Caso: Análise de Patologias Estruturais em Edificação de Gestão Pública**. 2010. 57 fls. Monografia (Especialização em Construção de Obras Públicas) - Universidade Federal do Paraná.
- HELENE, P. R. L.; SOUZA, R. **Controle da qualidade na indústria da construção civil**. In: Tecnologia de Edificações. São Paulo: Ed. Pini: IPT, 1988. p.537-542.
- PERES, R. M. **Manifestações patológicas em edificações**. Pelotas: Editora da Universidade Federal de Pelotas, 2004.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico: resultados preliminares - São Paulo. Rio de Janeiro; v. 1, n. 4. (8. Recenseamento Geral do Brasil). Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 29 de setembro de 2020.