

LEVANTAMENTO DE PATOLOGIAS E QUALIDADE DE HABITAÇÃO SOCIAL EM CANGUÇU/RS ATRAVÉS DA PERCEPÇÃO DOS MORADORES

ELIZIANE MOTA BERGMANN¹; KLAUS MACHADO THEISEN

Universidade Federal de Pelotas – eliziane.mota.16@gmail.com

Universidade Federal de Pelotas – theisenkm@yahoo.com.br

1. INTRODUÇÃO

É de conhecimento geral que, a garantia de acesso à moradia a parcela da população considerada de baixa renda é indispensável para atender as necessidades dos grupos sociais mais vulneráveis. Assim, é preciso políticas habitacionais eficazes e contínuas que permitam a inclusão destes indivíduos na cidade e a sua inserção na sociedade (MONTEIRO e VERAS, 2017). Entretanto, segundo Santos (2011), com o crescimento desordenado dos grandes centros urbanos se torna difícil manter um controle sobre o déficit habitacional gerado.

Com o objetivo de solucionar esses empecilhos, existe uma política voltada à habitação de interesse social. O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS foi instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005 e tem como objetivo principal implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, (GOVERNO FEDERAL, 2020). Para que as habitações concebidas pelas políticas e programas do SNHIS atendam os requisitos exigidos, existe um programa público, PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat) que tem como objetivo, melhorar a segurança e durabilidade nas obras e a modernização do setor da construção (GOVERNO FEDERAL, 2022).

Com isso, as ações que visam à melhoria da qualidade de produção e à redução de custos dos empreendimentos habitacionais de interesse social (EHIS) o qual tem a finalidade de promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais) (GOVERNO FEDERAL, 2023), são estratégicas para atender as necessidades dessa população. Assim, a geração de produtos e serviços de qualidade a um custo adequado para todos os envolvidos, principalmente para os usuários da habitação (BRASIL, 2004), possibilita fornecer um número maior de unidades duráveis e aumentar a eficiência no uso de recursos públicos em habitação. Com base nisto, a alvenaria estrutural vem sendo utilizada no cenário nacional de habitações populares. A alvenaria estrutural pode ser identificada como um sistema construtivo que envolve diferentes sub-sistemas, tendo em vista sua abrangência sobre diferentes elementos da edificação tais como: vedação vertical e vedação horizontal, além da estrutura. E estruturalmente, as paredes são classificadas como auto-portantes, sendo reforçadas por pontos de graute (RAMALHO e CORREA, 2003).

O presente trabalho tem então como objetivo analisar se os empreendimentos habitacionais sociais atendem às condições do PBQP-H e as expectativas e necessidades mínimas dos moradores, realizando um levantamento de patologias através da percepção dos habitantes.

2. METODOLOGIA

Para o presente estudo foi feita uma pesquisa com os moradores para avaliação da qualidade das obras após a entrega, que visa contribuir com a gestão de empreendimentos habitacionais de interesse social, estando, assim, relacionado a um problema real e de relevância prática. O desenvolvimento deste método foi baseado em conceitos existentes sobre gestão da qualidade e medição de desempenho, e nas técnicas construtivas citadas na bibliografia.

A pesquisa foi feita presencialmente com os habitantes e adotou-se a tecnologia da informação para a obtenção e distribuição das informações sobre a qualidade, a partir da ferramenta Google Forms, a qual teve um questionário realizado com uma média de 25 de moradores. O residencial estudado, condomínio Bela Vista, situa-se na Rua Ervino Hartwig, nº 10 e nº 11 no bairro Vila Nova em Canguçu/RS. O questionário

(https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeU2qp2kWv-h4uivyT_cRXX9zQqg93t2_MKT_9qjd02_HPQQw/viewform) que apresentou-se, possui 10 questões, que junto com ajuda de imagens e dos colaboradores, pode-se identificar a presença de patologias na residência ou bloco e entender como tais problemáticas tem sido tratada pelos profissionais responsáveis. Em seguida foi analisado o exterior dos blocos, em busca de algum sinal visível de patologia em sua estrutura.

Conforme a Empresa “A” o condomínio Bela Vista foi entregue ao final do ano de 2014 e teve sua construção dividida em duas etapas e construídas simultaneamente, Bela Vista I = 160 apartamentos e Bela Vista II = 200 apartamentos. A construção utilizou-se do método construtivo em alvenaria estrutural e lajes pré-moldadas, e possui uma área privativa com cada apartamento contendo 42m², e com uma área construída total de 15.221,58m².

Após o término do levantamento de dados, foi feita uma análise singular em cima das informações obtidas no condomínio para o melhor entendimento e debate dos dados levantados. Também foi realizada uma discussão para verificar se o empreendimento apresentou as qualificações exigidas pelo projeto social e averiguar se o contentamento dos moradores foi satisfatório com a habitação e articular sobre.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A entrevista foi realizada com 26 moradores do condomínio Bela Vista. A maior parte dos entrevistados possuía entre 40 a 55 anos, entre essa parcela, 50% eram os primeiros moradores da unidade estando a mais de 6 anos na residência. Durante a consulta presencial, também foram identificadas diversas manifestações patológicas que foram registradas, com permissão, por meio de fotografias. Com o intuito de ter um estudo mais completo sobre a qualidade em geral da habitação, foram entrevistados de 2 a 3 habitantes por bloco.

O levantamento das patologias foi realizado dividindo os apontamentos que se supunha serem mais frequentes. Com base nas entrevistas, obteve-se que a maioria das unidades vistoriadas apresentou problemas de irregularidade no piso, equivalente a 76,9%, tal problema pode ocorrer por diversos fatores, como por exemplo a má qualidade dos materiais utilizados, pois não conseguem desempenhar o mesmo papel, mesmo se cuidadosamente preparados. Além disso, o piso pode apresentar irregularidades com o nivelamento incorreto e má preparação da massa que será utilizada.

Outros problemas recorrentes são as fissuras, que representam 61,5% e podem até não apresentar nenhum problema estrutural grave para estrutura, desde que não aumente sua espessura no decorrer do tempo, sua espessura pode atingir até 0,5 mm, porém este o primeiro estágio de uma possível patologia mais grave. Suas causas geralmente estão relacionadas com as tensões dos materiais, que quando solicitados a uma aplicação maior que a resistente sofre uma abertura que é classificada de acordo com sua espessura. Ou uma vez que a deficiente execução das lajes pode resultar em fissuras e trincas na alvenaria e nos revestimentos.

As manchas também ocorreram, em 57,7% das moradias. Na maioria das vezes o surgimento dessas manchas está relacionado a fatores ocasionados pela umidade da região e apresentam inúmeras causas, dentre elas temos as falhas de impermeabilização, provavelmente causada pela baixa qualidade de produtos ou mão de obra. Já as rachaduras e infiltrações não são muito comuns de ocorrer, pois em apenas 3,8% dos casos foi relatado este defeito.

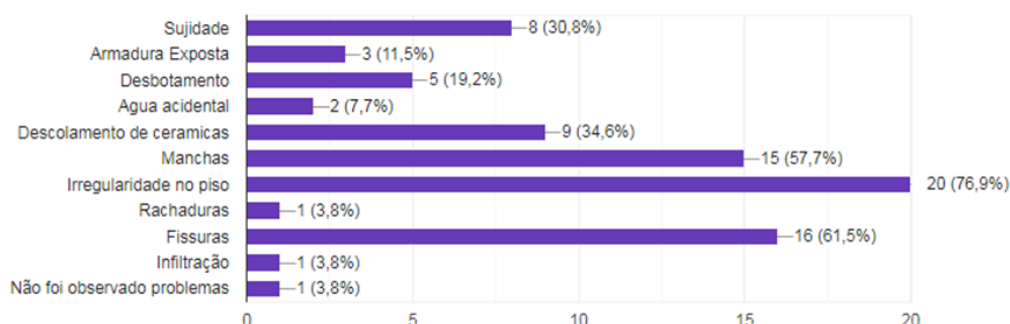


Figura 1: Dados dos problemas recorrentes na habitação social

Além disso, torna-se importante citar que 61,5% dos entrevistados já relataram os problemas observados para o órgão responsável, a fim de resolver esses empecilhos, porém em 65,4% dos casos, esses problemas demoram a ser resolvidos por profissionais, levando 1 ano ou mais. Sendo assim, em alguns casos os moradores acabam resolvendo por conta própria.

Apesar de todos os problemas observados, grande parte acredita que a habitação atende a maioria de suas necessidades, sendo 65,4% dos entrevistados, 26,9% dizem atender todas as suas necessidades, enquanto apenas 7,7% relataram não atender suas necessidades.

Outro fato importante é o grau de contentamento com a qualidade estrutural das habitações que foi obtido. 38,5% votaram 7 e 23,1% votaram 8, representando a maioria dos entrevistados, sendo assim a habitação tem um grau de contentamento relativamente alto.

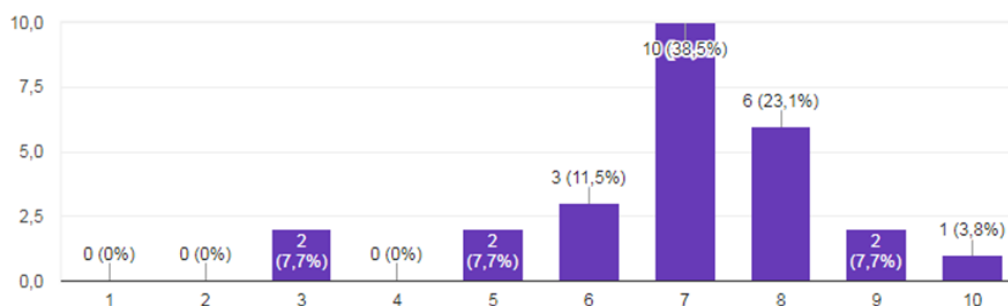


Figura 2: Grau de contentamento com a qualidade estrutural das habitações

Acredita-se que esse grau de contentamento tenha sido obtido, pois os moradores que habitam nessas residências vieram de moradias precárias ou até mesmo não tinham casa própria, por esse fato acabam se satisfazendo com o básico, mesmo sua moradia apresentando alguns defeitos.

4. CONCLUSÕES

Com tudo pode-se concluir que ao realizar a pesquisa com os moradores observou-se que a maioria das unidades vistoriadas relatou alguma patologia como irregularidades no piso, fissuras, manchas, rachaduras ou infiltração, bem como ao relatar os problemas observados para o órgão responsável, esses problemas demoram a ser resolvidos por profissionais, levando 1 ano ou mais, na maioria dos casos. Sendo assim, as habitações não atendem aos devidos requisitos de qualidade e durabilidade exigidos pelo PBQP-H necessários para os moradores. Apesar dos moradores entrevistados afirmarem que as habitações atendem suas necessidades, há diversos problemas relatados os quais não são de responsabilidade dos moradores e sim da empresa encarregada das habitações para que as patologias sejam solucionadas e atendam os requisitos exigidos pelo PBQPH.

Sugere-se futuramente a realização de pesquisas em outras unidades localizadas em diferentes municípios, assim como um comparativo entre habitações populares de regiões distintas além disso relatar o devido acompanhamento e solução das patologias pelo órgão responsável seria interessante visando o aprofundamento e melhoria da pesquisa.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRASIL, 2004. **Política Nacional de Habitação**. Cadernos Ministério das cidades Habitação 4. Acessado em 20 jan. 2009. Online. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretariasnacionais/secretaria-de-habitacao/politica-nacional-de-Habitacao/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>
- GOVERNO FEDERAL. **Habitação de interesse social**. Governo Federal, 21 de março de 2023. Acesso em 21 set. 2023. Online. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional/reabilitacao-de-areas-urbanas/8-o-que-e-habitacao>
- GOVERNO FEDERAL. **PBQP-H**. Ministério do Desenvolvimento Regional – Governo Federal, 21 de abr. de 2022. Especiais. Acesso em 21 abr. 2022. Online. Disponível em: <https://pbqp-h.mdr.gov.br/>
- GOVERNO FEDERAL. **SNHIS**. Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – Governo Federal, 03 de agosto de 2020. Acesso em 21 set. 2023. Online. Disponível em: [SNHIS-GOVERNO FEDERAL](https://snhis.gov.br/)
- MONTEIRO e VERAS, A. R. e A. T.. **A questão habitacional no Brasil**. Mercator, Fortaleza, v.16, e16015, p. 2, 2017.
- RAMALHO, M. A; CORREA, M. R.S. **Projetos de edifícios de alvenaria estrutural**. São Paulo, Pini. 2003.
- SANTOS, M. V. A. D. **Desenvolvimento de Tipologias para habitações de interesse social**. 2011. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará.