



AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO NAS ÁREAS VERDES DO CONJUNTO HABITACIONAL VALE DOS LAGOS, SALVADOR-BA.

SILVA, Julio A. G.

DEAR- Faculdade de Arquitetura - Universidade Salvador – UNIFACS - Salvador/BA.
Engenheiro civil, Mestre em Engenharia Ambiental Urbana. E-mail: concriar@tricenter.com.br

RESUMO

Proposta: Este artigo investiga a degradação ocorrida nas áreas verdes do conjunto habitacional Vale dos Lagos na Cidade de Salvador-BA e mostra as degradações ocorridas, a relação dos moradores com estas áreas, os objetivos traçados nos projetos de implantação do conjunto habitacional e os interesses dos moradores do conjunto em relação a estas áreas verdes. **Método de pesquisa/Abordagens:** O método de pesquisa adotado foi uma avaliação pós-ocupação nas áreas verdes do conjunto habitacional estudado. Para a coleta de dados foram utilizados procedimentos de observação direta, entrevistas com moradores do conjunto e estudo de documentos (projetos, fotografias aéreas e registros imobiliários). **Resultados:** A pesquisa revelou a intensa degradação ocorrida e a pouca importância dada a preservação destas áreas verdes, mostrando diversos fatores físicos, comportamentais, de gestão condominal e de gestão pública que contribuíram para a perda destas áreas verdes. **Contribuições/Originalidade:** O artigo gera subsídios para minimizar a degradação das áreas verdes em futuros projetos de implantação de condomínios e mostra a viabilidade do uso da avaliação pós-ocupação em ambientes abertos e não edificados.

Palavras-chave: áreas verdes, conjuntos habitacionais, avaliação pós-ocupação.

ABSTRACT

Propose: The present research investigates the degradation of green areas at the Vale dos Lagos housing development in the City of Salvador, State of Bahia and investigates the degradations that have occurred and the relationship of the dwellers with these areas, the objectives in the housing design and the real interests of the residents. **Methods:** The research is centered around a post-occupation assessment in the areas considered as green areas at the Vale dos Lagos. Data collection for the research were gathered through direct observation of these green areas, besides interview with the residents of the housing development and the study of documents such as project design, air photographs and legislation. **Findings:** The result of the research showed how little importance was given to these green areas that show intense degradation, and points out several physical, behavioral and public management factors that have contributed to the loss of those green areas. **Originality/value:** The research tries to find the causes of degradation in housing developments's green areas so that subsidies can be generated to minimize these effects in the future housing design and show that the post-occupation assessment method can be used for research in green areas.

Keywords: Green areas; Housing Developments; Post-occupation Assessment

1 - INTRODUÇÃO

Com o crescimento das cidades e com a expansão imobiliária, as áreas verdes estão tendendo a desaparecer, ficando as praças, parques e as áreas verdes e livres dos conjuntos e loteamentos habitacionais como as reservas naturais urbanas. No processo de densificação predial das áreas urbanas, os conjuntos habitacionais aparecem para tentar solucionar as demandas habitacionais, mas acabam por contribuir com processos peculiares de degradação de áreas verdes que poderiam ser assimiladas pelos próprios moradores. Muitas vezes, a realidade proposta com a implantação destes conjuntos não corresponde às expectativas da população e as áreas verdes acabam não exercendo as funções a que foram destinadas.

Cunha (2002) alerta para o fato de que as áreas verdes são muitas vezes menosprezadas e vistas como algo que a cidade deve ter para o cumprimento de planos e leis urbanas, não sendo tratadas de forma integrada e ligadas aos demais espaços urbanos ou mesmo entre si como sistemas, o que faz com que deixem de cumprir um papel social, ambiental e estético.

Diante da importância das áreas verdes no ambiente urbano e do processo gradativo de destruição destas áreas, a degradação e a perda das áreas verdes nos conjuntos habitacionais é um fato preocupante, pois implica em perda de qualidade de vida, não só para os moradores do conjunto, mas para todo o ambiente urbano. Assim sendo, o tema deste artigo refere-se à degradação das áreas verdes nos conjuntos habitacionais frente às modificações ocorridas nos próprios conjuntos e ao tratamento e uso dado a estas áreas.

Para compreender este quadro de degradação, foram estudadas as áreas verdes do conjunto habitacional Vale dos Lagos, entendendo que o conhecimento dos fatores que provocam a degradação nas áreas verdes é fundamental para evitar a repetição dos procedimentos que causam impactos negativos na preservação destas áreas.

São consideradas como áreas verdes, nesta pesquisa, os espaços abertos, não edificados, coletivos, caracterizados pela predominância de cobertura vegetal, nativa ou não, quer seja arbórea, arbustiva ou herbácea. Estas áreas podem ser públicas (lugar de pleno acesso) ou semiprivadas (onde somente os moradores do local têm acesso). Estão incluídos como áreas verdes: parques, praças, jardins coletivos, terreiros, hortas coletivas, glebas remanescentes, encostas, áreas de proteção ambiental etc.

2 - OBJETIVOS

Esta pesquisa tem com objetivo geral avaliar as áreas verdes do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos, localizado na Cidade de Salvador –BA, investigando as degradações ocorridas, as características das relações (apropriação, utilização e manutenção) que os moradores do conjunto habitacional têm com estas áreas e os agentes envolvidos diretamente neste processo.

3 - O CONJUNTO HABITACIONAL VALE DOS LAGOS

O conjunto habitacional Vale dos Lagos é um empreendimento gerado através do INOCOOP / BA – Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais, que teve como empreiteira para a construção do empreendimento a Construtora Master Incosa, ficando a elaboração dos projetos executivos e a administração da construção a cargo da Cooperativa Habitacional de Monte Serrat – COHAMONT. O agente financeiro foi a Caixa Econômica Federal que financiou o empreendimento e também a compra dos imóveis para uma população de faixa de renda entre 5 a 12 salários mínimos. A fiscalização da construção do empreendimento ficou sob a responsabilidade do INOCOOP e da Caixa Econômica Federal.

O conjunto habitacional Vale dos Lagos foi entregue aos moradores na data de 21 de maio de 1982, sendo composto por 88 edifícios de apartamentos, com apartamentos de dois e de três quartos. Todos os edifícios são de 4 andares com 4 apartamentos por andar, acesso por escada e com o mesmo padrão

arquitetônico, totalizando 1.408 unidades residenciais. O Conjunto Habitacional Vale dos Lagos é visto na planta baixa (figura 01) a seguir.

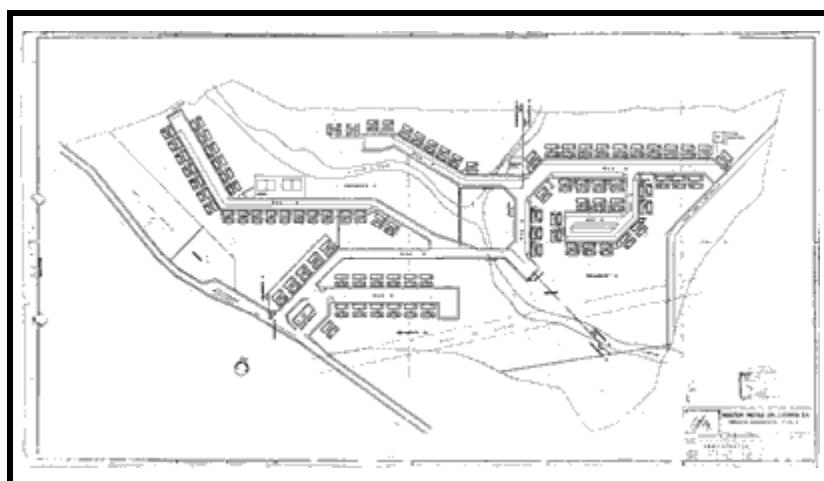


Figura 01: Planta Baixa (s / escala)

Fonte: COHAMONT – Projeto de Implantação. Digitalizado pelo autor

O conjunto habitacional foi edificado numa região de Salvador, conhecida como “Miolo”, entre a BR-324 e a avenida Paralela, onde existiam muitas áreas verdes constituídas de Mata Atlântica e onde, atualmente, ocorre um grande e rápido processo de urbanização e de destruição das últimas matas ainda existentes. O conjunto ocupa uma área adquirida de 217.200 m² (contornada em preto na figura nº 01), e destes, 131.476,65 m² foram destinados a áreas verdes e doados à Associação dos Moradores (do conjunto habitacional). A distribuição das áreas do conjunto é mostrada no quadro 01, a seguir.

Quadro nº 01

Distribuição das áreas do conjunto habitacional Vale dos Lagos	
Área (m ²)	Destino
41.866,55	Ruas, passeios, estacionamentos, caminhos (passaram a integrar o domínio público do Município)
10.800,00	Doados ao Estado para a construção de uma escola
4.319,80	Doados ao Estado para a construção de uma creche
23.933,00	Ocupados com a construção dos edifícios
404,00	Centro Comercial
1.250,00	Doados a Arquidiocese de Salvador
600,00	Centro Comunal
2.550,00	Recreação e esportes
131.476,65	Áreas verdes
217.200,00	Área adquirida total

4 – O MÉTODO DE PESQUISA

Para realizar a pesquisa, foi feita uma Avaliação Pós-Ocupação (APO), que teve uma abordagem qualitativa. Conforme Medvedoviski (1994), a maneira mais efetiva para realizar avaliações pós-

ocupação é através da utilização simultânea dos vários métodos e técnicas existentes, cuja escolha, evidentemente, dependerá do tipo específico do problema a ser investigado e da situação de cada pesquisa. Assim sendo, a coleta de dados para esta pesquisa é feita conforme métodos consagrados de avaliação pós-ocupação, dos quais foram utilizados basicamente três procedimentos:

1º Procedimento – Observação Direta.

A observação direta é um método que consiste de uma avaliação visual do ambiente e de como funciona um determinado espaço. Neste procedimento foram feitas observações estruturadas, tendo como referência o projeto de urbanização do conjunto, onde foram vistoriadas todas as áreas destinadas como verdes e registradas, através de notações em caderneta e fotografias, as degradações nelas ocorridas. Foram registrados os tipos de degradação, ocupação, manutenção, infraestrutura existente e utilização destas áreas.

2º Procedimento - Entrevistas.

A entrevista é um método apropriado para ser aplicado a todos os extratos da população residente (pode ser utilizado com crianças, idosos, analfabetos), tendo como vantagem o fato de poder esclarecer eventuais distorções de interpretação de observações. Foram feitas entrevistas individuais e orientadas, com as perguntas já previamente estabelecidas pelo entrevistador, onde o entrevistado foi escolhido conforme seu maior conhecimento sobre as questões abordadas.

Foram entrevistados síndicos e moradores antigos do conjunto e funcionários do INOCOOP. Nas entrevistas foram abordados os temas: histórico das degradações, gerenciamento e manutenção das áreas verdes, utilização e importância destas áreas, e o processo de propriedade destas áreas verdes. Para registrar essas informações, foram feitos registros verbais em forma de resumos escritos, onde o entrevistador decidiu o que escrever, escolhendo o que é relevante para o estudo.

3ª Procedimento – Pesquisa Investigativa Documental.

Esse tipo de avaliação, denominada de APO histórico-analítica, é subsidiado por informações de dados existentes, coletados em documentos, depoimentos históricos, bem como em toda sorte de obras referentes ao objeto de estudo (MEDVEDOVISKI, 1998). Trata-se, portanto, de dados existentes que foram buscados basicamente nas instituições pertinentes e que se encontram registrados de acordo com a natureza do documento.

Para este trabalho, foram levantados dados a partir dos projetos de implantação do conjunto habitacional, da legislação atual em vigor e a da época da construção do empreendimento, fotografias aéreas da região, escrituras e registros em cartórios de imóveis, jornais e publicações diversas referentes ao objeto de estudo. Com estes dados, foram analisados, os assuntos: localização e acessibilidade das áreas verdes, o plano de urbanização previsto para o conjunto, os equipamentos e a infra-estrutura projetados e o cumprimento da legislação.

5 - A ANÁLISE DE RESULTADOS

5.1 -A DEGRADAÇÃO E PERDA DAS ÁREAS DESTINADAS COMO VERDES

O conjunto habitacional Vale os Lagos apresenta uma perda significativa das áreas destinadas como verdes, observadas através da análise dos dados obtidos pela Observação Direta juntamente com as fotografias aéreas.

A perda de áreas destinadas como verdes continua em ritmo acelerado nestes últimos anos, com edificações e apropriações particulares destas áreas. Considerando apenas as áreas já edificadas e excluindo as áreas apropriadas por particulares, mas que ainda conservam a cobertura vegetal (como hortas e terrenos ainda não edificados), é possível estimar que a perda de áreas destinadas como verdes já é da ordem de 60% (sessenta por cento) (esta estimativa foi feita utilizando a função “calculo de

área” do programa AutoCad em fotografias aéreas digitalizadas). A figura 02, a seguir, mostra a perda destas áreas verdes.



Figura 02 : Edificações nas áreas verdes

Fonte: Fundação Mario Leal. Adaptado pelo autor.

Estas apropriações de áreas destinadas como verdes resultam em edificações que apresentam uma grande variedade de uso e tamanho, porém, todas são construções de caráter definitivo e o uso é majoritariamente comercial conforme é mostrado no quadro 02 a seguir:

Quadro nº 02:

EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS VERDES	
Edificações nas Áreas Verdes	Quantidade
edificações comerciais	93
edificações residenciais	34
edificações mistas (residencial e comercial)	64
igrejas e templos	4
escolas	3
garagens particulares para veículos	24

Cumpre-se observar que essas construções desordenadas e feitas de modo ilegal foram ocupando exatamente as margens dos riachos e áreas verdes sujeitas à preservação permanente que existiam no conjunto. Os riachos, onde a comunidade pescou um dia (segundo o depoimento de moradores), hoje, não passa de um único fino córrego em péssimas condições sanitárias, servindo de esgoto para essas mesmas construções.

Nesta análise também é notado outro fator negativo relevante com respeito as áreas verdes do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos: a maior parte das áreas verdes ainda restantes se encontram degradadas, ou seja, apropriadas por particulares, desmatadas ou sem receber manutenção e cuidados, de modo que deixaram de cumprir com as funções benéficas de estética, integração, lazer e ecológica das áreas verdes no ambiente urbano.

5.2 - A APROPRIAÇÃO, O USO E A MANUTENÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Na análise dos dados coletados através das entrevistas, fica caracterizada uma relação de omissão dos moradores do conjunto habitacional Vale dos Lagos com a preservação e manutenção das áreas verdes do conjunto. Se por um lado os moradores dizem ter o conhecimento da necessidade de preservação

das áreas verdes do conjunto habitacional como objeto de melhoria da qualidade de vida, por outro, nada ou quase nada é feito para preservar essas áreas verdes.

Os próprios moradores do conjunto, ao invés de zelar pelas áreas verdes, foram os principais agentes da maioria das apropriações particulares ocorridas, e ainda hoje, demonstram que o interesse maior é o de construir estabelecimentos comerciais, ou para aluguel, ou vender para terceiros os terrenos apropriados particularmente nas áreas verdes do conjunto.

As atividades da Associação dos Moradores, enquanto existia, refletiam estas prioridades, e mesmo como proprietária e com a obrigação de zelar pelas áreas verdes do conjunto, em nenhum momento atuou na preservação destas áreas ou na construção de parques ou praças. Ao contrário, segundo relatos de moradores, as primeiras edificações nas áreas verdes obtiveram “permissão” da Associação (em assembleia) para a apropriação da respectiva área e os novos “proprietários” pagavam, como os moradores dos prédios, a taxa de condomínio da Associação.

A Associação dos Moradores foi desmantelada e acusada de má fé na gestão dos bens comuns do condomínio, e posteriormente não foram feitas cooperações ou associações que resultassem em bens comuns para a comunidade local.

5.3 - A OMISSÃO GOVERNAMENTAL

A análise de documentos e de entrevistas realizadas mostra que o Governo, no âmbito federal, estadual e municipal, através dos órgãos públicos pertinentes, esteve sempre presente no conjunto habitacional. A começar pela construção do próprio empreendimento que foi gerado e financiado por órgãos públicos, até as prestação de serviços básicos de infra-estrutura (manutenção dos arruamentos, fornecimento de água, energia elétrica e redes de telefonia), prestando um serviço de padrão de qualidade semelhante ao prestado naquela região da cidade. Também é importante registrar que nas áreas destinadas e doadas ao Governo para a construção da escola e da creche foram edificadas e funcionam uma escola e uma creche públicas.

A omissão do Governo ocorreu justamente na preservação das áreas verdes. No período da construção do conjunto habitacional, contrariando a legislação, houve um desmatamento da área e não houve exigência de replantio de espécies, como tampouco foram feitas praças ou parques. Segundo o relato de moradores antigos, as áreas verdes do conjunto eram somente “mato e capim”.

Posteriormente, no processo de invasões e edificações nas áreas verdes, os órgãos públicos pouco atuaram na região, praticando o que descreve Santos (1993), como justiça lotérica, ou seja, nas raras vezes que atuaram, embargaram as obras de construções irregulares de poucos azarados que foram pegos em flagrante naquele momento, e que posteriormente continuaram suas construções.

Atualmente, as edificações construídas nestas áreas são servidas de serviços de infra-estrutura de abastecimento de água, energia elétrica e rede de telefonia. Várias destas edificações recebem o carnê do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) para ser pago, e vários estabelecimentos comerciais possuem alvará de funcionamento; porém para todas estas edificações não tem sido possível fazer a escritura ou o registro nos Cartórios de Imóveis, pois estão em áreas verdes (não edificáveis), além de que foram construídas sem obedecer a qualquer parâmetro técnico de engenharia, arquitetura e da Lei de Ocupação e Uso do Solo.

5.4 – O PROJETO EXECUTIVO E O DIREITO DE PROPRIEDADE DAS ÁREAS VERDES

No procedimento de Pesquisa Investigativa Documental, a análise da legislação, dos projetos executivos de implantação do conjunto e de documentos cartoriais, mostra dois fatos relevantes para o entendimento do processo de degradação e perda das áreas verdes.

O projeto de implantação do conjunto habitacional respeitou a legislação e ainda reservou como áreas verdes, áreas bem maiores que a exigida por lei. Porém não foi prevista nenhuma ação de delimitação destas áreas (cercas, muretas, etc) ou de integração destas áreas com a comunidade (passeios, praças, paisagismo, etc).

As áreas comuns, incluindo as verdes, foram doadas a extinta Associação dos Moradores, ao término da construção do conjunto e da fundação da associação. Assim o direito de propriedade destas áreas passou a ser da Associação dos Moradores, fato que muitos moradores dizem desconhecer.

Estes fatos, a grande extensão de áreas verdes, a falta de delimitações físicas, a não integração destas áreas com a comunidade e a aparente indefinição do direito de propriedade, levaram os moradores do conjunto a considerar estas áreas como “terra de ninguém” ao invés de considerá-las como “terra de todos”.

6 – CONCLUSÃO

O resultado desta pesquisa demonstra que a iniciativa adotada na década de 80 para solucionar o déficit habitacional urbano, com a construção de conjuntos habitacionais na região do “Miolo” em Salvador, gerou um impacto muito prejudicial à paisagem natural. No caso do Conjunto Vale dos Lagos, mesmo tentando-se preservar áreas verdes dentro da área do conjunto, a falta de um adequado tratamento dado a estas áreas as deixou suscetíveis à ação antrópica e a simples reserva dessas áreas e a sua doação para a comunidade do conjunto não foram suficientes para mantê-las afastadas da dinâmica da ocupação do solo, crescente dentro do próprio conjunto e no seu entorno imediato. Foi visto pelo exemplo do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos, que, num período de duas décadas e meia, o mesmo teve uma drástica diminuição da sua massa verde e um real comprometimento da qualidade ambiental.

No caso do Conjunto Vale dos Lagos, a pesquisa mostrou que além da perda e da degradação da maior parte das áreas verdes existentes, fica também revelado um baixo grau de conhecimento da população sobre a importância das áreas verdes para a comunidade, ainda que esta mesma população manifestasse a falta que sentem de praças, de áreas para o lazer e das próprias áreas verdes que existiam outrora no conjunto.

7 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MÉTODO ADOTADO

O método de Avaliação Pós-Ocupação e as técnicas utilizadas mostraram-se adequados para o estudo de espaços comuns, abertos e exteriores às edificações, como é o caso das áreas verdes, contribuindo para aumentar o número de estudos deste tipo em ambientes não fechados. A opção por um estudo de caráter qualitativo e a utilização simultânea de várias técnicas mostrou-se eficiente e permitiu analisar o fenômeno da degradação das áreas verdes, que é atual, dinâmico, influenciado pelo contexto, e que conta com diversos agentes promotores das degradações ocorridas.

As técnicas de Observação Direta, Entrevistas e Pesquisa Investigativa Documental permitiram coletar dados que, quando analisados, possibilitaram identificar as áreas degradadas, o histórico, o tipo e as causas das degradações ocorridas nas áreas verdes do conjunto estudado. Através das técnicas de Avaliação Pós-Ocupação foi também possível avaliar o comportamento dos moradores do conjunto habitacional, dos órgãos públicos e da Associação dos Moradores, que resultaram em ações relacionadas com o processo de degradação das áreas verdes do conjunto habitacional. Desta forma, foi possível estabelecer relações de causa-efeito e identificar os fatores que geraram o fenômeno da degradação e perda das áreas verdes.

8 – BIBLIOGRAFIA

BRASIL. Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade e legislação correlata. *Interlegis*, Brasília. Disponível em:

<<http://www.interlegis.gov.br>>. Acesso em 20 de maio de 2003.

COLEMAN, James S. Social capital in the creation of human capital. *American Journal of Sociology*, Chicago, v. 94, p. 95-120, 1988.

CUNHA, Rita D.A.. *Os usos, funções e tratamentos das áreas de lazer de área central de Florianópolis*. 2002. 350 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

FONTES, Nádia; SHIMBO, Ioshiaqui. Proposição de indicadores para análise de disponibilidade de espaços públicos de lazer. In: Encontro Nacional sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis, 3º, 2003, São Carlos, *Anais*. São Carlos: ENECS, 2003, 12 p. CD-Rom. Seção artigos.

LAY, Maria C.D.. Influência de tipos arquitetônicos e grau de acessibilidade na apropriação de espaços abertos coletivos em conjuntos habitacionais mistos. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 8º, 2000, Salvador. *Anais*. Salvador: ENTAC, 2000. p.1519-1526. v.2.

MEDVEDOVSKI, Nirce S. *A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social*. 1998. 467p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR. Secretaria Municipal do Planejamento. Superintendência do Controle do Ordenamento do Solo do Município. *Consolidação das leis de ordenamento do solo – leis e decretos complementares*. Salvador: PMS / SEPLAN / DCOS, 1988. 309p. (v.1).

SANTOS, Wanderley G. Fronteiras do estado mínimo – indicações sobre o híbrido institucional brasileiro. In: *Razões da desordem*. Rio de Janeiro: Rocco, 1993. cap.3, p. 77-115.