



A QUALIDADE DE VIDA URBANA ANALISADA POR MEIO DA AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO NAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL DE CRUZ ALTA

CAMARGO, Mariela¹; MASUTTI, Gustavo Corbellini²; CAMARGO, Maria Aparecida Santana³; SOARES, Igor Norbert⁴.

Resumo

Em tempos de projetos federais que visam o assentamento de famílias de baixa renda, como o Programa de Aceleração do Crescimento e o programa Minha Casa, Minha Vida, cada vez mais se tem priorizado ações que esclareçam questões relativas à qualidade de vida e às condições de inserção social em que se encontram os beneficiados por estes programas. A cidade de Cruz Alta possui vários conjuntos habitacionais já consolidados e alguns prestes a serem entregues às famílias. Sabe-se que ainda há muito a ser feito, por isso, esse estudo vem com o encargo de fornecer embasamento sobre a avaliação dos usuários já assentados nos conjuntos existentes a fim de obter um panorama geral da situação em que se encontram esses indivíduos. A pesquisa se faz pertinente justamente para que futuras ações em relação a essa temática possam se ajustar melhor às questões socioculturais das pessoas para as quais são destinadas. Com isso, o presente projeto de pesquisa se propõe analisar uma Habitação de Interesse Social existente na cidade de Cruz Alta por meio de um sistema muito utilizado na qualificação de vários âmbitos da construção civil: a Avaliação Pós-Ocupação, que é capaz de aferir os níveis de satisfação, os anseios e as percepções dos usuários das edificações em relação às mesmas, seja a curto, médio ou logo prazo. Desta maneira, formulou-se o seguinte problema: “Estão as Habitações de Interesse Social de Cruz Alta, cumprindo o papel principal a que se propõem: melhorar a qualidade de vida da população?”.

Palavras-Chave: Cidadania. Inserção Social. Moradia. Infraestrutura. Assentamento.

Abstract

In times of federal projects aimed at the settlement of low-income families, such as the Programme for Accelerated Growth and My House, My Life program increasingly has prioritized actions to clarify issues relating to quality of life and the conditions of social integration in which they are the beneficiaries of these programs. The town of Cruz Alta has several housing projects already established and some are about to be delivered to families. It is known that there is still much to be done, so this study has the burden to provide bases for the assessment of users already settled in existing sets in order to get an overview of the situation in which they find these individuals. The research is relevant precisely so that future actions in relation to this issue can best fit sociocultural issues of the people for whom they

1 Acadêmica do 12º semestre de Arquitetura e Urbanismo UNICRUZ, integrante do GParq e bolsista do projeto PIBIC - mariela.arq@gmail.com

2 Engenheiro Civil ULBRA e Eng. Mecânico UFSM, colaborador da pesquisa - gcmasutti@gmail.com

3 Profª Dra. do Curso de Arquitetura e Urbanismo UNICRUZ e colaboradora do projeto PIBIC - cidascamargo@gmail.com

4 Prof. Me. do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UNICRUZ, líder do GParq e coordenador do projeto PIBIC - ins_ca@hotmail.com



are intended. Thus, this research project aims to analyze existing one Social Interest Housing in the city of Cruz Alta through a system widely used in various fields of qualification of construction: a Post-Occupancy Evaluation, which is capable of measuring satisfaction levels, the desires and perceptions of the users of the buildings in the same relationship, whether short, medium-term or logo. Thus, we formulated the following problem: "Are the social housing of Cruz Alta, fulfilling the primary role which they propose: improving the quality of life."

Key Words: Citizenship. Social Inclusion. Housing. Infrastructure. Settlement.

Introdução

A Idade Moderna trouxe algumas grandes modificações no meio urbanístico, a maioria delas causada pela Revolução Industrial, no século XIX, e por uma série de outros acontecimentos que vieram com ela. Acontecimentos como a revolução no meio agrícola, de transportes, de comunicação, econômico e social, vêm a exemplificar essa constatação.

Outro fator que proporcionou a ascensão das cidades nesse período foi a grande disponibilidade de mão de obra barata para a indústria. Quanto mais pessoas à disposição a cidade possuía, maior ficava. Quanto maior a cidade ficava, mais e mais pessoas chegavam à procura de trabalho. Foi um grande ciclo que impulsionou a indústria de todos os lugares do mundo, inclusive do Brasil. Deste modo, era certo que não só cresceriam os centros fabris e as cidades de origem mineira, mas também as cidades antigas e grandes capitais do período barroco, já que eram elas que possuíam o maior excedente de população miserável, tão útil aos fabricantes como mão de obra. Assim, logicamente, cresceram todas as tipologias urbanas, inclusive aquelas não provenientes do processo de Revolução Industrial, afetando diretamente todo o desenvolvimento civil.

Com a evolução industrial e o crescimento das cidades, aquele princípio da moradia do trabalhador próxima ao meio produtivo foi incorporado à malha urbana em todas as grandes cidades do mundo, ao redor das fábricas, que receberiam milhares de trabalhadores. Os conjuntos habitacionais planejados eram concebidos com muito maior qualidade do que as moradias rurais, tornando-se um atrativo para os trabalhadores migrantes. (JACQUES, 2008, p. 19)

Esse foi o marco para o início do déficit habitacional. Os primeiros conjuntos de moradia surgiram com o intuito de suprir uma demanda para que o proletariado vivesse mais próximo aos centros fabris e, com isso, seu transporte, deslocamento e rendimento no trabalho



fosse facilitado. Entretanto, essa nova condição trouxe ao centro urbano famílias inteiras, que consistiam número muito superior ao de vagas de emprego disponíveis. No princípio, até houve certa preocupação dos urbanistas com o desenho da malha urbana, priorizando lugares de lazer para esses trabalhadores em meio aos conjuntos habitacionais, mas logo o crescimento populacional desordenado e exponencial deu origem a cortiços e às primeiras tipologias de favelas. Concomitante a isso, as famílias mais abastadas começaram a mudar-se para “bairros jardins”, criados propriamente para eles, deixando o centro das cidades para as fábricas, escritórios, lojas e trabalhadores. Essa nova configuração de cidade marcou historicamente o estabelecimento de uma visão fundamentalmente econômica, capitalista, a qual deu origem a todos os conceitos urbanos que conhecemos hoje.

Os municípios – acompanhados por poucos governos estaduais – assumiram, na prática, uma função que, desde os anos 1930, foi estabelecida como prerrogativa e competência do governo federal: o desenvolvimento de ações na área da moradia popular. Essa iniciativa foi facilitada pelo novo modelo de financiamento, de inspiração clientelista, que se estabeleceu desde o final dos anos 1980, baseado no apoio a projetos desenvolvidos sob iniciativa local. (CARDOSO, 2002, p. 15)

Embora não se saiba especificamente quando o governo assumiu o papel de intervencionista no tocante às habitações sociais, se sabe que a partir do momento em que essa configuração urbana começou a trazer problemas de sanidade civil, muitos setores da administração pública voltaram seus olhares para essa demanda. Essas políticas públicas habitacionais acompanharam o desenvolvimento das cidades. Desde então, o governo tem priorizado ações em prol da redução da escassez de moradia, como a Lei do Inquilinato, o Programa Minha Casa Minha Vida e parcerias com construtoras do mercado imobiliário, onde o Estado se torna o incorporador da obra.

[...] quando analisamos o programa “Minha Casa Minha Vida”, [...] vemos que este programa dá prioridade à quantidade e não à qualidade das habitações, o que nos leva a pensar se o governo está realmente interessado em solucionar essa questão. Para resolver este problema, não basta construir uma habitação de qualquer maneira, sem fazer uma análise de todas as questões que envolvem este tema, será mesmo que estamos no caminho certo quando decidirmos projetar uma habitação deste gênero? Será que essas medidas resolvem o problema? Ou apenas amenizam-no, deixando por resolver em um futuro indeterminado? (PLANTIER, 2012, p.22)



Assim, uma análise aprofundada a respeito da situação em que se encontram as famílias assentadas em conjuntos habitacionais de interesse social se faz pertinente. Justamente para que as novas e futuras ações em relação a esse tema que estão sendo, e continuarão sendo feitas, possam se ajustar melhor às questões socioculturais das pessoas para as quais são destinadas. Afinal, o propósito maior desses programas é proporcionar qualidade de vida à população. E é isso o que ocorre?

A habitação é a expressão direta das mudanças de valores, imagens, percepções e modos de vida. Sua forma construída materializa esses padrões. [...] Qualquer que seja a forma de sua construção, ela afeta o comportamento e a maneira de viver de seus moradores. A casa é mais que uma estrutura, que um abrigo, é uma instituição cuja forma resulta de um conjunto de fatores socioculturais, produto da família que a habita e de seu padrão de vida. (DIAS, 1989, p.32)

Com isso, o presente projeto de pesquisa que conta com o apoio PIBIC- UNICRUZ se propõe analisar as Habitações de Interesse Social existentes na cidade de Cruz Alta por meio de um sistema muito utilizado na qualificação de vários âmbitos da construção civil: a Avaliação Pós-Ocupação. Esta avaliação é capaz de aferir os níveis de satisfação, os anseios e as percepções dos usuários das edificações, seja a curto, médio ou longo prazo.

Apesar de relativamente nova no Brasil, a Avaliação Pós-Ocupação é uma ferramenta importante para avaliar se o projeto atinge os seus objetivos e, por ser um processo sistematizado na avaliação de edifícios construídos após certo tempo e, neste caso, é um tipo de avaliação retrospectiva, a qual busca através de questionários, entrevistas e observações, a medição da satisfação dos usuários em relação ao projeto ocupado ao mesmo tempo em que serve de parâmetro retroalimentador para novos projetos a serem construídos (CONCEIÇÃO, 2009, p.84).

No que tange à avaliação técnica e social de edificações e demais estruturas urbanas, a Avaliação Pós-Ocupação tem se mostrado o instrumento mais diligente para obter resultados confiáveis e significativas, uma vez que organiza e quantifica as opiniões de diversos usuários a respeito de determinados critérios pré-estabelecidos.

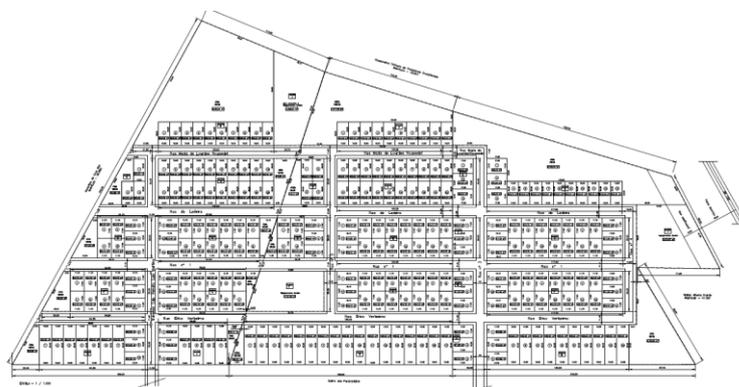


Metodologia

Primeiramente, foi feita uma pesquisa bibliográfica abrangendo uma revisão de estado da arte para apropriação aprofundada da temática referente às Habitações de Interesse Social. Na sequência foi realizada uma análise da evolução histórico-urbanística do município de Cruz Alta, considerando o surgimento de seus conjuntos habitacionais e, após, a procura por documentos técnicos, plantas e memoriais dos empreendimentos existentes na cidade com os órgãos competentes.

Partindo destas etapas, o projeto que está em pleno desenvolvimento seguiu por meio de um criterioso levantamento de campo, onde foram analisadas diversas áreas da cidade com potencialidade para abranger o estudo. Essas considerações registradas *in loco* serviram para fornecer subsídio para a escolha definitiva do conjunto habitacional onde seriam aplicados os questionários. Avaliando tanto as condições físicas dos locais, quanto a disponibilidade de documentos a respeito de determinados Conjuntos Habitacionais disponibilizados pela Prefeitura de Cruz Alta, considerou-se que o Loteamento Vida Nova, localizado no Bairro Jardim Primavera II, era o mais apto a receber a análise da pesquisa.

Figura 01: Planta Baixa do Loteamento Vida Nova



Fonte: Prefeitura de Cruz Alta, 2014.

Figura 02: Imagem das Tipologias de Moradia



Fonte: Arquivo Pessoal, 2014.

A estratégia metodológica adotada para a pesquisa abrange a aplicação de métodos quantitativos e qualitativos de coleta de dados, conferindo ao projeto resultados de propriedade e de natureza confiável. Serão aplicados questionários aos moradores, sujeitos da pesquisa, que terão ciência dos objetivos da investigação, devendo participar de maneira espontânea e voluntária. Os questionários estão sendo elaborados conforme o avançar do projeto, tendo como embasamento os estudos feitos nas primeiras fases e, basicamente, devem levantar dados sobre os aspectos físicos, funcionais e comportamentais das habitações, de modo a avaliar a satisfação dos usuários em relação ao objeto de estudo.

Essas práticas compreendem a Avaliação Pós Ocupação, que é um método cada vez mais usual no âmbito da construção civil para avaliar, de maneira eficaz, o desempenho das edificações, sejam elas residenciais, públicas, sanitárias, escolares, etc.

Resultados e Discussões

Em tempos de projetos governamentais que visam o assentamento de famílias de baixa renda, como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), cada vez mais se tem priorizado ações investigativas que esclareçam questões relativas à qualidade de vida e às condições de dignidade e inserção social em que se encontram os beneficiados por estes programas.

Nesse entendimento é imprescindível desconstruir alguns falsos conceitos acerca das Habitações de Interesse Social (HIS) no Brasil. O acesso à moradia é um direito dos cidadãos, mas não implica somente em fornecer abrigo e proteção física. Os programas que abrangem estas ações geralmente são impulsionados pelos fatores financeiros, onde se acredita que



quanto menos custar cada habitação, mais residências podem ser construídas e mais famílias beneficiadas. Entretanto, os fatores socioculturais, muitas vezes, são deixados de lado em prol desta “industrialização” habitacional. É relevante analisar se as famílias contempladas possuirão uma qualidade de vida digna nas condições a serem propostas pelos empreendedores. Além disso, muitas das famílias contempladas provêm de uma realocação, onde são removidas de áreas consideradas de risco e assentadas nesses novos conjuntos habitacionais. Essa quebra das relações sociais com o ambiente e com os demais moradores, que muitas vezes foram construídas durante décadas, compõem outra esfera a ser pesquisada através da percepção dos residentes.

A análise crua dos aspectos técnicos e ambientais geralmente leva à construção de uma tipologia “x” de habitação, entretanto, só é possível analisar a funcionalidade da edificação durante sua vida útil quando se abre espaço para traçar um programa de necessidades com a intensa participação dos usuários, que deveriam expor suas expectativas, rotinas e limitações. E é justamente isso que o projeto em questão se propõe a fazer.

Considerações Finais

No contexto urbano de Cruz Alta existem vários conjuntos habitacionais. Uns já consolidados, outros em pleno desenvolvimento e alguns prestes a serem entregues às famílias. Sabe-se que ainda há muito a ser feito, por isso, esse estudo vem com o encargo de fornecer embasamento sobre a avaliação dos usuários já assentados em um conjunto habitacional existente, a fim de obter uma visão genérica da situação em que se encontram essas famílias, provendo subsídios para projetos futuros de novos conjuntos habitacionais na cidade e região. Partindo dessa compreensão, formulou-se o seguinte problema: “Estão as Habitações de Interesse Social de Cruz Alta, cumprindo o papel principal a que se propõem: melhorar a qualidade de vida da população?”. Por estar em pleno desenvolvimento, o projeto conta apenas com considerações parciais, embora já se tenha convicção da importância com que a Avaliação Pós Ocupação (APO) se insere nesse contexto.



Referências

BOADA, Luis. **O Espaço Recriado**. São Paulo: Nobel, 1991.

CARDOSO, Adauto Lucio; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Os municípios e as políticas habitacionais. In: ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Orgs.) **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. Vol. 01. São Paulo : FAUUSP, 2002. p. 15-33. Coleção Habitare.

CARDOSO, Adauto Lucio (Coord.). **Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras: Uma Avaliação das Políticas Habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no Final do Século XX**. Porto Alegre: ANTAC, 2007. Coleção Habitare.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Reprodução do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CONCEIÇÃO, Mariano de Jesus Farias. **Avaliação Pós-Ocupação Em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social: O Caso da Vila da Barca (Belém-PA)**. Dissertação de mestrado apresentada à Universidade da Amazônia, 2009.

CRUZ ALTA (Cidade). Lei Complementar Nº. 0040 de 03 de Setembro de 2007. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental**, Prefeitura de Cruz Alta.

DIAS, Marcia Lucia Rebello Pinho. **Desenvolvimento Urbano e Habitação Popular em São Paulo: 1870-1914**. São Paulo: Nobel, 1989.

JACQUES, Cláudio Antunes. **Avaliação Pós-Ocupação do Núcleo Habitacional Santa Marta – SM**. Dissertação de mestrado apresentada à Universidade Federal de Santa Maria, RS, 2008.

MASCARÓ, Juan José. **Habitação Popular Para o Planalto do Rio Grande do Sul: Infraestrutura Urbana Alternativa**. Passo Fundo: Editora UPF, 2002.



MORETTI, Ricardo de Sousa. **Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social: Recomendações para Elaboração**. São Paulo: Finep, 1997.

PLANTIER, Felipe Viana Correia de Almeida. **Desenvolvimento de Habitações Sociais no Brasil: Projecto de Interesse Social na “Ilhinha”**. Dissertação de mestrado apresentada à Universidade Técnica de Lisboa, Portugal, 2012.

ROMERO, Marcelo de Andrade; ORNSTEIN, Sheila Walbe. **Avaliação pós-ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social**. Porto Alegre: ANTAC, 2003.

SACHS, Céline. **São Paulo: Políticas Públicas e Habitação Popular**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.