**O uso dos espaços comuns em condomínios verticais multifamiliares de interesse social: uma análise do Conjunto Vivendas do Planalto / Natal-RN.**

LIMA, Larissa Rafaela Fernandes[[1]](#endnote-1)

Contato: larissarafaelaf@gmail.com

Morfologia, usos e percepção do ambiente

**INTRODUÇÃO**

Na atualidade, os empreendimentos do PMCMV, que se caracterizam a partir da dinâmica de mercado, têm ofertado um produto habitacional de baixa qualidade. Na lógica de busca de maximização da valorização do investimento, as construtoras, além de buscar os terrenos mais baratos, portanto com maiores problemas de acessibilidade e de infraestrutura, procuram reduzir os custos de construção através de ganhos de produtividade. Para poder viabilizar a racionalização do processo produtivo, amplia-se a escala dos empreendimentos e investe-se na estandardização, repercutindo na baixa qualidade do projeto arquitetônico e urbanístico. (Vargas, 2014)

De acordo com Portas (2004), a realidade habitacional é um fenômeno complexo que abarca a pessoa desde o isolamento à sua vida de relação – na família que encarna a categoria do social privado, e na comunidade de residência, primeira expressão da categoria do social público. De uma forma muito esquemática, poder-se-á fazer corresponder à primeira das categorias enunciadas, a realidade espaço interno, e a segunda, a concepção do espaço exterior. Estes dois pólos do espaço implicam mútuas relações sobre as quais recai, essencialmente, a delicada problemática da intimidade e da abertura dos indivíduos, entendida não só na sua expressão sociológica como também em relação aos ambientes físicos.

Entende-se que o tema dos espaços de uso coletivo e de sociabilidade sugere a discussão sobre apropriação social do espaço e a arquitetura que lhe dá forma, ao traçar possibilidades para os diversos sentidos. Para desenvolver essas relações, busca-se, também, uma aproximação com o conceito de Urbanidade desenvolvido pelo arquiteto Frederico Holanda:

Urbanidade é um atributo social que implica visibilidade do outro, negociação de papéis e frágil fronteira entre eles, mobilidade social, estruturas societárias mais simétricas etc. Para seu florescimento a urbanidade precisa de uma arquitetura com determinados atributos: espaço público bem definido, forte contiguidade entre edifícios, frágeis fronteiras entre espaço interno e externo, continuidade e alta densidade do tecido urbano etc “urbanidade” obviamente se refere à cidade enquanto realidade física, mas também à qualidade de “cortês, afável, relativo à negociação continuada entre interesses. (HOLANDA, 2010, p.2;4)

O autor refere-se a urbanidade social, quando os atributos estão relacionados a modos de interação social e a urbanidade arquitetônica quando os atributos estão relacionados ao lugar. Evidencia que Urbanidade é normalmente afeita à escala da cidade. Todavia, é adaptável a outras escalas, para mais e para menos.

No caso dos empreendimentos do PMCMV, sobretudo nos condomínios verticais multifamiliares, os espaços de uso coletivo e de sociabilidade encontram-se degradados, apesar do pouco tempo de implantação. Pesquisas constatam que esses espaços têm sido utilizados para a prática de atividades ilícitas, atos de vandalismo e prostituição, o que parece sugerir, tanto a fragilidade do trabalho social, quanto a inadequação do projeto arquitetônico e urbanístico ao perfil dos moradores. A partir dessas constatações, verificamos que, embora tais espaços e equipamentos de uso coletivo atendam às exigências normativas, quer seja do PMCMV, quer seja do processo de licenciamento local, não tem proporcionado um espaço dinâmico de integração e convívio entre os moradores.

Nesse contexto, considera-se para o desenvolvimento da dissertação, a compreensão de Portas (2004), na qual os espaços e equipamentos de uso coletivo têm o papel de suprimir deficiências e necessidades programáticas de âmbito familiar que a casa, em sentido restrito, não pode satisfazer, devendo, portanto, assumir na fase de programação do projeto, as funções de relação de permanência e sociabilização.

Estudos recentes desenvolvidos sobre a Habitação de Interesse Social na Região Metropolitana de Natal e a recente definição do Programa Minha Casa Minha Vida e o seu processo de implementação na Região têm recolocado questões de investigação sobre os temas das intervenções urbanas e seus efeitos sobre a segregação sócio espacial e da proteção ambiental, além dos aspectos de qualidade dos projetos da habitação em suas especificidades arquitetônicas e urbanísticas. (Bentes Sobrinha, 2014)

Em Natal, a atuação do mercado imobiliário em escala metropolitana, configura-se como um fenômeno relativamente recente. Até o final de 1990 e início dos anos 2000, os segmentos de produção residencial formal e de intermediação imobiliária disputavam os bairros mais valorizados da cidade com algumas áreas de transbordamento ao Sul, como em Nova Parnamirim. Por outro lado, nas regiões Norte e Oeste, observa-se a consolidação dos bairros ocupados por conjuntos habitacionais populares da década de 80 e por loteamentos irregulares, pontuados por assentamentos precários em toda a sua extensão, configurando uma nova fase de expansão periférica com forte marca de segregação sócio-espacial.

Tal expansão em direção à periferia metropolitana, verificada sobretudo nos anos 2000, está relacionada com o processo de valorização da terra semi-rural do entorno de Natal, provocado por três fatores: (1) a expressividade do mercado imobiliário em Natal em preços e produção de imóveis (2000 a 2007); (2) a relativa escassez de terras urbanizadas em áreas contíguas a Natal, por meio do acirramento da concorrência entre as empresas de incorporação locais, regionais e nacionais (2005 e 2008); e (3) a entrada de recursos financeiros – crédito – pelo Programa Minha Casa Minha Vida (a partir de 2009).

De acordo com Villa (2013), no Brasil, estudos sobre as relações Ambiente Construído-Comportamento Humano ganham consistência acadêmica com trabalhos de Avaliação Pós-Ocupação (APO), reforçando o conceito de que diretrizes de projetos habitacionais devem ser estabelecidas com base em um conjunto de critérios de desempenho físico e no (re)conhecimento dos aspectos culturais intrínsecos, das expectativas e dos níveis de satisfação dos usuários de empreendimentos habitacionais semelhantes, constituindo-se assim, num processo cíclico realimentador.

A APO é definida como um conjunto de métodos e técnicas de avaliação de desempenho aplicado no decorrer do uso de qualquer tipo de ambiente construído visando aferir e estabelecer diagnósticos que levem em consideração o parecer dos especialistas e as necessidades e/ou níveis de satisfação dos usuários finais destes ambientes.

Por meio desta observação, propõe-se um estudo voltado à avaliação pós-ocupação dos espaços de uso coletivo como método para verificação da eficácia da sociabilidade desses espaços (eficácia social), a partir da qual poderemos relacionar os resultados com questões de projeto. Para tanto, foi escolhido o conjunto Vivendas do Planalto, inaugurado no ano de 2014 em Natal-RN. A escolha desse conjunto se justifica pelo fato de ser o primeiro empreendimento do PMCMV (faixa 01) na cidade e ainda não possuir nenhum estudo de APO, de modo a gerar resultados que permitam a melhoria na qualidade dos futuros empreendimentos de habitação de interesse social.

Tendo em vista a problemática acima descrita, surge o seguinte questionamento: que fatores contribuem para o surgimento de conflitos de uso e apropriação dos espaços de uso coletivo e de sociabilidade?

Para responder a questão da pesquisa, levanta-se a seguinte hipótese: Os conflitos de uso e apropriação de espaços de uso coletivo em conjuntos habitacionais verticais do PMCMV, decorrem de soluções arquitetônica e urbanística inadequadas à população a que se destina, como reflexo da deficiência na caracterização do perfil das famílias pelo PMCMV, e da busca dos empreendimentos pela redução máxima dos custos da moradia.

O Conjunto Residencial Vivendas do Planalto (FIGURA 1) está localizado no bairro do Guarapes, Zona Oeste de Natal/RN, em uma área que evidencia graves problemas de acesso aos serviços e equipamentos urbanos pelos moradores. Dados do Censo 2010 (IBGE) apontam que, no setor censitário onde o Residencial Vivendas do Planalto (I, II, III e IV) foi construído, existiam 701 domicílios particulares permanentes. Com a implantação desses empreendimentos, a quantidade de domicílios dobrou, passando de 701 para 1.587, representando uma variação de 127,82%.

Esse empreendimento foi delimitado para estudo de casopor ser representativo da tipologia vertical multifamiliar e por expressar a contiguidade na elaboração e implantação do projeto, ou seja, a composição de diversos projetos que possuem registros específicos para as distintas fases de implantação, porém a sua configuração urbana sugere ser um único empreendimento. Essa estratégia, que tem sido utilizada de forma recorrente pelas empresas construtoras, concorre fortemente para precarização do espaço que vem sendo produzido pelo PMCMV, em especial aqueles de uso comum. Cabe ressaltar que esse não é um problema específico da RMNatal.

Figura 1 - Localização Residencial Vivendas do Planalto



**Fonte: LIMA, 2015.**

A avaliação de empreendimentos tem grande importância no esforço de melhoria da habitação de interesse social, podendo auxiliar na avaliação de resultados e na identificação de erros e acertos ante os objetivos e ações do projeto.

Em uma visão ampla, a busca de melhores resultados em relação a esses empreendimentos, além de gerar benefícios aos seus usuários, também visa a melhorias para a sociedade (IPEA, 2007). Os empreendimentos habitacionais de interesse social têm importantes implicações no desenvolvimento das cidades e na qualidade de vida que elas proporcionam aos seus cidadãos. No entanto, de forma geral, para que haja os benefícios para a sociedade são necessários bons resultados na relação entre o usuário (consumidor) e o produto oferecido no âmbito dos programas habitacionais pelos diferentes agentes envolvidos (fornecedor).

No entanto, analisando avaliações pós-ocupação (APO) realizadas no meio acadêmico, é possível perceber, através da repetição dos problemas identificados, que as informações e oportunidades para melhorias não são devidamente consideradas na realização de novos empreendimentos habitacionais de interesse social (ORNSTEIN; CRUZ, 2000; ROMERO; VIANNA, 2002; MORAES; ABIKO, 2006; LIMA, 2007).

Segundo Vischer (2009), a retroalimentação a partir desse tipo de avaliação geralmente não ocorre na prática da construção civil e, assim, os resultados acabam permanecendo apenas na área acadêmica, sem ser consultados por profissionais. De uma maneira geral, grande parte dos estudos e trabalhos acadêmicos desenvolvidos discute sobre APO e qualidade ambiental na habitação. São várias publicações, dos mais diversos autores, que buscam estudar os projetos sobre os mais diferentes pontos de vista, inclusive sobre sua relação com os usuários.

A questão da habitação de interesse social vem sendo focalizada principalmente como necessidade de abrigo. Fica claro para todos que essa é uma necessidade vital, mas também é preciso entender o homem como um ser que sobrevive em sociedade, não podendo dispensar outras características que são inerentes a sua cidadania, e, portanto, a sua necessidade habitacional.

Espera-se que os estudos realizados possam exercer o verdadeiro papel da APO: corrijam os problemas detectados e realimentem o ciclo do processo de produção e uso de ambientes semelhantes, buscando otimizar o desenvolvimento de projetos futuros.

Entende-se assim que o ato de morar demanda um esforço considerável em termos de educação social e ambiental, pedindo mudanças de comportamento em prol da “construção” de uma comunidade em que cada membro usufrua as vantagens oferecidas em seu conjunto habitacional, ao mesmo tempo que contribui para a manutenção dessas qualidades ambientais. Precisam assim criar sua própria cultura.

Independentemente dos tipos de habitação, se a cada situação concreta tomarmos como medida, a situação do indivíduo na totalidade do bairro ou a forma como este exprime o seu modo de diálogo com a família e com a unidade de vizinhança, devemos estabelecer uma crítica ao modo como as principais formas típicas de conceber o agrupamento residencial garantem ou fomentam a sua integração numa vida de vizinhança e, desta, nas sucessivas partes da vida urbana, (Portas, 2004). Para tanto, a análise do projeto deverá contribuir para a construção da percepção das relações que se estabelecem entre interior e exterior, na escala do edifício e na escala do conjunto, contribuindo assim para a re-programação dos espaços de uso coletivo e de sociabilidade.

A contribuição intelectual pretendida não se restringe apenas ao Programa Minha Casa Minha Vida, mas pode sim transbordar para a comunidade de uma maneira geral. Busca-se angariar conhecimento para o engrandecimento do conhecimento científico.

**OBJETIVOS**

Desta forma, este trabalho tem como objetivo geral investigar o uso dos espaços comuns em um condomínio vertical multifamiliar do PMCMV, a fim de apontar diretrizes de projeto para concepção e agenciamento de espaços semelhantes.

Os objetivos específicos consistem em: Aprofundar os conhecimentos sobre a teoria do projeto da habitação social e sobre a Avaliação Pós-Ocupação em conjuntos habitacionais de interesse social; Identificar o perfil das famílias selecionadas através de pesquisa nos arquivos da Secretaria de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes – SEHARPE e realizar APO em um conjunto (selecionado) do PMCMV.

**MÉTODO**

A pesquisa em questão utiliza como estudo de caso o Conjunto Habitacional Vivendas do Planalto. Especificamente, serão considerados nesta pesquisa os espaços de uso coletivo e de sociabilidade, identificados a partir da relação entre a célula individual/unidade habitacional (vida familiar) e os espaços exteriores (vida comunitária).

Este trabalho desenvolve então uma pesquisa teórico-prática com a aplicação dos conceitos e dos procedimentos metodológicos de avaliação pós-ocupação, objetivando avançar no seu aprimoramento, possibilitando a obtenção de resultados mais precisos e abrangentes. Tais procedimentos estarão sempre levando em consideração a satisfação de seus usuários em relação aos aspectos priorizados. Em termos metodológicos, adotar-se-ão procedimentos sistematizados nas seguintes etapas:

A primeira etapa desse estudo se dará através da revisão bibliográfica dividida em dois eixos: o primeiro, acerca da teoria do projeto da habitação social e o segundo acerca da APO em conjuntos habitacionais de interesse social aplicada ao tema, a fim de discutir as linhas de pesquisa utilizadas.

Para a segunda etapa, identificação do perfil das famílias selecionadas, será necessário realizar uma pesquisa documental nos arquivos da Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes-SEHARPE através de dados obtidos no Relatório de Caracterização Familiar e no Projeto Técnico de Trabalho Social – PTTS. Esta fase prevê a construção de uma tabela que irá sintetizar o perfil socioeconômico das famílias.

A terceira etapa compreende na realização da APO propriamente dita, caracterizada pela parte prática da dissertação. Nessa etapa será identificada de que maneira os espaços comuns são utilizados. Serão feitas entrevistas, através de questionários que serão aplicados juntamente com os moradores no conjunto habitacional selecionado. 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 tempo em que serve de parâmetro retroalimentador para novos projetos a serem construídos. Nessa fase também será extraída à identificação das demandas através da obtenção de depoimentos dos moradores do conjunto habitacional selecionado.

Por fim, serão apontadas diretrizes de projeto para o agenciamento e concepção de espaços comuns em conjuntos habitacionais de interesse social multifamiliares futuros.

**DESENVOLVIMENTO**

Atualmente o trabalho encontra-se em estado de tabulação de dados para elaboração de um capítulo específico da dissertação que trata sobre a organização da família brasileira e as novas formas de viver.

Para elaboração desse capítulo, eixo central da tese de dissertação – basicamente a dissertação será dividida em três eixos: o primeiro sobre os conceitos da Habitação de Interesse Social e sua importância na produção do espaço urbano e na habitação; o segundo e de maior relevância, sobre o perfil das famílias do PMCMV e o terceiro sobre o conceito do espaço de uso comum nas HIS. – foram selecionadas uma série de referências retiradas de teses de dissertação, artigos de livros que tratam do assunto dessa nova organização familiar e uma coleta de dados do perfil das famílias inseridas no PMCMV na cidade de Natal, através do banco de dados da Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes (CADUNICO), local onde também exerço a função de Chefe de Setor de Programas.

A pesquisa ainda conta com um último capítulo sobre a Avaliação Pós-ocupação que foi o instrumento escolhido para medir o grau de satisfação dos usuários em relação a esses espaços para que, através de seus resultados se possa confirmar ou não a hipótese imposta no início dessa pesquisa

Esse capítulo foi escolhido por se tratar não apenas do eixo central dessa tese de dissertação, mas também como o tema que irá nortear toda a pesquisa para que se possa seguir um caminho mais claro e coerente.

A partir do momento em que partimos da hipótese de que os conflitos de uso e apropriação de espaços de uso coletivo em conjuntos habitacionais verticais do PMCMV, decorrem de soluções arquitetônica e urbanística inadequadas à população a que se destina, como reflexo da deficiência na caracterização do perfil das famílias pelo PMCMV, e da busca dos empreendimentos pela redução máxima dos custos da moradia, é de fundamental importância entender primeiro quem são essas famílias e seus perfis sócio-econômicos para que posteriormente, possamos fazer uma análise mais aprofundada da pesquisa e responder aos questionamentos existentes.

Além disso, a proximidade pessoal com o tema e a facilidade para ter acesso a esse cadastro no banco de dados da prefeitura também está sendo levado em consideração na escolha da construção desse capítulo.

Para elaboração do capítulo foram utilizadas as seguintes referências:

1-Artigo do livro “Qualidade Espacial e Funcional da Habitação”, intitulado *Transição Demográfica e Ciclo Familiar: influências no projeto de apartamentos* dos autores Fabiano Borba Viana e José Borges Boueri Filho. O artigo apresenta um levantamento do quadro demográfico no Brasil, através da análise de dados censitários e pesquisa sociocomportamental, com especial interesse nas informações relativas à constituição da família brasileira. Procura avaliar as relações existentes entre a mudança na estrutura etária da população e suas consequências no modo de vida, com as possíveis implicações no dimensionamento do espaço doméstico, especificamente na elaboração do programa habitacional.

2 – CADUNICO da Prefeitura Municipal do Natal através da SEHARPE (Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes). No caso dessa pesquisa será necessário um estudo mais aprofundado do perfil dessas famílias que foram beneficiadas para o Conjunto Vivendas do Planalto. Isso porque existiam basicamente dois tipos de perfis originários de dois grandes grupos identificados como: sorteados (demanda aberta) e assentados (demanda fechada, limitada a 50% do total de UH do Empreendimento). Este último grupo foi constituído a partir dos assentamentos escolhidos pelo CONHABINS – Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social do Natal/RN, a saber: Monte Celeste, 08 de Outubro e Anatália (assentamentos com elevados níveis de insalubridade/risco).

Entende-se que esses dois grupos possuem características sócio-econômicas bastante distintas e precisam ser analisados separadamente para que se possam garantir resultados mais precisos e coerentes.

3 – Artigo extraído do portal NOMADS (Núcleo de Estudos sobre Habitação e modos de Vida da Universidade de São Paulo) dos autores Marcelo Tramontano, Anja Pratschke e Marcos Marchetti com o tema *Um toque de imaterialidade: o impacto das novas mídias no projeto do espaço doméstico*. O artigo analisa mais atentamente o interior da habitação contemporânea urbana, ocidentalizada, sob influência cultural metropolitana, no sentido de esclarecer os principais componentes deste processo.

**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A questão da habitação de interesse social vem sendo focalizada principalmente como necessidade de abrigo. Fica claro para todos que essa é uma necessidade vital, mas também é preciso entender o homem como um ser que sobrevive em sociedade, não podendo dispensar outras características que são inerentes a sua cidadania, e portanto, a sua necessidade habitacional. Espera-se que os estudos realizados possam exercer o verdadeiro papel da APO: corrijam os problemas detectados e realimentem o ciclo do processo de produção e uso de ambientes semelhantes, buscando otimizar o desenvolvimento de projetos futuros.

Entende-se assim que o ato de morar demanda um esforço considerável em termos de educação social e ambiental, pedindo mudanças de comportamento em prol da “construção” de uma comunidade em que cada membro usufrua as vantagens oferecidas em seu conjunto habitacional, ao mesmo tempo que contribui para a manutenção dessas qualidades ambientais. Precisam assim criar sua própria cultura.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. *Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil.*

FERREIRA, João Sette Whitaker (org.). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos.* São Paulo: LABHAB;FUPAM. 2012.

Home Page. <http://www.habitare.org.br/pdf/publicacoes/arquivos/92.pdf>

PORTAS, Nuno. *A Habitação Social. Proposta para a metodologia da sua arquitectura*. Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto. 1ª Edição. Porto, 2004.

SEHARPE / Secretaria Municipal de Habitação, Regularização Fundiária e Projetos Estruturantes. *Projeto de Trabalho Social-PTS e Plano de Desenvolvimento Sócio-Territorial-PDST. Empreendimento Vivendas do Planalto*. Prefeitura Municipal de Natal. 2013.

VILA, Simone Barbosa; ORNSTEIN, Sheila Walbe (orgs). *Qualidade Ambiental na Habitação: avaliação pós-ocupação.*São Paulo. Oficina de Textos, 2013.

1. [↑](#endnote-ref-1)