



Universidade Federal do Rio de Janeiro
Escola Politécnica
Programa de Engenharia Urbana

ANA MARIA SOUSA

DÉFICIT E POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL - O Caso: Conjunto
Residencial Village da Ilha, RJ.

RIO DE JANEIRO

2012



UFRJ

ANA MARIA SOUSA

DÉFICIT E POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL - O Caso: Conjunto
Residencial Village da Ilha, RJ.

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientadora: Rosane Martins Alves

RIO DE JANEIRO

2012

Sousa, Ana Maria.

Déficit e Política Habitacional no Brasil – O Caso:
Conjunto Residencial Village da Ilha, RJ / Ana Maria
Sousa. - 2012

177 f. : 141 il. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) –
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Escola Politécnica,
Programa de Engenharia Urbana, Rio de Janeiro, 2012.

Orientadora: Rosane Martins Alves

1. Habitação Popular. 2. Déficit Habitacional. 3. Avaliação
Pós-Ocupação. 4. Programas Habitacionais. I. Alves, Rosane
Martins. II Universidade Federal do Rio de Janeiro. Escola
Politécnica. III. Título.



UFRJ

DÉFICIT E POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL - O Caso: Conjunto Residencial
Village da Ilha, RJ.

Ana Maria Sousa

Orientadora: Rosane Martins Alves

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Aprovada pela Banca:

Prof^ª. Rosane Martins Alves, D.Sc.,POLI/UFRJ-Orientadora

Prof^ª. Angela Maria Gabriella Rossi, D.Sc.,POLI/UFRJ

Prof^ª. Maria Maia Porto, D.Sc.,FAU/UFRJ

RIO DE JANEIRO

2012

DEDICATÓRIA

*"Embora ninguém possa voltar atrás e fazer um novo começo,
todos podem começar agora e fazer um novo fim".*

Chico Xavier

*"Comece fazendo o que é necessário. Depois, o que é possível.
E, de repente, você estará fazendo o impossível"*

Francisco de Assis

AGRADECIMENTO

A Deus, pela oportunidade da reencarnação, do crescimento espiritual e por ter me permitido aprender um pouco mais com este curso, depois de 30 anos de formada;

Aos meus queridos pais portugueses **Antonio dos Santos Sousa** e **Antonia de Jesus Valinha Sousa**, que se encontram no plano espiritual. Por terem sido o veículo para que eu pudesse estar aqui, o meu eterno agradecimento e carinho, por me ensinarem de forma simples a lutar pelos sonhos e ideais. Em especial a minha **mãezinha**, que sempre esteve ao meu lado cobrindo-me de amor e carinho em todos os momentos, principalmente nos mais difíceis;

Aos meus amados: Raphael Mathias Távora, Maria Izabel Adão Guimarães, Thiago Adão Guimarães (afilhados), Jéssica Louise Sousa dos Santos, Letícia Valinha Sousa Mendes, Gabriel Valinha Sousa Mendes, Maryanna Cristina Evangelista Sousa, Raquel Lourenço Valinha Sousa (sobrinhos) e o meu sobrinho neto Matheus Sousa dos Santos, “filhos do coração” que estão sempre no meu pensamento, o meu agradecimento por fazerem parte da minha vida;

À tia Helena e prima Guida (portuguesas) pelo carinho e pelas dicas sobre habitação popular, em Portugal;

Aos meus irmãos Delminda Fátima Valinha Sousa (engenheira), Antonio Manuel Valinha Sousa e Teresa Cristina Valinha Sousa, pela compreensão da minha ausência (em parte);

Aos meus cunhados: Denise Evangelista, Eni Lourenço e José Waldson Teixeira (engenheiro) pela força;

Ao morzão “AO” pelas palavras certas nas horas certas e pela torcida;

Ao Diretor do INOCOOP-RIO Engenheiro Carlos Artur G. C. de Oliveira e a amiga Ana Maria Rodrigues, por me ajudarem a dar os primeiros passos para a Engenharia;

À professora Rosane Martins Alves, pela orientação e amizade. Agradeço por todos os comentários contribuídos nesta dissertação, para o meu crescimento profissional;

Em especial à “grande amiga” da turma de mestrado Patrícia Szendrodi, pela troca de conhecimentos, incentivo, amizade sincera e pelo reencontro nesta vida;

À banca avaliadora, pelo aprimoramento desta dissertação, contribuindo com suas experiências profissionais na discussão do assunto proposto;

À professora Gabriella Rossi da POLITÉCNICA/UFRJ, em especial, pela cordialidade e pela contribuição, em relação às minhas dúvidas;

A todos os professores da POLITÉCNICA/UFRJ da turma PEU 2009, fundamentais no aprendizado, e por terem sido meus mestres;

Aos colegas da turma de mestrado, que contribuíram para que este período se tornasse bem agradável;

Às funcionárias do PEU: Valéria, Wanda, Simone e Luciene, pelo carinho e atenção;

À minha terapeuta Rosangela Prata, por me ouvir e ajudar a vencer todo o estresse;

À professora Laura Motta, chefe e amiga, por me liberar do Setor de Pavimentos/Laboratório de Geotecnia/COPPE, para as aulas e pela contribuição acadêmica;

Aos professores Jacques de Medina e Francisco Casanova, por me incentivarem a fazer o curso de mestrado, desde que cheguei ao Laboratório de Geotecnia, da COPPE;

Às amigas: Vera Lúcia Rebelo, Eliane Mathias Távora, Maria da Glória Marcondes, Maiara dos Santos, Eliane Gomes Pereira e Valéria Cristina Gomes, pela amizade e torcida para que eu chegasse até aqui;

Às “meninas da secretaria e da limpeza”, colegas e professores do Laboratório de Geotecnia, pelo convívio nesses anos;

Aos amigos engenheiros Hérika e Breno pela amizade e por me ajudarem no EXCEL;

À diretoria do INOCOOP-RIO, Juan Carlos e Giuseppe Badolato por me direcionarem à Cooperativa Habitacional Ilha do Governador, para o fornecimento de dados pro estudo de caso do Conjunto Habitacional Village da Ilha;

Ao Sr. Augusto Cláudio Fagundes de Barros (Liquidante) e à Sra. Sandra Pautélia (Auxiliar Administrativo) da Cooperativa Habitacional Ilha do Governador, por me fornecerem as plantas de situação, plantas baixas dos A2Q e A3Q, assim como, as longas conversas sobre o Village;

Aos Síndicos dos Condomínios do Conjunto Residencial Village da Ilha: Sr. José Luis, Sr. Carlos, Sra. Maria da Paz e seu esposo, Sr. Vital, Sra. Simone e Sra. Sonia, pela atenção e disponibilidade de tempo em me atender. Em especial ao Sr. Hildo (sub-síndico) por todas as tentativas em querer me ajudar na distribuição dos questionários no Condomínio Novo Horizonte, mas infelizmente sem êxito;

Aos amigos e moradores Rosani e Cleber, pelo intermédio e contato com algumas “pessoas chaves” favorecendo minha circulação pelo Village;

À Márcia Gusmão, e sua filha Marcelli Gusmão, por me ajudarem na distribuição de alguns questionários no Condomínio Beira Mar;

Ao Gabriel Marano e Luciana Barbosa da padaria do Centro Comercial do Village, por me ajudarem com algumas informações;

Aos Srs. Roberto e Leonardo Botti do Bar Point e ao Sr. Aelson Sousa da loja de materiais de construção, por receberem os questionários respondidos;

Em especial à Sra. Dinéia do Condomínio Beira Mar, por me receber em sua residência e me fornecer algum material para engrandecimento deste trabalho;

Ao morador de uma das casas, o Dr. Ney, por disponibilizar cópia da planta baixa da casa duplex de 2Q;

Ao morador de uma das casas o Sr. Carlos, por me atender várias vezes e contar as “histórias” do Village;

Às crianças do Condomínio Acácias, por me ajudarem na distribuição de alguns questionários e me fazerem companhia num final de semana;

À minha amiga e companheira nas tarefas espíritas: Yara Caruso (Tia Yarinha), pela compreensão na ausência de alguns sábados, no trabalho de evangelização, para a conclusão da dissertação;

Às “minhas” crianças da evangelização infantil, que me ensinam muito mais, do que eu à elas;

Às Coordenadoras Dalvinha, Diana, Fernanda e Débora, assim como os amigos evangelizadores: Tia Rita, Tia Angely e Tio Murilo, por me ajudarem na minha ausência, nas aulinhas de evangelização, na AEFA;

À Belinha e Yara Pereira, da AEFA, pela torcida do término da dissertação;

À minha dentista Célia Meth e sua auxiliar Eliane, pelas longas conversas e torcida;

À moradora Sra. Flávia da casa 20-101, por permitir minha entrada em sua casa, para tirar algumas fotos;

Ao Sr. Nilton (segurança), Vera e Alecsandro do Village, por sua atenção e por tirar algumas fotos importantes para este trabalho;

A todos os porteiros do Village, especialmente ao Sr. Valdeir do Condomínio Acácias, pelo contato com alguns moradores e por permitir minha circulação, para registrar algumas fotos;

À Juliana Rose e Cláudio Szendrodi pelas dicas na elaboração do sumário;

Ao meu amigo Sassá pelas deliciosas “empadinhas”, que nos momentos de tensão, saía para comê-las;

Aos meus amigos “porteiros” de onde moro, Condomínio Palmeiras da Penha, por me encorajarem nos momentos tensos e no convívio dia a dia e

Enfim, agradeço a todos, que de alguma maneira contribuíram na realização deste trabalho.

RESUMO

SOUSA, Ana Maria. **Déficit e Política Habitacional no Brasil – O Caso: Conjunto Residencial Village da Ilha, RJ.** Rio de Janeiro, 2012. Dissertação (Mestrado) – Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

Este trabalho contextualiza a questão habitacional brasileira sobretudo nos grandes centros urbanos, apresentando alguns programas habitacionais criados para atender às classes de baixa renda, contribuindo, assim, com a redução do déficit habitacional. É apresentado um estudo sobre o Conjunto Residencial Village da Ilha, construído na década de 70 com participação do Banco Nacional de Habitação (BNH), do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e da Cooperativa Habitacional Ilha do Governador (CHOABIG). Foi aplicado um questionário como uma forma de Avaliação Pós-Ocupação (APO) utilizado como ferramenta, ou seja, como instrumento de avaliação de desempenho do ambiente construído, verificando-se a intensidade com que cada espaço utilizado satisfaz às funções para as quais foram concebidos e o quanto preenchem às necessidades e expectativas de seus usuários. A partir das análises aqui utilizadas propõe-se uma reflexão sobre o déficit habitacional brasileiro e como o mesmo tem sido enfrentado através do poder público. O estudo de caso selecionado comprova que, se devidamente planejado e mantido, um empreendimento promovido por intervenção estatal pode oferecer condições dignas de moradia para seus usuários e benefícios para o entorno urbano como um todo. O déficit habitacional pode agravar-se com o crescente aumento populacional, sobretudo nos grandes centros urbanos, não sendo suficiente, simplesmente, a construção de unidades habitacionais. É necessário que o empreendimento esteja integrado ao restante da cidade, que haja planejamento e verificações das unidades construídas em relação ao desempenho da edificação e do projeto buscando adequá-lo àqueles que o utilizam. Torna-se evidente, também, uma atuação governamental mais efetiva e uma tendência no aumento da participação comunitária nas questões relativas ao planejamento e execução de projetos habitacionais, prática esta relativamente recente e de relativa complexidade.

Palavras-chave: Déficit Habitacional, Programas Habitacionais, Avaliação Pós-Ocupação.

ABSTRACT

SOUSA, Ana Maria. **Déficit e Política Habitacional no Brasil – O Caso: Conjunto Residencial Village da Ilha, RJ.** Rio de Janeiro, 2012. Dissertação (Mestrado) – Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

This work contextualises the Brazilian housing issue especially in large urban centers, with some housing programs designed to meet the low-income, thus contributing to the reduction of housing deficit. It is shown a study of the *Village da Ilha Housing Settlement*, built in the 70's with participation of the National Housing Bank (BNH), the Institute of Guidance for Housing Cooperatives (INOCOOP) and Governor Island Residential Cooperative (CHOABIG). It was used the Post-Occupancy Evaluation (APO) as a tool of built environment performance evaluation by checking the intensity with each space was used, the functions for which it was intended and how to fill the needs and expectations of its users. From the analysis used here it is proposed a reflection on the Brazilian housing deficit and how it has been faced by the government. The selected case study shows that, if properly planned, designed and maintained, a project conducted by state intervention can provide decent housing for its users and benefits for the urban environment as a whole. The housing shortage can become worse with the growing increase populational and especially in large urban centers only, it has not been enough, the construction of housing units. It is necessary that the project must be integrated with the rest of the city to plan and verify the built units around the building design and performance in order to adequate them for those that use it. It is clear, also, the need for a most effectively government action and a tendency to increase community participation in issues related to planning and execution of housing projects, a practice relatively new and relatively complex.

Key-words: Housing Deficit, Housing Programs, Post-Occupancy Evaluation.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	26
<i>1.1. APRESENTAÇÃO DO TEMA</i>	<i>26</i>
<i>1.2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA DO TRABALHO</i>	<i>28</i>
<i>1.3. HIPÓTESE</i>	<i>28</i>
<i>1.4. METODOLOGIA UTILIZADA.....</i>	<i>28</i>
<i>1.5. ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO</i>	<i>29</i>
2. DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL E POLÍTICAS HABITACIONAIS ADOTADAS PARA ENFRENTAR O PROBLEMA	31
<i>2.1. DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL</i>	<i>31</i>
<i>2.2. POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL: ONTEM E HOJE.....</i>	<i>39</i>
2.2.1. Origens do Problema Habitacional.....	39
2.2.2. IAPs, FCP e BNH	40
2.2.3. Contexto Atual e PMCMV.....	49
<i>2.3. ALGUMAS CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS SOBRE PORTUGAL E CABO VERDE..</i>	<i>59</i>
<i>2.4. O CASO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO.....</i>	<i>63</i>
2.4.1. Déficit Habitacional, Políticas, Planos e Programas	63
2.4.2. O Programa Morar Carioca.....	76
3. ESTUDO DE CASO: Conjunto Residencial Village da Ilha.....	84
<i>3.1. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES.....</i>	<i>84</i>
<i>3.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....</i>	<i>90</i>
3.2.1. Breve Histórico	90
3.2.2. Implantação Urbana	94
3.2.3. Tipologia da Unidade Habitacional	110
<i>3.3. ANÁLISE DOS AMBIENTES, QUESTIONÁRIOS E ENTREVISTAS.....</i>	<i>115</i>
3.3.1. Análise dos Ambientes	115
3.3.2. Análise dos Questionários	120
3.3.3. Análise da Entrevista Complementar.....	152
<i>3.4. VALIDAÇÃO DA AMOSTRA UTILIZADA</i>	<i>153</i>

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS – Pesquisa de Satisfação dos Moradores	156
<i>4.1. SATISFAÇÃO E ADEQUAÇÃO DOS MORADORES ÀS UNIDADES HABITACIONAIS.....</i>	<i>156</i>
<i>4.2. SATISFAÇÃO DOS MORADORES COM OS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS.....</i>	<i>158</i>
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	160
<i>5.1. CONCLUSÕES.....</i>	<i>160</i>
<i>5.2. SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS.....</i>	<i>163</i>
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	164
ANEXO A. CARTA APRESENTADA AOS MORADORES DOS APARTAMENTOS 2Q E 3Q	173
ANEXO B. CARTA APRESENTADA AOS MORADORES DAS CASAS	174
ANEXO C. QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES DO VILLAGE.....	175

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1 Tipo de moradia inadequada	32
Figura 2.2 Mapa com a distribuição dos componentes do déficit (incremento de estoque) das regiões brasileiras, em 2007	36
Figura 2.3 Principais programas federais e respectivos períodos de criação	38
Figura 2.4 Fluxograma da estrutura do sistema financeiro da habitação com redistribuição dos recursos	43
Figura 2.5 Construção de casas - Programa Mutirão.....	51
Figura 2.6 Planta baixa da casa com 32m ² (tipologia 1)	56
Figura 2.7 Planta baixa dos pavimentos dos apartamentos com 37m ² (tipologia 2)	57
Figura 2.8 Alguns modelos de casas construídas pelo programa Minha Casa Minha Vida.....	59
Figura 2.9 Plano Melhoramentos no Porto	61
Figura 2.11 Instituto Nacional da Habitação no Porto	61
Figura 2.12 Área Central (em amarelo) onde se agruparam os cortiços	65
Figura 2.13 Visão dos cortiços	65
Figura 2.14 Visão da demolição dos cortiços.....	66
Figura 2.15 Parque Proletário do Leblon	68
Figura 2.16 Remoção dos moradores do Parque Proletário da Gávea em 1970	68
Figura 2.17 Conjunto Habitacional do Pedregulho	69
Figura 2.18 Favela da Praia do Pinto.....	69
Figura 2.19 Conjunto Habitacional Cruzada São Sebastião (inaugurado em 1962)	70
Figura 2.20 Vista dos Conjuntos Residenciais Jardim das Acácias e Jardim Palmeiras na entrega das unidades aos desabrigados da chuva de abril de 2010	74
Figura 2.21 Vista do bloco construído na área desativa da Embratel em Manguinhos na entrega das unidades	75
Figura 2.22 Vista dos blocos construídos na área desativada do Depósito de Suprimento do Exército em Manguinhos.....	75
Figura 2.23 Conjuntos residenciais construídos no Morro do Adeus, em Bonsucesso e na área desativada da antiga fábrica Poesi, em Ramos	76
Figura 2.24 Colégio Estadual Jornalista Tim Lopes construída na área da antiga fábrica Poesi em Ramos	76
Figura 2.25 Integração de favelas com a cidade formal	80

Figura 2.26 Favela da Rocinha - uma das maiores favelas que serão urbanizadas	81
Figura 2.27 Detalhes do projeto da Comunidade São José do Operário	81
Figura 2.28 Detalhes do projeto dos bairros populares na área de Jacarepaguá	82
Figura 2.29 Casas construídas na Colônia Juliano Moreira em Jacarepaguá.....	83
Figura 3.1 Ciclo da Construção incluindo a APO	87
Figura 3.2 Organograma básico da APO.....	88
Figura 3.3 Localização dos Condomínios e casas do Conjunto Residencial Village da Ilha...	91
Figura 3.4 Vista do terreno antes da construção do Conjunto Residencial Village da Ilha	92
Figura 3.5 Instalação do canteiro de obra da COBE	93
Figura 3.6 Visão da casa que servia de local para fiscalização do INOCOOP-RIO	93
Figura 3.7 Registro do sorteio das unidades realizado pela COHABIG	94
Figura 3.8 Planta de situação do Conjunto Residencial Village da Ilha.....	96
Figura 3.9 Vista da Rua Jorge Veiga. Lado esquerdo período da construção. Lado direito período atual. Ao fundo a visão da Estrada Governador Chagas Freitas (Antiga Estrada do Tubiacanga) e o mar	97
Figura 3.10 Construção das casas geminadas esquina com a Rua Luis Sá. Ao fundo a visão do edifício da antiga CETEL/TELEMAR (lado esquerdo) localizado na Av. Maestro Paulo e Silva e atualmente (lado direito).....	97
Figura 3.11 Assembléia realizada no salão de festas do Centro Comunitário entre COHABIG, INOCOOP e moradores.....	98
Figura 3.12 Escola localizada na sede da Associação dos Moradores do Village da Ilha	98
Figura 3.13 Acesso ao local das salas comerciais e sede da Cooperativa.....	99
Figura 3.14 Vista do comércio e jornaleiro do Village	100
Figura 3.15 Visão do salão de festas do Centro Comunitário	100
Figura 3.16 Visão do teatrólogo e da quadra de futebol de salão do Centro Comunitário.....	101
Figura 3.17 Visão da quadra de esportes do Condomínio Solar da Ilha ao lado da antiga área destinada à CEG	101
Figura 3.18 Visão da Pizzaria/Chopperia Brazuca no Centro Comunitário.....	102
Figura 3.19 Quadra de futebol de salão e esportes da Escola Municipal Leonel Azevedo (lado esquerdo) e os alunos aguardando a troca de turno (lado direito).....	103
Figura 3.20 Visão da área desativada da CEG. Ao fundo o Condomínio Residencial Ilha Plaza (lado esquerdo) e o início da obra na área desativada da CEG de um edifício residencial multifamiliar (lado direito)	104

Figura 3.21 Visão da Praça Poeta Cassiano Ricardo.....	104
Figura 3.22 Localização do Conjunto Residencial Village da Ilha e seu entorno.....	105
Figura 3.23 Visão da Av. Maestro Paulo e Silva. Vê-se a entrada do Village pela Rua Luis Sá (lado direito) e o Ilha Plaza Shopping (lado esquerdo)	106
Figura 3.24 Ilha Plaza Shopping assim que inaugurou (lado esquerdo) e mais recentemente após obras (lado direito)	106
Figura 3.25 Vista do comércio próximo ao Village	107
Figura 3.26 Visão do supermercado Assaí em frente ao Condomínio Novo Horizonte	107
Figura 3.27 Visão do Corredor Esportivo do Moneró.....	108
Figura 3.28 Vista aérea da Comunidade Parque Royal antes e após as obras do Favela Bairro	109
Figura 3.29 Visão do CIEP Dr. João Ramos de Souza.....	110
Figura 3.30 Planta baixa dos apartamentos de 3Q (térreo e tipo).....	112
Figura 3.31 Visão dos blocos de 3Q do Condomínio Solar da Ilha, no período da obra e atualmente.....	112
Figura 3.32 Planta baixa do apartamento de 2Q (térreo e tipo).....	113
Figura 3.33 Visão dos blocos de apartamentos de 2Q do Condomínio Beira Mar, no período da obra e atualmente	113
Figura 3.34 Planta baixa das casas geminadas de 2Q (1º e 2º piso).....	114
Figura 3.35 Visão das casas geminadas de 2Q pela Rua Lausimar Laus, no período da obra e atualmente.....	114
Figura 3.36 Condomínio São José - Rua Fernando de Azevedo 10.....	116
Figura 3.37 Vagas cobertas e descobertas com identificação dos blocos e apartamentos do Condomínio Villar da Ilha.....	116
Figura 3.38 Visão da Administração do Condomínio Solar da Ilha (lado esquerdo) e área de lazer e festas com churrasqueira do Condomínio Acácias (lado direito)	117
Figura 3.39 Visão da área de lazer com brinquedos e bancos do Condomínio Villar da Ilha	117
Figura 3.40 Casa com três pavimentos (depois de reformada) localizada na Rua Luis Sá....	118
Figura 3.41 Casa original. Não sofreu alteração no projeto	118
Figura 3.42 Casas (reformadas) com fachadas originais.....	119
Figura 3.43 Acesso às casas da Rua Engº Coelho Cintra com guarita e funcionário controlando entrada e saída dos veículos	119
Figura 3.44 Visão do alto padrão das casas da Rua Engº Coelho Cintra	120

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 3.1 Sexo do morador pesquisado, por tipo de unidade e em porcentagem	123
Gráfico 3.2 Idade do morador pesquisado por tipo de unidade e em porcentagem	124
Gráfico 3.3 Nível de escolaridade dos moradores por tipo de unidade e em porcentagem....	125
Gráfico 3.4 Renda familiar dos moradores por tipo de unidade e em porcentagem	126
Gráfico 3.5 Nível de satisfação dos moradores em morar no Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	127
Gráfico 3.6 Tempo de residência no Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	128
Gráfico 3.7 1º morador que reside no Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	129
Gráfico 3.8 Moradia por tipo de unidade e em porcentagem	130
Gráfico 3.9 Satisfação com a reforma por tipo de unidade e em porcentagem.....	131
Gráfico 3.10 Dimensões dos cômodos por unidade de 2Q e em porcentagem	132
Gráfico 3.11 Dimensões dos cômodos por unidade de 3Q e em porcentagem	133
Gráfico 3.12 Dimensões dos cômodos por unidade de tipo casa e em porcentagem.....	133
Gráfico 3.13 Privacidade da moradia por unidade e em porcentagem.....	134
Gráfico 3.14 Nível de satisfação com a Escola Municipal Leonel Azevedo por unidade e em porcentagem.....	135
Gráfico 3.15 Frequência da quadra de esportes por tipo de unidade e em porcentagem	136
Gráfico 3.16 Satisfação e frequência do salão de festas do Centro Comunitário por tipo de unidade e em porcentagem	137
Gráfico 3.17 Satisfação e frequência do salão de festas dos Condomínios por tipo de unidade e em porcentagem.....	139
Gráfico 3.18 Nível de satisfação quanto no uso do comércio existente no Village por tipo de unidade e em porcentagem	140
Gráfico 3.19 Frequência de uso ao comércio do Village por tipo de unidade e em porcentagem	141
Gráfico 3.20 Frequência a Pizzaria/Choperia por tipo de unidade e em porcentagem	142
Gráfico 3.21 Satisfação em morar no bairro da Ilha por tipo de unidade e em porcentagem	143
Gráfico 3.22 Valorização da moradia pela proximidade do Shopping por tipo de unidade e em porcentagem.....	144
Gráfico 3.23 Nível de satisfação por morar próximo ao Shopping por tipo de unidade e em porcentagem.....	145

Gráfico 3.24 Satisfação quanto ao serviço de transporte por tipo de unidade e em porcentagem	146
Gráfico 3.25 Nível de satisfação quanto ao comércio externo (entorno) por tipo de unidade e em porcentagem.....	147
Gráfico 3.26 Sobre a desvalorização da moradia pela proximidade com a Comunidade Parque Royal por tipo de unidade e em porcentagem	148
Gráfico 3.27 Quanto ao incômodo causado pelo ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem.....	149
Gráfico 3.28 Quanto à frequência do ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem	150
Gráfico 3.29 Nível de satisfação sobre o uso do Corredor Esportivo por tipo de unidade e em porcentagem.....	151

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 2.1 Resumo da metodologia do déficit habitacional por reposição de estoque e incremento do estoque.	34
Quadro 2.2 Resumo da metodologia de inadequação de domicílios.	34
Quadro 2.3 Principais conceitos e indicadores para o déficit habitacional	35
Quadro 2.4 Unidades residenciais financiadas pelo SFH no período de 1964 a 1969	44
Quadro 2.5 Unidades residenciais financiadas pelo SFH até 1980	46
Quadro 2.6 Tipo de famílias favorecidas pelo recurso do trabalho social	58
Quadro 2.7 Remoção de favelas (1962 - 1965)	71
Quadro 2.8 Remoção de favelas (1968 - 1972)	72
Quadro 3.1 Salas com serviços comerciais localizados no Centro Comercial.....	99
Quadro 3.2 Áreas úteis por cômodo e totais das unidades	111
Quadro 3.3 Descrição dos condomínios (antigas quadras, lotes, blocos e quantidade de unidades).....	115
Quadro 3.4 Distribuição dos questionários por tipo de unidades	122
Quadro 3.5 Sexo do morador pesquisado por tipo de unidade e em porcentagem.....	123
Quadro 3.6 Idade dos moradores pesquisados por tipo de unidade e em porcentagem	124
Quadro 3.7 Nível de escolaridade dos moradores por tipo de unidade e em porcentagem....	125
Quadro 3.8 Renda familiar dos moradores por tipo de unidades e em porcentagem	126
Quadro 3.9 Nível de satisfação dos moradores em residir no Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	127
Quadro 3.10 Tempo que reside no Village por tipo de unidade e em porcentagem	128
Quadro 3.11 Morador por tipo de unidade e em porcentagem.....	129
Quadro 3.12 Realização de reforma no imóvel por tipo de unidade e em porcentagem.....	130
Quadro 3.13 Satisfação quanto à reforma por tipo de unidade e em porcentagem	131
Quadro 3.14 Dimensões dos cômodos por tipo de unidade e em porcentagem	132
Quadro 3.15 Quanto à privacidade por tipo de unidade e em porcentagem.....	134
Quadro 3.16 Quanto à frequência à Escola Municipal Leonel Azevedo por tipo de unidade e em porcentagem.....	135
Quadro 3.17 Nível de satisfação com a Escola Municipal Leonel Azevedo por tipo de unidade e em porcentagem.....	135
Quadro 3.18 Quanto ao uso da quadra de esportes por tipo de unidade e em porcentagem ..	136

Quadro 3.19 Quanto ao uso do salão de festas do Centro Comunitário por tipo de unidade e em porcentagem.....	137
Quadro 3.20 Satisfação quanto ao uso do salão de festas do Centro Comunitário por tipo de unidade e em porcentagem.	137
Quadro 3.21 Quanto à frequência do salão de festas dos Condomínios por tipo de unidade em porcentagem.....	138
Quadro 3.22 Quanto à satisfação dos que usam o salão de festas dos Condomínios por tipo de unidade e em porcentagem	138
Quadro 3.23 Quanto à frequência do comércio existente no Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	139
Quadro 3.24 Quanto à satisfação no uso do comércio existente no Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	140
Quadro 3.25 Quanto à frequência ao uso do comércio do Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	141
Quadro 3.26 Quanto à frequência a Pizzaria/Chopperia) no Village por tipo de unidade e em porcentagem.....	142
Quadro 3.27 Frequência a Pizzaria/Choperia por tipo de unidade e em porcentagem.....	142
Quadro 3.28 Satisfação em morar no bairro da Ilha por tipo de unidade e em porcentagem	143
Quadro 3.29 Valorização da moradia pela proximidade do Shopping por tipo de unidade e em porcentagem.....	144
Quadro 3. 30 Satisfação em morar na proximidade do Shopping	145
Quadro 3.31 Satisfação quanto ao serviço de transporte por tipo de unidade e em porcentagem	146
Quadro 3.32 Satisfação quanto ao comércio do entorno por tipo de unidade e em porcentagem	147
Quadro 3.33 Nível de satisfação quanto ao comércio do entorno por tipo de unidade e em porcentagem.....	147
Quadro 3.34 Quanto à desvalorização da moradia pela proximidade com a Comunidade Parque Royal por tipo de unidade e em porcentagem	148
Quadro 3.35 Quanto ao incômodo causado aos moradores pelo ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem	149
Quadro 3.36 Quanto à frequência do ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem	150

Quadro 3.37 Quanto ao uso do Corredor Esportivo por tipo de unidade e em porcentagem.	151
Quadro 3.38 Avaliação sobre o uso do Corredor Esportivo por tipo de unidade e em porcentagem.....	151

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 2.1 Déficit habitacional por regiões do Brasil	39
Tabela 2.2 Evolução da taxa de inadimplentes do SFH (período 1980 – 1984)	46

CONVENÇÕES TIPOGRÁFICAS

As convenções seguintes são utilizadas nesta tese para identificar certos tipos de informação:

CONVENÇÃO	DESCRIÇÃO
MAIÚSCULAS	siglas ou acrônimos
<i>itálico</i>	palavras ou expressões em língua inglesa ou palavras em português com significado ligeiramente diferente do habitual já definidas anteriormente no texto
<u>sublinhado</u>	termo em destaque
CAIXA ALTA	termos ou expressões sob definição

NOMECLATURA

AAS – Amostragem Aleatória Simples

AEIS - Aérea de Especial Interesse Social

AIACJ - Aeroporto Internacional Antonio Carlos Jobim

AMVI - Associação dos Moradores Village da Ilha

APE – Associações de Poupança e Empréstimo

BACEN - Banco Central

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH - Banco Nacional da Habitação

CA - Classe de Alfabetização

CCA - Carta de Crédito Associado

CCI - Carta de Crédito Individual

CEF - Caixa Econômica Federal

CEI - Centro de Estatística e Informações

CH - Conselhos de Habitação

COHABIG - Cooperativa Habitacional Ilha do Governador

CHISAM - Coordenação de Habitação de Interesse Social da Área Metropolitana do Grande Rio

COHAB - Companhia de Habitação Popular

CMN - Conselho Monetário Nacional

CN - Congresso Nacional

CNC - Conselho Nacional das Cidades

CRVI - Conjunto Residencial Village da Ilha

DHP - Departamento de Habitação Popular

EMLA - Escola Municipal Leonel Azevedo

EMOP - Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro

FAFEG - Federação das Associações de Favelas do Estado da Guanabara

FCP - Fundação Casa Popular

FJP - Fundação João Pinheiro

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FNHIS - Fundo Nacional de Interesse Social

IAPs - Institutos de Aposentadorias e Pensões

IBDI - Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Integrado

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IBH - Instituto Brasileiro de Habitação

INOCOOP-RIO - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Rio de Janeiro

IPS - Ilha Plaza Shopping

MAS - Ministério da Ação Social

MBES - Ministério da habitação e Bem-Estar Social

MC - Ministério da Cidade

MDU - Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

MHU - Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

MI - Ministério do Interior

MF - Ministério da Fazenda

OGU - Orçamento Geral da União

PA - Programas Alternativos

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PD - Plano Diretor

PEU - Programa de Engenharia Urbana

PES - Plano de Equivalência Salarial

PLANASA - Plano Nacional de Saneamento

PMC - Programa Morar Carioca

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PMHIS - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social

PNAD - Pesquisa nacional por Amostra de Domicílios

PNH - Plano Nacional de habitação

PNMC - Programa Nacional de Mutirões Comunitários

POUSO - Posto de Orientação Urbanística e Social

PPM - Programa Pró-Moradia

PROFILURB - Programa de Lotes Urbanos

PROMORAR - Programa de Erradicação da Sub-Habitação

PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SCI - Sociedade de Créditos Imobiliários

SEAC - Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária

SERFHA - Serviço Especial de Recuperação de Habitações Anti-Higiências

SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SFI - Sistema Financeiro Imobiliário

SFS - Sistema Financeiro do Saneamento

SMU - Secretaria Municipal de Urbanismo

SNH - Sistema Nacional de Habitação

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

UFRJ - Universidade Federal do Rio de Janeiro

UPA - Unidade de Pronto Atendimento

UPC - Unidade Padrão de Capital

CAPÍTULO 1

1. INTRODUÇÃO

1.1. APRESENTAÇÃO DO TEMA

Ao longo da história, desde o começo dos tempos, a humanidade necessitava de abrigo em algum local que pudesse servir de moradia à noite, protegendo-se do perigo e das intempéries. Desta forma utilizou-se dos espaços internos das cavernas como primeiras moradias. É para este lugar que se quer voltar após um dia de trabalho, por exemplo, esteja localizado na área urbana, rural ou nas comunidades, em busca de privacidade, abrigo e convivência em família.

A qualidade das habitações deve atender às condições de segurança, bem estar e conforto, para que não se tornem inabitáveis, impróprias, para que não venham a contribuir com as informalidades, nas migrações urbanas e no aumento do déficit habitacional.

No Brasil, principalmente nas regiões metropolitanas, evidencia-se o crescimento populacional na área urbana, agravado pela migração da população rural para as cidades, devido à industrialização e ao fato do poder público não ter conseguido enfrentar o problema com a mesma velocidade que se dava este crescimento populacional. Devido ao baixo poder aquisitivo desta população, ocorreu a ocupação dos arredores das grandes cidades provocando um crescimento físico sem planejamento prévio. Evidencia-se, então, a necessidade de construção de novas habitações, a fim de superar dificuldades sociais e principalmente a necessidade de habitação. O fato é que a inadequação de moradias pode refletir em problemas na qualidade de vida dos moradores, trazendo transtornos ao meio urbano.

Com o intuito de combater o déficit habitacional e incentivar o desenvolvimento urbano foi criado o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP-RIO), com a intenção de contribuir com o sonho da compra da casa própria. Este instituto credenciado pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) desde sua formação, foi fundado em 08 de dezembro de 1966, com a finalidade de orientar o Programa de Cooperativas Habitacionais (PCH). O objetivo era a construção de moradias de baixo custo para as classes trabalhadoras de média e baixa renda, visando para as mesmas uma melhor qualidade de vida.

Pode-se dizer que a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do BNH através da Lei 4.380/64 foi um grande marco da história da Política Habitacional Brasileira.

Dentre outros programas destacou-se o PCH desenvolvido pelo engenheiro João Machado Fortes. As cooperativas habitacionais, em sua grande maioria, eram formadas por trabalhadores sindicalizados que necessitava da devida assessoria profissional, a baixo custo, nas áreas: técnica, social, jurídica, administrativa e financeira para levar adiante seus planos de produção e aquisição de moradias.

Após a extinção do BNH em 1986 e das modificações ocorridas nos financiamentos do SFH, especialmente após a Constituição de 1988, implantou-se um novo sistema, o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e suas regulamentações trouxeram maior segurança aos empreendimentos.

Surgiu a preocupação com o meio urbano e ambiente, implantando nos vários projetos: áreas verdes, de recreação, de preservação da natureza, além da escolha das melhores áreas para a construção das unidades, as condições topográficas, soluções de tratamento e destino final de efluentes, resultando em uma melhor qualidade de vida para o morador e para o meio urbano.

Cidades e áreas edificadas representam o habitat do homem contemporâneo implicando diretamente em sua qualidade de vida. Sendo assim, as avaliações de projetos habitacionais configuram-se como estratégicos, para aprimorar a qualidade do ambiente construído, em todas as suas etapas desde a construção, uso, manutenção até requalificação /adequação dos espaços. Foi utilizada a Avaliação Pós-Ocupação (APO), tendo como meta o estudo de edifícios ou conjuntos habitacionais edificados durante sua vida útil, priorizando a compreensão das relações entre características/condições físicas do local e os diferentes modos como os usuários dele se apropriam.

Neste contexto foi realizado um estudo de caso que consiste na escolha de um conjunto habitacional onde foi aplicada a ferramenta APO voltada para aspectos físicos/técnicos das edificações, bem como enfoques funcional e comportamental, político-cultural e de re-alimentação do projeto arquitetônico, que muitas vezes sofre alterações em função de atender às necessidades dos seus usuários em relação à aplicações e readequação funcional dos espaços.

1.2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA DO TRABALHO

Este trabalho tem como objetivo promover uma reflexão sobre o déficit habitacional brasileiro e como o mesmo tem sido enfrentado através da intervenção do poder público.

Conhecendo-se o problema habitacional brasileiro, principalmente nos grandes centros urbanos, foi realizado um estudo sobre questões habitacionais no Brasil, através do levantamento dos principais programas de habitação popular, criados com o intuito de minimizar o déficit habitacional. Foi realizado um estudo de caso aplicando-se um questionário a fim de analisar um conjunto habitacional de médio porte, composto por blocos e casas geminadas, construído em meados dos anos 70, localizado na Ilha do Governador. Atualmente, este conjunto é conhecido como Village da Ilha. Durante o planejamento pensou-se na infraestrutura de forma que atendesse às necessidades dos futuros moradores.

A finalidade do caso em estudo foi verificar possíveis alterações no projeto inicial, se o mesmo, ainda atende às expectativas da época da construção, e atuais benefícios e malefícios percebidos pelos moradores. Investigou-se, também, o que está sendo feito para a conservação das áreas construídas comuns a todos e a visão dos moradores quanto ao entorno, após a construção do Ilha Plaza Shopping e de grandes redes de supermercados.

1.3. HIPÓTESE

Esta pesquisa trabalhou com a hipótese de que conjuntos habitacionais construídos para população de média e baixa renda contribuem com a redução do déficit habitacional, sendo necessárias políticas habitacionais que facilitem o acesso à habitação, não somente para a renda média, mas também para a parcela da população que não tem acesso ao mercado privado.

1.4. METODOLOGIA UTILIZADA

Dentro do contexto da problemática da questão habitacional foi feita uma pesquisa bibliográfica sobre déficit habitacional, programas habitacionais brasileiros e programas habitacionais em Portugal.

Foi também realizada uma pesquisa de campo em um conjunto habitacional com idade de 30 anos, através da aplicação de um questionário dividido em quatro partes, que serviu

para aquisição de dados e contribuição no estudo dos problemas relacionados à questão habitacional.

Utilizou-se a APO como ferramenta para avaliação do desempenho dos ambientes construídos, verificação da intensidade com que cada espaço utilizado satisfaz as funções para as quais foram destinados e também saber sobre o quanto preenche às necessidades e expectativas dos seus usuários.

Verificou-se que o tamanho da amostra utilizada possui validade estatística, de modo a tornar os dados coletados como sendo reflexo da visão da maioria dos moradores.

1.5. ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Esta dissertação encontra-se estruturada em cinco capítulos, organizada da seguinte maneira:

Capítulo 1 – *Introdução*: apresenta uma visão geral dos problemas da habitação causados pelo rápido crescimento populacional devido à migração da população rural para as cidades em busca de melhores condições de trabalho, evidenciando o déficit habitacional e a inadequação de moradias. O capítulo trata ainda do objetivo, justificativa, metodologia utilizada e da estruturação da dissertação.

Capítulo 2 – *Déficit Habitacional no Brasil e Políticas Habitacionais Adotada para Enfrentar o Problema*: aborda a fundamentação teórica realizada através da revisão bibliográfica sobre déficit habitacional no Brasil e no Rio de Janeiro, origens do problema habitacional, programas habitacionais brasileiros anteriores e o contexto atual.

Capítulo 3 – *Estudo de Caso – Conjunto Residencial Village da Ilha*: expõe o estudo do Conjunto Residencial, apresentando as principais características históricas e arquitetônicas, além do método quantitativo, através da aplicação de um questionário distribuído aos moradores. O questionário foi dividido em quatro partes: a primeira refere-se aos aspectos do morador, a segunda em relação às unidades, a terceira quanto à área de uso comum e a quarta sobre o entorno.

Capítulo 4 – *Análise dos Resultados – Pesquisa de satisfação dos moradores*: apresenta a análise dos resultados da pesquisa realizada, demonstrando a satisfação dos moradores quanto: às unidades habitacionais, os serviços e equipamentos urbanos.

Capítulo 5 – *Considerações Finais*: apresenta as conclusões e sugestões para trabalhos futuros.

CAPÍTULO 2

2. DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL E POLÍTICAS HABITACIONAIS ADOTADAS PARA ENFRENTAR O PROBLEMA

2.1. DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

Entende-se habitação no seu sentido mais amplo como abrigo. Desde o início da civilização, o homem teve necessidade de se abrigar. Para isto começou a empregar diversos materiais para construir os seus abrigos: a pedra, as peles, a madeira e a terra.

Este abrigo se tornou cada vez mais elaborado. Continuava com a sua função básica, de proteção do perigo e das intempéries. Com o passar do tempo, as habitações primitivas deu origem às aldeias. As aldeias começaram a crescer e podem ser definidas como meros grupamentos de moradias. Para que a habitação cumpra as suas funções, é necessário que, além de conter um espaço confortável, seguro e salubre, esteja integrado de forma adequada ao entorno (ABIKO, 1995).

O problema habitacional é um dos principais problemas urbanos, especialmente para as comunidades de baixa renda.

Devido a um rápido crescimento populacional, houve, no Brasil, e principalmente nas áreas metropolitanas, um grande aumento das aglomerações urbanas. A urbanização acelerada e a falta de um direcionamento mais eficaz nos programas habitacionais provocaram o aumento do déficit habitacional no país.

Conceitua-se como habitação, ou moradia, não somente a produção de unidades habitacionais, mas, também sua infraestrutura urbana e social, de forma que o empreendimento esteja integrado ao restante da cidade.

Gonçalves (1998) relata que o déficit habitacional refere-se à quantidade de **cidadãos sem moradia adequada** em uma certa região. Utiliza três critérios para definir o que seria "moradia inadequada".

- ❖ a rusticidade das estruturas físicas das habitações (uso de materiais não-duráveis e/ou improvisados);
- ❖ a moradia não ser originariamente construída para habitação, adquirindo essa função apenas de forma esporádica ou improvisada;

- ❖ a coabitação (a existência de mais de uma família por residência).

A Figura 2.1 mostra um tipo de moradia inadequada, construída com materiais não-duráveis e improvisados.

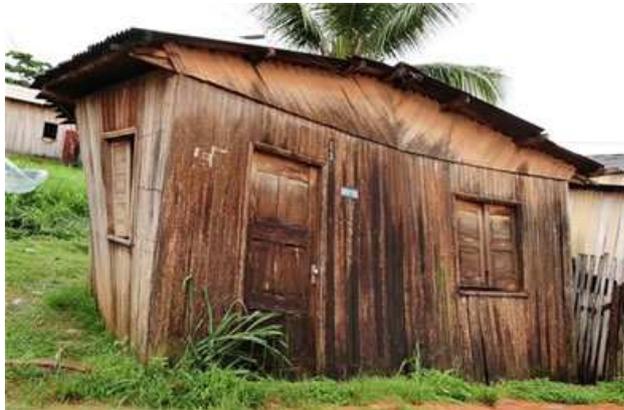


Figura 2.1 Tipo de moradia inadequada

Fonte: Google Imagem - acesso em abril de 2011

Dentro de uma visão sociológica, o problema da moradia reflete no dinamismo e na complexidade de uma determinada realidade socioeconômica. As necessidades do *habitat* não se restringem a um instrumento material, “mas dependem da vontade coletiva e se articulam às condições culturais e a outros aspectos de dimensão individual e familiar” (BRANDÃO, 1984).

“(…), a primeira questão a ser discutida diz respeito à própria nomenclatura de déficit habitacional. No sentido tradicional, ela induz equivocadamente a expectativas de enfrentar o problema da moradia de forma setorial. Além disso, camufla uma complexa realidade, por meio de uma quantificação padronizada, atemporal e neutra” (MAGALHÃES, 2005).

Desde 1995, a partir da base de dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a Fundação João Pinheiro (FJP) e Centro de Estatística e Informações (CEI) elabora mais um exemplar do **Déficit Habitacional no Brasil**. A Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (SNHMC) identificou o referido exemplar em dois segmentos: **déficit habitacional** e a **inadequação de domicílios**, baseados no “conceito amplo de necessidades habitacionais”, visando atender às famílias com renda de até 3 salários mínimos. A seguir são apresentadas definições para déficit habitacional e inadequação de domicílios (MAGALHÃES, 2009).

- ❖ **déficit habitacional** - entende-se como a necessidade imediata de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação determinados em certo momento;
- ❖ **inadequação de domicílios** – entende-se por habitações sem condições de moradia, com carências na infraestrutura, inclusive em moradias próprias, com adensamento excessivo de moradores, onde o número de habitantes em média seja superior a três pessoas por cômodos (dormitórios), incluindo banheiro e cozinha. Inclui-se também a melhoria de moradias existentes.

Magalhães (2009) define o segmento **déficit habitacional** por dois conceitos: “déficit por reposição de estoque” e “déficit por incremento de estoque”.

- ❖ **déficit por reposição do estoque** (deficiência de estoque de moradias) - domicílios sem condições de habitabilidade devido à precariedade das construções, e em virtude do desgaste da estrutura física. Este conceito está relacionado aos domicílios rústicos, ou seja, sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, que causam desconforto para quem mora e risco de contaminação por doenças, devido às condições de insalubridade. Também deve ser acrescido o item quanto à restrição da vida útil do imóvel;
- ❖ **déficit por incremento de estoque** - o que contempla os domicílios improvisados (moradias em imóveis e locais sem fins residenciais), a coabitação familiar e aos dois tipos de domicílios alugados: aos moradores de baixa renda sem capacidade de pagamento de aluguel, em que a renda familiar é de até 3 salários mínimos e que pagam 30% ou mais da sua renda ao locador (ônus excessivo com o aluguel) e aos moradores que vivem em apartamentos/casas alugadas com grande densidade de pessoas, indicando claramente a deficiência de novas moradias (adensamento excessivo dos domicílios alugados).

O Quadro 2.1 mostra os aspectos da metodologia para o cálculo do déficit habitacional, por reposição do estoque e incremento do estoque, elaborado pela FJP e pelo CEI.

Quadro 2.1 Resumo da metodologia do déficit habitacional por reposição de estoque e incremento do estoque.

<i>DÉFICIT HABITACIONAL</i>	
○ Componentes	○ Detalhamento
<ul style="list-style-type: none"> • Reposição do estoque <ul style="list-style-type: none"> – Domicílios rústicos • Incremento do estoque <ul style="list-style-type: none"> – Domicílios improvisados – Coabitação familiar <ul style="list-style-type: none"> Cômodos alugados e cedidos Famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo – Ônus excessivo com aluguel – Domicílios alugados com adensamento excessivo de moradores por dormitório 	<ul style="list-style-type: none"> • Cálculo para áreas <ul style="list-style-type: none"> – Urbana – Rural <ul style="list-style-type: none"> Total Aglomerado rural de extensão urbana Restante das áreas rurais – Aglomerados subnormais • Cálculo por faixas de renda familiar • Cálculo para a população 10% mais pobre

Fonte: Magalhães, 2009.

Quanto ao segmento **inadequação de domicílios** seu conceito está relacionado às habitações inadequadas, ou seja, as que não proporcionam condições desejáveis de habitabilidade. Alguns itens são importantes para classificar este tipo habitação: domicílios com carência de infraestrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo), com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, com cobertura inadequada, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva, ou com alto grau de desagregação. Este segmento implica na necessidade de construção de novas moradias. Para que seja atendido este segmento, tem que estar localizado somente nas áreas urbanas e não nas áreas rurais por apresentarem formas diferenciadas de acomodação (MAGALHÃES, 2009). O Quadro 2.2 mostra o segmento de inadequação de domicílio, elaborado pela FJP e pelo CEI.

Quadro 2.2 Resumo da metodologia de inadequação de domicílios.

<i>INADEQUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS</i>	
○ Componentes	○ Detalhamento
<ul style="list-style-type: none"> – Domicílios próprios com densidade excessiva de moradores por dormitório – Carência de serviços de infraestrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo) – Inadequação fundiária urbana – Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva – Cobertura inadequada 	<ul style="list-style-type: none"> • Cálculo para áreas <ul style="list-style-type: none"> – Urbana – Aglomerados subnormais • Cálculo por faixas de renda familiar

Fonte: Magalhães, 2009.

Para uma melhor visão apresenta-se o Quadro 2.3 com os principais conceitos e indicadores utilizados para o déficit habitacional, segundo a FJP e o CEI.

Quadro 2.3 Principais conceitos e indicadores para o déficit habitacional

<p>Aglomerado Subnormal: segundo definição do IBGE, é o conjunto constituído por no mínimo 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostas, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais.</p>	<p>Domicílios Improvisados: locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia, tais como barracos, viadutos, prédios em construção, carros etc.</p>
<p>Carência de Serviços de Infraestrutura: domicílios que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.</p>	<p>Domicílios Rústicos: aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade.</p>
<p>Coabitação Familiar: compreende a soma das famílias conviventes secundárias e das que vivem em domicílios localizados em cômodos – exceto os cedidos por empregador.</p>	<p>Famílias Conviventes ou Famílias Conviventes Secundárias: são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família denominada principal. Apenas aquelas que têm intenção de constituir domicílio exclusivo passam a ser consideradas déficit habitacional.</p>
<p>Cobertura Inadequada: domicílios com paredes de alvenaria ou madeira aparelhada e cobertura de zinco, palha, sapê, madeira aproveitada ou outro material que não seja telha, laje de concreto ou madeira aparelhada.</p>	<p>Inadequação dos Domicílios: reflete problemas na qualidade de vida dos moradores. Não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo.</p>
<p>Cômodos: domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco etc.</p>	<p>Inadequação Fundiária Urbana: situação onde pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a propriedade da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza.</p>
<p>Déficit Habitacional: noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento.</p>	<p>Inexistência de Unidade Sanitária Domiciliar Exclusiva: domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo.</p>
<p>Densidade Excessiva de Moradores por Dormitório: quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório.</p>	<p>Ônus Excessivo com Aluguel: corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.</p>

Fonte: Magalhães, 2009.

A Figura 2.2 apresenta o mapa com a distribuição dos componentes: habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo para o déficit por incremento de estoque em cada região geográfica do Brasil, levando-se em consideração a característica de cada uma. Esta amostragem é equivalente ao ano de 2007. Pode-se ver que a região Nordeste teve um índice grande de “habitações precárias”, mas que as regiões Norte e a Sul ficaram bem próximas da região Nordeste. O que mais chamou atenção foi o componente “coabitação familiar” ter um índice tão alto em todas as regiões. Já o componente “ônus excessivo com aluguel”, teve o seu maior índice na região Sudeste,

ficando um pouco abaixo das regiões Centro Oeste e Sul, comparadas com a região Sudeste. O componente “adensamento excessivo” teve um índice reduzido em todas as regiões.

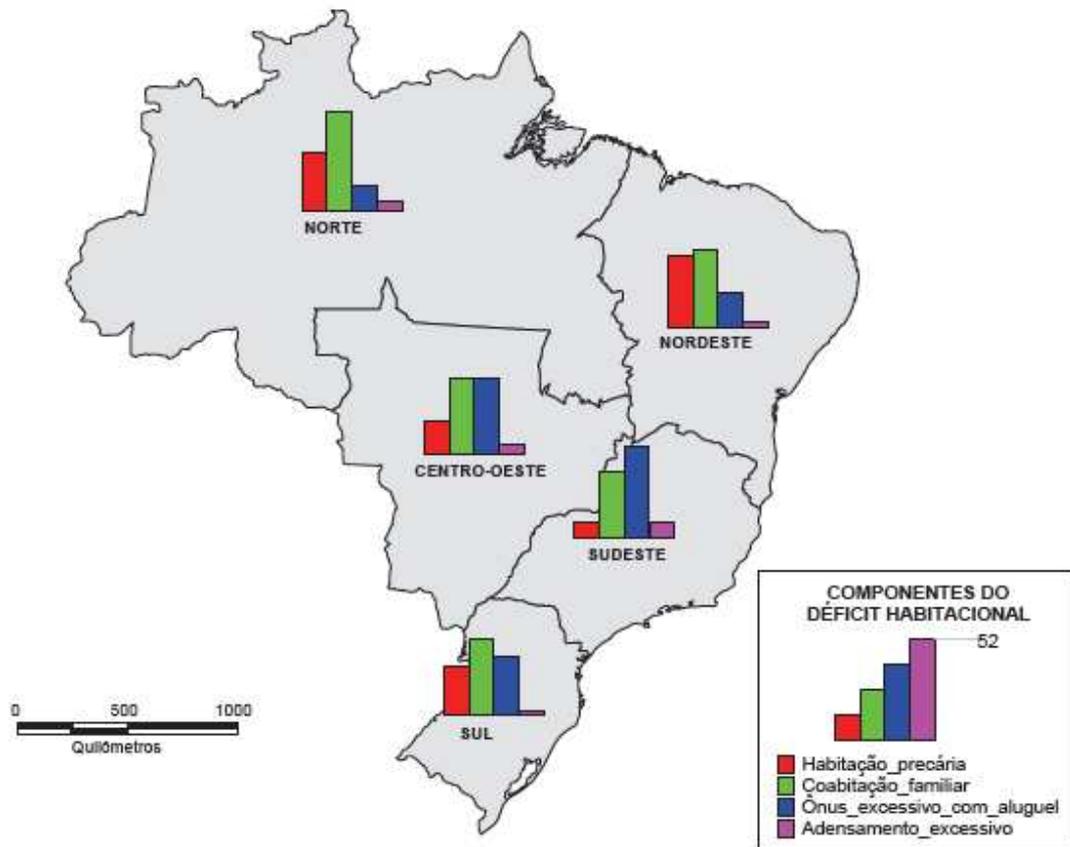


Figura 2.2 Mapa com a distribuição dos componentes do déficit (incremento de estoque) das regiões brasileiras, em 2007

Fonte: Magalhães, 2009.

“O déficit habitacional para 2007, obtido através da nova fórmula de cálculo, não pode ser comparado com os números divulgados para os anos anteriores. Limitações nas fontes de dados disponíveis até 2006 não permitem recalculá-los automaticamente essas estimativas adotando os mesmos critérios da metodologia atual. A evolução de indicadores ao longo dos anos só pode ser conhecida para os componentes que não sofreram alterações em sua definição básica. Esforços serão feitos para que se possam definir proximamente procedimentos para ajustar os números do déficit divulgados nos estudos anteriores ao novo formato metodológico” (MAGALHÃES, 2009).

A fim de equacionar o déficit habitacional brasileiro, Ferreira (2006), mostrou que a questão habitacional precisa ser enfrentada de forma articulada com as políticas urbana,

fundiária e de saneamento. Para isso, a SNHMC passou a responder pela formulação e proposição dos instrumentos da Política Nacional de Habitação (PNH).

Ferreira (2006) citou o quanto foi fundamental a criação da SNHMC pelo movimento social formado por profissionais, lideranças sindicais e sociais, organizações não-governamentais, intelectuais, pesquisadores e professores universitários. E que nos últimos anos obteve várias conquistas, entre elas a inclusão da questão urbana na Constituição Federal de 1988, a Lei Federal Estatuto da Cidade e a Medida Provisória 2220, em 2001.

“Com a criação do Ministério das Cidades, o Governo Federal ocupa um vazio institucional e cumpre um papel fundamental na política urbana e nas políticas setoriais de habitação, saneamento e transporte sem contrariar, mas reforçando, a orientação de descentralização e fortalecimento dos municípios definida na Constituição Federal de 1988” (FERREIRA, 2006).

Botega (2008) afirma que o BNH, a princípio, teria condições de ser o grande impulsionador da superação do déficit habitacional brasileiro durante a ditadura militar, mas isto não ocorreu, conforme descrito no relatório anual de 1971 da instituição.

O Ministro das Cidades, Marcio Fortes, em conferência realizada no Fórum Urbano Mundial V, ocorrido no Rio de Janeiro em 2010, relatou que estudiosos da questão habitacional utilizam a metodologia originalmente elaborada pela Fundação João Pinheiro (FJP), e anunciou ainda que houve uma redução do déficit habitacional brasileiro para 5,8 milhões de moradias em 2009, conforme indicador PNAB, em relação ao ano de 2005 que foi de 7,2 milhões de moradias. Mencionou também, em entrevista coletiva, que “o Brasil está atacando o déficit habitacional e que as condições de moradia estão melhorando” a partir da criação dos dois programas do Governo Federal, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), onde desde 2007 foram investidos em torno de 12 bilhões de dólares em urbanização de favelas e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que desde 2009 tem possibilitado a construção de novas moradias.

Segundo Dutra (2010), para enfrentar o problema do déficit habitacional gerado pela extinção do BNH, vários Municípios e Estados criaram programas habitacionais de menor porte. Neste momento, deu-se início a uma nova fase na política habitacional brasileira, o Pós-BNH, com a estratégia de enfrentar a questão do déficit habitacional. A partir de 1995 ocorreu a retomada nos financiamentos de habitação e saneamento, com recursos do FGTS. A

Secretaria de Política Urbana passou a gerenciar o setor habitacional e divulgou a nova Política Nacional de Habitação (carta de crédito e pró-moradia), sendo que este último teve baixo desempenho. Em 1999 foi criado o PAR, voltado à produção de novas unidades, utilizando recursos do FGTS e de origem fiscal. Contudo, não houve melhorias no combate ao déficit habitacional, pelo fato do acesso ao crédito para financiamento habitacional, embora ter sido pensado principalmente para as classes de baixa renda, foi a classe média a favorecida. Isto ocorreu no período de 1995 a 2003. A partir deste período, com a inflação sob controle, moeda forte e dívida controlada, o país desenvolveu novos projetos, principalmente na área habitacional, criando o PMCMV na tentativa de gerar resultados satisfatórios de médio e longo prazo.

É importante destacar que a ausência de políticas sérias de cunho habitacional, caracterizou a evolução do déficit habitacional.

A Figura 2.3 mostra os principais programas habitacionais, de uma forma simples, destacando o período em que foram criados e identificando o valor do déficit habitacional em cada período (VIRGILIO, 2010).

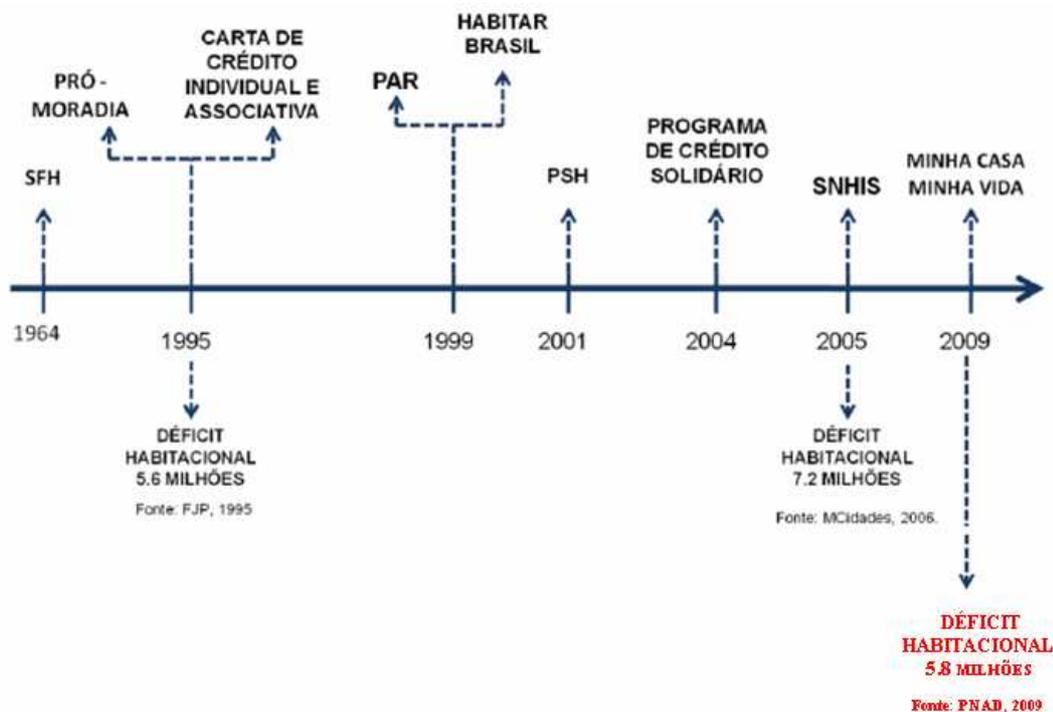


Figura 2.3 Principais programas federais e respectivos períodos de criação

Fonte: Virgilio (2010), *apud* FJP (1995), MCidades, (2006), PNAD (2009). Modificado pela autora em maio de 2011

Zaidan (2010) mostra que de acordo com a nova metodologia do déficit habitacional, o Brasil, teve uma variação praticamente estável, em torno de 0,15% comparando com 2008. A tabela 2.1 apresenta os números para os componentes: Inadequação e Coabitação (famílias com a intenção de mudar) em cada região, nos períodos de 2008 e 2009.

Tabela 2.1 Déficit habitacional por regiões do Brasil

Unidades da Federação	Inadequação		Coabitação		Déficit habitacional		Variação
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
Região Norte	611.587	592.121	306.974	248.752	918.561	840.873	9,24%
Região Nordeste	1.187.911	1.305.110	818.971	728.182	2.006.882	2.033.292	-1,30%
Região Sudeste	1.432.485	1.485.382	754.384	696.743	2.186.869	2.182.125	0,22%
Região Sul	183.145	295.691	224.525	197.133	407.670	492.824	-17,28%
Região Centro-Oeste	115.961	101.809	172.604	148.936	288.565	250.745	15,08%
Brasil	3.531.089	3.780.113	2.277.458	2.019.746	5.808.547	5.799.859	0,15%

Fonte: Zaidan (2010), *apud* PNAD, 2009. Elaborado: FGV. Adaptado pela autora em maio de 2011

A maior concentração do déficit habitacional está nas cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais e têm como consequência aglomerações de assentamentos irregulares como loteamentos clandestinos e favelas.

Nos últimos dez anos, houve um aumento no número de favelas, sendo maiores nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Belém, devido ao êxodo rural, buscando melhores condições de emprego e serviços, na cidade (ZAIDAN, 2010).

2.2. POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL: ONTEM E HOJE

2.2.1. Origens do Problema Habitacional

Ao longo da história, desde o começo dos tempos, o ser humano necessitava de um lugar que servisse de moradia para abrigar-se à noite do frio e proteger-se do perigo dos animais. Foi assim, que surgiram as primeiras moradias, utilizando os espaços das cavernas.

“A função primordial da habitação é a de abrigo. Com o desenvolvimento de suas habilidades, o homem passou a utilizar materiais disponíveis em seu meio, tornando o abrigo cada vez mais elaborado. Mesmo com toda a evolução tecnológica, sua função primordial tem permanecido a mesma, ou seja, proteger o ser humano das intempéries e dos intrusos”. (LARCHER, 2005, p.6 apud ABIKO, 1995, p.).

Em 1808, com a chegada da família real portuguesa no Brasil, o Rio de Janeiro, capital do Brasil era constituído por uma pequena população de classe mais nobre, de escravos e trabalhadores que moravam nas áreas centrais. Com a vinda dos reis de Portugal, a cidade deu início a uma nova etapa de melhoria, com aumento da construção de edifícios, privados e públicos. Foram criadas linhas de transporte coletivo, permitindo a ocupação de algumas áreas mais distantes do centro à cidade (ROSSI, 1999).

No Brasil, no final do século XIX e início do século XX, com a abolição da escravatura, a falência do cultivo do café e o crescimento das indústrias fizeram com que um enorme número de pessoas buscasse as áreas centrais das grandes cidades, devido as mesmas se tornarem grandes centros industriais e favorecerem a relação casa-trabalho.

Com o aumento das indústrias nas cidades, além da migração interna, houve também a imigração dos europeus. Vieram com a finalidade de contribuir no crescimento da industrialização no país.

Com isso houve um desenvolvimento acelerado da cidade, devido ao crescimento demográfico intenso, mudando o cenário urbano, já que o desenho das velhas cidades não satisfazia às cobranças da nova indústria e nem ao seu amplo movimento. Foram criados diversos serviços públicos: serviços de transportes coletivos (bondes puxados a burro e estrada de ferro), de esgoto, de abastecimento de água, telégrafo, iluminação a gás, telefone, energia elétrica, e outros. Com a instalação destes serviços percebe-se que a modernização havia chegado à cidade.

2.2.2. IAPs, FCP e BNH

Em 1933 é estabelecida uma política habitacional pontual e segmentada, incluindo o conjunto de trabalhadores mais organizados, que fossem acessíveis aos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), atendendo somente aos trabalhadores inseridos no mercado formal de trabalho, deixando de fora a população empobrecida (ROSSI, 1999).

“A intervenção habitacional realizada pelos IAPs atendiam apenas os trabalhadores com carteira assinada, especialmente industriários, comerciários, bancários e do setor de transportes, mas deixou de lado as populações marginalizadas e os setores de menor renda entre os trabalhadores” (AFFONSO et al., 2006, p.10).

Affonso *et al.* (2006) diz que mesmo que os IAPs não tenham sido satisfatórios para preencher as necessidades de moradias urbanas, teve um amplo progresso nesta área, pois produziram e financiaram 124 mil unidades, representando em torno de 5,2% da população urbana brasileira na época. Até o término do Instituto produziram 140 mil unidades.

A Fundação Casa Popular (FCP) foi o primeiro Órgão Federal criado, no Estado Novo, para tratar as questões na área da política habitacional do país, mas o fracasso foi inevitável, por não atender a demanda da população de baixa renda. Segundo Affonso *et al.*, (2006) construiu-se apenas 18.143 unidades habitacionais.

Em 1964, durante o regime militar com a finalidade de amenizar a questão social que se agravava nos últimos anos por todo o país. Houve remoções de favelas e foi criada uma nova política nacional de habitação, através do Banco Nacional da Habitação (BNH). Esta nova política se baseou no Instituto Brasileiro de Habitação (IBH), criado após a extinção da Fundação Casa Popular (FCP). A finalidade era financiar e atender as classes menos favorecidas, com a construção de moradias dignas e de baixos custos.

Entre 1964 e 1967 destacaram-se os principais critérios do setor habitacional referentes à legislação (LANNON, 2006 *apud* BRANDÃO, 1983), conforme, a seguir:

- ❖ Incentivar a construção civil, na produção de materiais intermediários e habitações;
- ❖ Agenciar mais habitações populares;
- ❖ Articular os programas e planos habitacionais, de forma criar uma vinculação entre o comprador do plano do governo/estado;
- ❖ Possibilitar o retorno do investimento governamental e
- ❖ Permitir maior supervisão e disciplina no uso do solo urbano.

“A lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, que criava o BNH, estabelecia em seu artigo 1º que: o Governo Federal, através do Ministro do Planejamento, formularia a política nacional de habitação e planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda” (LANNON, 2006).

Em setembro de 1966, o BNH passou a ser o gestor dos recursos do FGTS. Nesse mesmo ano enfrentaria sua primeira dificuldade. Anos depois, o banco e a iniciativa privada estariam cada vez mais envolvidos.

Silva (2009) afirma ainda que, para complementar essa política habitacional criou-se o SFH. Duas fontes de financiamentos foram importantíssimas no apoio desse sistema:

- ❖ FGTS – recursos recolhidos em forma de depósitos compulsórios pelos empregadores, em nome de seus funcionários, para garantir segurança em caso de indenização. Esses recursos só poderiam ser liberados em situações especiais; portanto, essa seria uma estratégia para obter uma reserva de recursos a fim de movimentar o financiamento da habitação. Com os juros cobrados nos contratos, aumentaria a quantia disponível no Fundo.
- ❖ SBPE – parte dos recursos aplicados em cadernetas de poupança e letras de câmbio, direcionados para o financiamento da habitação, sendo que regulamentos do governo determinariam o percentual dos depósitos dessas modalidades.

Silva (2009) esclarece que o BNH representa uma inovação na política habitacional em pelo menos três aspectos:

- ❖ Por ser um banco, ao contrário dos órgãos anteriores;
- ❖ Pelos financiamentos concedidos serem reajustados pela correção monetária, como mecanismo de compensação inflacionária e
- ❖ Por constituir-se num sistema que articula o setor público, como financiador principal, e o setor privado, como responsável pela política habitacional.

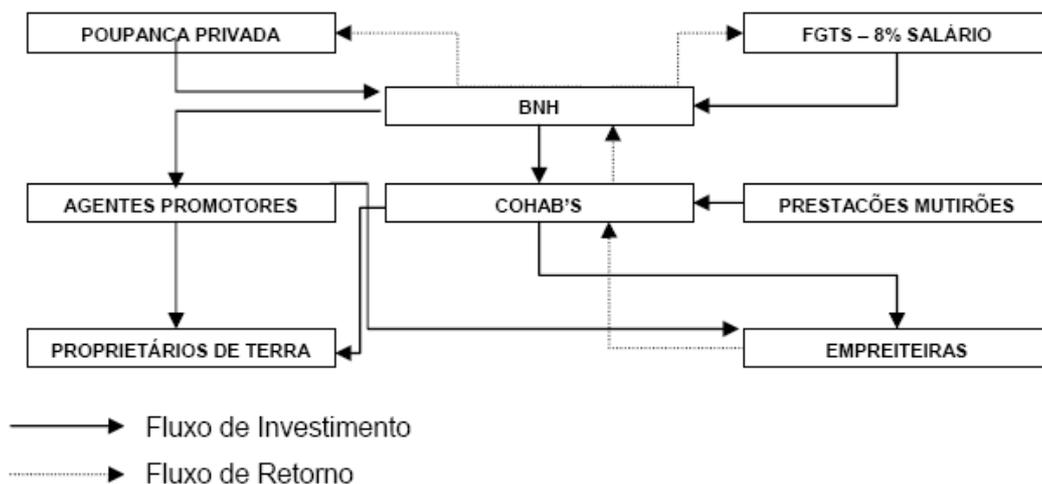
“Acredita-se, portanto, que o BNH foi um grande instrumento político utilizado pelo novo governo militar, além de reafirmar a concepção da “casa própria” como solução habitacional, inclusive para a classe de baixa renda” (SILVA, 2009).

“O BNH foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano da história brasileira, na qualidade de gestor do FGTS e da formulação e implementação do SFH e do SFS. Entre 1964 e 1986, ano em que o Banco foi extinto por decreto federal, o Estado promoveu o financiamento de aproximadamente 4 milhões de moradias por intermédio do SFH, expressando uma notável capacidade de intervenção no espaço urbano. Entretanto, a despeito de sua escala de atuação, bem

como dos resultados quantitativos obtidos, o BNH enfrentaria uma série de desafios na condução da política habitacional ao longo de sua existência” (AGUIAR, 2008)..

A correção monetária das prestações tinha a finalidade de executar uma política habitacional que atendesse às classes mais pobres da população mantendo o sistema auto-sustentável. O BNH passou a ser o órgão central de um sistema de financiamento, o qual ainda incluía o setor de saneamento.

Lannoy (2006) apresenta o fluxograma da estrutura do SFH, mostrando a redistribuição dos recursos para as COHAB's e outros Agentes Promotores, os quais também eram os responsáveis pelo retorno dos investimentos ao BNH, conforme Figura 2.4.



- Notas:
1. – O BNH administrava os recursos do FGTS e da Poupança Privada
 2. – BNH repassava os recursos para as COAHBs e outros Agentes do Sistema (Sociedades de Crédito Imobiliário, CEF, Bancos, etc.)
 3. – Agentes compravam terras e administravam diretamente os programas, contratando empreiteiras ou financiando diretamente os mutuários que pagavam as prestações aos agentes remunerados por taxas e diferenciais de juros conforme legislação estabelecida pelo BNH.

Figura 2.4 Fluxograma da estrutura do sistema financeiro da habitação com redistribuição dos recursos
 Fonte: LANNOY, 2006 *apud* BRANDÃO, 1983

*“O SFH foi um sucesso do ponto de vista econômico e um insucesso do ponto de vista social, como se isso fosse possível. Na verdade um histórico dos argumentos que fundamentaram o SFH (particularmente o BNH, seu Banco) desde sua criação até nossos dias, mostraria que há uma estória das idéias e das intenções e uma estória diferente das práticas reais e concretas, que caracterizaram a política habitacional no Brasil, (...)” (ALCÂNTARA JR., 2006 *apud* MARICATO, 1982).*

Carmo, 2006 diz que o Plano Nacional de Habitação (PNH) dividiu em três níveis de atuação o acesso ao financiamento ao BNH, são eles (*apud AZEVEDO, 1982*):

- ❖ Mercado Popular - para as famílias com renda mensal até três salários mínimos, tendo como principais agentes: Companhias Habitacionais, que podem ser estaduais e municipais;
- ❖ Mercado Econômico - para as famílias com renda mensal entre três a seis salários mínimos, tendo como principais agentes: as Cooperativas Habitacionais, sem fins lucrativos e
- ❖ Mercado Médio - para as famílias com renda mensal superior a seis salários mínimos, tendo como atuação os agentes privados: SBPE, Sociedades de Créditos Imobiliários (SCI), Associações de Poupança e Empréstimo (APE) e as CEF's.

O quadro 2.4 mostra o período, clientela e a quantidade de unidades residenciais financiadas pelo SFH entre 1964 a 1969 (FUENTES, 2006 *apud AZEVEDO, 1982*).

Quadro 2.4 Unidades residenciais financiadas pelo SFH no período de 1964 a 1969

PERÍODO	CLIENTELA	UNIDADES FINANCIADAS	%
Mercado Popular	Conjuntos COHABs	178.227	40,70
Mercado Econômico	Cooperativas, Hipotecas, Entidades Assistenciais	125.950	28,80
Mercado Médio	SBPE e Material de Construção (RECON)	133.838	30,50
TOTAL		438.015	100

Fonte: Estrutura do quadro modificada pela autora. Fuentes, 2006 *apud Azevedo, 1982*.

*“A expansão das atividades do BNH não se deu, todavia, como mero resultado do cumprimento de dispositivo legal. A experiência dos primeiros anos tinha mostrado que não bastava apenas construir casas: era preciso dotá-las de infraestrutura adequada” (FUENTES, 2006 *apud AZEVEDO, 1982*).*

Segundo Virgilo (2010) a boa atuação do SFH dependia do apoio de dois fatores:

- ❖ A capacidade de arrecadação das duas principais fontes de financiamento (FGTS e SBPE) e

- ❖ O grau de inadimplência dos mutuários; este causado pela queda salarial, diminuiu a capacidade de pagamento das prestações, aumentando assim a inadimplência e o empenho do sistema.

“(...) o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) gerado a partir das contribuições compulsórias do trabalhador. Essas contribuições passam a se constituírem em importante fonte de recursos para aplicação em habitação e saneamento. O SBPE, que foi a idéia central, manteve-se com a aplicação da correção monetária sobre os saldos devedores e as prestações dos financiamentos imobiliários, compensando a inflação” (ALCÂNTARA JR., 2006).

Em 1970, o governo organizou o Plano de Equivalência Salarial (PES), devido às dificuldades que os mutuários tinham em acompanhar o reajuste das prestações. Desde o princípio do BNH, o reajuste das prestações teve como indexador os índices de aumento médio do salário mínimo, causando um desacerto entre o ressarcimento do financiamento e o acréscimo do saldo devedor, que eram reajustados todo trimestre conforme a Unidade Padrão de Capital (UPC) (AGUIAR, 2008 *apud* SANTOS, 1999).

Segundo Rossi (1999) em 1975 foi interrompido o serviço do SERFHAU, devido aos próprios interesses internos do BNH, que representava, por sua vez, o amplo empenho especulativo imobiliário da época.

“O SERFHAU é eliminado, de forma ilegal, pois o artigo de Decreto que o extinguiu não tem hierarquia para modificar uma lei nacional como aquela que criou a entidade em 1964, juntamente com o BNH” (ROSSI, 1999, p.46).

Aguiar (2008) declara que no período de Delfim Netto, no final dos anos 70, devido à crise do petróleo e do aumento das taxas de juros americanas, algumas prioridades foram estabelecidas:

- ❖ Retornar a estabilização dos pagamentos, após serem afetados pelo aumento dos preços do petróleo;
- ❖ Diminuir a importação de petróleo, incluindo a criação do Pró-álcool e
- ❖ Ajustar as contas do setor público, em função da dívida externa.

Um novo Quadro 2.5 mostra as unidades residenciais financiadas até 1980 (FUENTES, 2006 *apud* AZEVEDO, 1982).

Quadro 2.5 Unidades residenciais financiadas pelo SFH até 1980

PERÍODO	CLIENTELA	UNIDADES FINANCIADAS	%
Mercado Popular	COHABs e habitações construídas pelo BNH	1.004.884	35,00
Mercado Econômico	Cooperativas, Hipotecas, Entidades Assistenciais	627.824	21,80
Mercado Médio	SBPE e Material de Construção (Recon)	1.241.175	43,20
TOTAL		2.873.883	100

Fonte: Estrutura do quadro modificada pela autora. Fuentes, 2006 *apud* Azevedo, 1982.

A crise econômica mundial do final dos anos 70 devido às elevadas taxas de inflação, da recessão e do desemprego, desencadeou o aumento de inadimplências do SFH. Abaixo, a Tabela 2.2 mostra a evolução da taxa de inadimplentes do SFH no período de (1980-1984), em porcentagem dos financiamentos.

Tabela 2.2 Evolução da taxa de inadimplentes do SFH (período 1980 – 1984)

Ano	Até Três Prestações em Atraso	Mais de Três Prestações em Atraso	Total
1980	21,8	4,3	26,1
1981	24,1	3,7	27,8
1982	28,7	4,8	33,5
1983	34,1	12,3	46,4
1984	31,5	23,1	54,6

Fonte: Botega, 2007 *apud* Santos, 1999.

*“ (...) o SFH/BNH não resistiu a grave crise inflacionária vivenciada pelo Brasil principalmente nos primeiros anos da década de 1980, onde a inflação atingirá índices de 100% ao ano em 1981 e em 1982 (a partir de então não cessará de crescer mais chegando aos 1770% em 1989). Esta crise levou a uma forte queda do poder de compra do salário, principalmente da classe média, o público que havia se tornado alvo das políticas habitacionais deste sistema” (BOTEGA, 2007, p.9 *apud* GREMAUD et al., 1996, p.212).*

Fuentes (2006) mostra que o BNH passou por três fases distintas, obedecendo a diretrizes políticas, a aspectos particulares do SFH e situações conjunturais:

- ❖ 1ª Fase – entre 1964 a 1967, período da sua criação, implantação e estruturação como órgão central do SFH. Essa fase foi marcada pela escassez de recursos, dificultando a implementação dos primeiros programas;
- ❖ 2ª Fase – entre 1967 a 1971, nesse período o sistema sofreu transformações operacionais. Um dos fatores foi a correção monetária, trazendo um processo inflacionário. Nessa fase implantou-se o Plano de Equivalência Salarial (PES) introduzindo mudanças no cálculo das dívidas e das prestações. Também se tornou responsável pelo saldo devedor, e ainda criou programas de financiamento de infra-estruturas urbanas.
- ❖ 3ª Fase – entre 1971 a 1986, o BNH passou a funcionar como um banco central dos agentes financeiros, correspondendo a banco de segunda linha e em empresa pública, repassando seus créditos aos agentes privados do SBPE, ao invés de transferi-los às COHAB's.

Em 22 anos de existência (1964-1986), o BNH financiou cerca de 4,3 milhões de unidades habitacionais novas, por intermédio do SFH, das quais 2,4 milhões foram com os recursos do FGTS, para o setor popular e 1,9 milhões com recursos do SBPE, para o mercado de habitação para a classe média; todavia, enfrentou sérios desafios na política habitacional ao longo de sua atuação, desde a crise econômica, abandono da questão social, além do direcionamento para outras construções. Porém, com todo o desequilíbrio, e as inadimplências, o Governo a partir do Decreto Lei nº 2.291 de 21 de novembro de 1986 decretou a extinção do BNH. Sua extinção ocorreu de forma inesperada, em meio de propostas para reformulá-lo. (SILVA, 2009 *apud* AZEVEDO, 1988 e AFFONSO *et.al.*, 2006).

Segundo Neves (2007), o BNH foi a principal instituição federal de desenvolvimento urbano do Brasil, na categoria de gestor do FGTS, da formulação e implementação do SFH e do Sistema Financeiro do Saneamento (SFS).

“(...) o Sistema Financeiro da Habitação do Brasil produziu um grande número de unidades e um grande número de inadimplentes que não podiam pagar suas dívidas

devido à queda de nível de sua renda familiar. (...)” (ROSSI, 1999, p.46 apud IBDI, 1998).

“Em 21 de novembro de 1986, o Decreto-Lei nº.2.291 confirmou os presságios e extinguiu o BNH, passando a Caixa Econômica Federal a sucedê-lo em todos os seus direitos e obrigações, inclusive nas relações individuais de trabalho. Ficou também estabelecido que as formulações das políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano competiriam ao Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente” (ALCÂNTARA JR., 2006 apud BRASIL, 1986).

Afirma Affonso *et al.*, (2006) que mesmo após a extinção do BNH, em 1986, o SFH continuou ativado até o ano 2000. Financiou cerca de 6,5 milhões de unidades habitacionais novas, e também o item saneamento. Destacou-se o Plano Nacional de Saneamento (PLANASA), que em 2000 abasteceu com rede de água, mais de 90% da população urbana.

*“A política do BNH, somada à ausência de qualquer política de reforma urbana no país, veio reforçar o padrão de expansão das grandes cidades que já se delineava nas décadas anteriores, marcado pela submissão da terra urbana ao capital imobiliário, levando ao constante espraiamento em direção às periferias, fazendo com que o mercado formal se restringisse à parcelas concentradas nas cidades, reservando em seu interior grandes vazios urbanos. (...) que ainda hoje é a marca da habitação popular no Brasil: a combinação dos grandes conjuntos distantes e precários com as favelas e loteamentos clandestinos e precários nas periferias” (AFFONSO *et al.*, 2006, p.12).*

A crise econômica que passou a existir após o regime militar autoritário, provocou recessão, inflação, desemprego e queda dos níveis salariais, acarretando um grande transtorno no SFH, Este fato influenciou na competência do processo, devido à redução do saldo do FGTS e da poupança. Um outro fator que também contribuiu, foi o avanço da inadimplência do sistema, provocada pelo aumento no valor das prestações e capacidade de recurso financeiro dos mutuários.

A partir da extinção do BNH, a Caixa Econômica Federal (CEF) passa a incorporar a instituição como gestora do FGTS, agente financeiro do SFH e também absorvendo atribuições, pessoal e acervo do BNH, mesmo não tendo conhecimento com relação à questão habitacional, uma vez que a função da mesma era de banco comercial, com metas nos produtos financeiros e de retorno do capital investido. Assim sendo, o Banco Central (BACEN) passou a ser o órgão normativo e fiscalizador do SBPE (LIMA, 2007 *apud* CARDOSO, 2001; BOTEGA, 2007; AFFONSO *et al.*, 2006).

2.2.3. Contexto Atual e PMCMV

Com o fim do BNH, perde-se uma vasta experiência na área habitacional com técnicos qualificados, assim como a maior produção habitacional da história do país. Começa no Brasil, uma nova etapa política habitacional e urbana, chamada de pós-BNH.

Entre 1995 a 2002, após alguns anos de interrupção e com uma nova visão toma-se a retomada dos recursos de FGTS nos financiamentos de habitação e saneamento, além da reestruturação dos programas habitacionais convencionais.

Alguns princípios foram adotados como novos paradigmas: flexibilidade, descentralização, diversidade, reconhecimento da cidade real, entre outros, de forma que fossem compatibilizados com o ambiente e o debate nacional e internacional, fundamentados no financiamento direto à produção de grandes conjuntos habitacionais e em processos centralizados de gestão (AFFONSO *et al.*, 2006).

“Além disso, a ausência de um diagnóstico claro sobre a questão habitacional se refletiu em freqüentes mudanças no arranjo institucional do setor. Assim, num período de apenas quatro anos, o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), criado em 1985, deu lugar em março de 1987, ao Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MHU), que em setembro de 1988, transformou-se no Ministério da Habitação e Bem-Estar Social (MBES) sendo finalmente extinto em 1989. Finalmente, cria-se então a Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária (SEAC), sob competência do Ministério do Interior, ao qual o BNH era anteriormente ligado” (SANTOS, 1999).

Neste período destaca-se o Programa Nacional de Mutirões Comunitários (PNMC), que era um dos Programas Alternativos (PA) do SFH, no âmbito da SEAC, pela atuação superior ao sistema convencional. Assim como os antigos programas: Programa de Lotes Urbanizados (PROFILURB), Programa de Erradicação da Sub-Habitação (PROMORAR) e JOÃO-DE-BARRO, todos eram voltados às famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos (BOTEGA, 2007; LIMA, 2007 *apud* SANTOS, 1999).

“O modelo institucional adotado pela SEAC privilegiava a iniciativa de estados e municípios, o que permitiu maior autonomia a esses governos, que deixaram de ser apenas executores da política. Os programas da SEAC funcionavam com verba orçamentária a fundo perdido e se destinavam a famílias com renda mensal de até três salários mínimos. O formato institucional do programa previa o estabelecimento de um convênio entre a SEAC, uma instituição conveniada local (prefeituras ou órgão do governo estadual) e a Sociedade Comunitária Habitacional, que deveria ser constituída por participantes de cada projeto”
(LIMA, 2007, p.86 *apud* CARDOSO, 2001).

Segundo Botega (2007), Lima (2007) *apud* Santos (1999) e Lima (2007) *apud* Cardoso (2001), o PNMC propôs financiar cerca de 550 mil unidades habitacionais, mas a falta de uma política clara levou o programa ao fracasso. Somente um terço do previsto foi executado, devido à má utilização dos recursos, bem como às altas taxas de inflação, induzindo o enfraquecimento das COHABs, devido ao endividamento de estados e municípios com a União, fazendo com que as COHABs passassem de agentes promotores a simples órgãos assessores. A Figura 2.5 mostra algumas casas construídas neste programa, onde a prática já era utilizada pela população mais pobre.



Figura 2.5 Construção de casas - Programa Mutirão

Fonte: Internet – Google Imagens - 29.03.2010.

“Além disso, o alto grau de liberdade na alocação de recursos permitiu que as regiões menos desenvolvidas e estados com dificuldades políticas junto ao governo federal ficassem prejudicados na partilha do montante de investimentos. (...) Pela primeira vez um programa alternativo apresentou melhor desempenho quantitativo que os convencionais. No entanto, devido à sua fragilidade institucional, sujeito a ingerências políticas o programa terminou (...)”(LIMA, 2007, p. 87 apud AZEVEDO, 1996).

Na década de 90, no período de 1990-1992, a principal prioridade foi a luta contra a inflação acarretando medidas bastante radicais, como o congelamento das contas de poupança e das aplicações financeiras da população. Neste período, todos os programas habitacionais foram suspensos, devido às poucas mudanças superficiais ocorridas no SFH, como no mecanismo de correção de prestações e facilidade maior para a quitação das dívidas (AZEVEDO, 1996 e LIMA, 2007 *apud* SANTOS, 1999).

Também, neste mesmo período foi extinto o Ministério do Interior (MI) que tratava da questão habitacional. A partir daí foi criado o Ministério da Ação Social (MAS), onde o principal programa habitacional foi o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), que utilizava os recursos do FGTS, para dar apoio financeiro aos programas de construção de unidades e de oferta de lotes urbanizados, no atendimento a famílias com renda até cinco salários mínimos, financiando projetos de iniciativas da COHABs, prefeituras, cooperativas, e outros (LIMA, 2007, p.90 *apud* CARDOSO, 2001).

No período de 1990 e 1991 foram retomadas as operações com os recursos do FGTS, que estavam paralisadas. Contratou-se em torno de 562 unidades, o que desfavoreceu a realização de novos contratos no ano seguinte, paralisando o financiamento por mais dois anos. Cerca de grande parte das unidades apresentaram problemas de comercialização em função da não observação da boa técnica de construção. Decorrente deste problema, no ano de 1996 ainda existia cerca de 10% de unidades não vendidas, como também um grande número não construído (CARDOSO, 2001).

Mudanças ocorreram na política habitacional brasileira, no período de 1992-1994, agora sob o controle do MBES, que procurou finalizar as 260 mil unidades inacabadas, financiadas no período anterior, utilizando recursos do FGTS e outros. Também houve a preocupação de se mudar a direção da política habitacional das classes de baixa renda, através dos programas “Habitar-Brasil” e “Morar Município”, que surgiram paralelamente ao SFH (LIMA, 2007).

Segundo Azevedo (1995) o PAIH, numa situação de emergência teve que contratar algumas empreiteiras, a fim de cumprir a meta de construção das 245 mil unidades, dentro do prazo de seis meses. Em função do aumento do custo unitário médio das unidades, só foi possível construir 240 mil e ainda houve a necessidade de ampliar o prazo para dezoito meses.

Affonso *et al.* (2006) e Lima (2007) afirmam que dentre os programas criados no período de 1995-2003, alguns continuando até hoje, incluindo-se:

- ❖ O Programa Pró-Moradia (PPM) subsidiado a estados e municípios, com financiamento a fundo perdido e voltado ao poder público. Esse Programa tinha como finalidade a regularização da urbanização de assentamentos precários, a produção de melhoria das moradias existentes, assim como a construção de novas moradias para a população de baixa renda (até três salários mínimos). Entretanto foi paralisado em 1998, devido à suspensão do financiamento, nas áreas de saneamento e habitação com recursos provenientes do FGTS. Em 2001, concentrou-se no programa Morar Melhor, que buscava a produção de moradias em parceria com os estados e municípios;
- ❖ O Programa Habitar-Brasil subsidiado também a estados e municípios. Esse Programa tinha seus recursos designados à população de baixa renda (até três salários mínimos). Entretanto, a diferença é que este programa utilizava recursos do Orçamento Geral da União (OGU), ao contrário do PPM. No entanto, a liberação de recursos era definida pelo Congresso Nacional (CN) através do OGU, permitindo-se assim a influência de fatores político-partidários na definição das áreas favorecidas. Em 1999, através de

contrato de empréstimo assinado junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) é lançado o Habitar-Brasil/BID com a criação de dois subprogramas: Desenvolvimento Institucional e Urbanização de Favelas. Este chegou para remodelar o antigo Habitar-Brasil;

- ❖ A Carta de Crédito Individual (CCI) e a Carta de Crédito Associativa (CCA), ambas destinadas a financiamento para a população com renda mensal de até doze salários mínimos, voltados ao beneficiário final, que passaram a absorver grande parte dos recursos do FGTS. (Todavia, não gerando impacto na diminuição do déficit habitacional para a população de baixa renda). Sendo assim, a CCI foi criada com a finalidade de financiar material de construção e a aquisição de imóveis usados. Já a CCA se tornou uma espécie de válvula de escape para o setor privado, a fim de captar recursos do FGTS para a produção de moradias prontas. A partir deste programa o cidadão teria uma liberdade de escolha: desde a compra de um imóvel novo ou usado, até a compra de terrenos ou de materiais de construção,
- ❖ O Programa Apoio à Produção criou em 1977, através da Lei 9.514, o Sistema de financiamento Imobiliário (SFI) voltado para o setor privado, tendo um desempenho abaixo das expectativas. Esse Programa não conseguiu proporcionar aumento de investimentos no setor habitacional pela falta de segurança jurídica nos contratos e inexistência de mercado que garantisse liquidez para os títulos; além disso, havia instabilidade no setor financeiro, com altas taxas de juros e incertezas quanto às taxas futuras;
- ❖ O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), programa inovador, criado em 1999, voltado para a produção de novas unidades de arrendamento que utilizava um *mix* de recursos: FGTS e de origem fiscal, tendo como alternativa efetiva o atendimento à população de baixa renda, não incluída nos programas de CCI e CCA. A CEF atuava como agente gestor do programa e efetuava a seleção dos arrendatários. O PAR ainda trouxe outros aspectos interessantes: ocupação de áreas com infraestrutura (implantada e de recuperação) e a legislação de cortiços. Foram observados alguns parâmetros: inserção na malha urbana, existência de infra-estrutura básica e viabilidade de aproveitamento de terrenos públicos;
- ❖ O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), criado em 2001, teve o objetivo de oferecer acesso à moradia adequada ao cidadão de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios, no momento em que o mesmo assina o contrato

de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa. Eram dois os tipos de subsídio: um destinado a cobrir os custos financeiros da operação de crédito habitacional e outro destinado à complementação do preço de compra e venda ou construção das unidades residenciais, isto é, cobrindo com os valores dos custos financeiros da operação de crédito ou arcando com parcela do valor do imóvel.

Lima (2007) afirma que o principal programa neste contexto foi a Carta de Crédito, mas o que melhor atendeu a população de baixa renda foram os programas: Habitar-Brasil e o Pró-Moradia. Neste período foram contratadas aproximadamente 1,5 milhão de unidades habitacionais, procedentes das diferentes fontes de recursos disponíveis.

“É necessário ainda fazer uma referência à aprovação e promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, depois de 13 anos de tramitação, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição e criou instrumentos capazes de interferir no acesso à terra, aspecto fundamental para equacionar a questão da habitação. O Estatuto da Cidade abriu para os municípios uma ampla gama de alternativas para regular o processo de desenvolvimento urbano, requerendo para isto a formulação de um Plano Diretor (PD) que incorpore os novos instrumentos e uma gestão da política urbana que garanta a sua implementação(...)” (AFFONSO et al., 2006).

Affonso *et al.* (2006) e Lima (2007) descreve que a partir de 2003 abriram-se novas perspectivas de uma política de habitação no Brasil, com a finalidade de resolver o déficit habitacional brasileiro num período de quinze anos e garantir aos cidadãos brasileiros uma moradia digna. A fim de enfrentar o problema habitacional, houve a necessidade de congregar os esforços dos três níveis de governo, criando o Sistema Nacional de Habitação (SNH), com a finalidade de articular os órgãos públicos que diz respeito à habitação, abrangendo os órgãos da administração direta, conselhos e fundos. Também houve a criação do novo ministério, o Ministério das Cidades (MC), reunindo as seguintes áreas: da habitação, do saneamento, dos transportes urbanos. O MC coordenaria a política urbana e habitacional no país, implantando e estruturando o SNH com a elaboração do Plano Nacional da Habitação (PNH) e estabelecendo critérios do financiamento habitacional. Entretanto, estados e municípios deveriam criar, caso não tivessem, secretarias de desenvolvimento urbano e habitacional,

órgãos de gestão regional e local da política habitacional. Os Conselhos de Habitação (CH) exerceriam o papel de controle social e participação, formados por representantes dos segmentos sociais e públicos relacionados com a habitação.

Somente em outubro de 2003, na Conferência Nacional das Cidades criou-se a instância de participação e controle social da política urbana, através do Conselho Nacional das Cidades (CNC), com delegados de todo o país, em que foram traçadas as linhas gerais e as diretrizes da política nacional de desenvolvimento urbano de todas as áreas do ministério envolvidas (LIMA, 2007).

Após um longo período sem programas destinados à habitação desde a extinção do BNH, o Governo Federal criou, em julho de 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) através da Lei Federal nº 11.977 com a finalidade da construção e financiamento de um milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos. Desse número, 600 mil unidades foram designadas à população de baixa renda. A criação desse novo Programa, não só atenderia ao aumento de ofertas de moradias para as classes popular e média, como também, aqueceria o mercado de trabalho na área da construção civil. O Governo Federal propôs uma parceria com os estados/municípios, iniciativa privada e movimentos sociais em todo o Brasil. Inicialmente a Prefeitura do Rio de Janeiro planejou a construção de cem mil moradias.

A cartilha da CEF mostra que, o PMCMV favorece quatro faixas de renda salarial, sendo que em três delas, há diferenciação na taxa de juros e a inscrição é feita através da construtora, conforme relacionado abaixo:

(http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF)

- ❖ Até 3 salários mínimos – inscrições na COHABs
- ❖ De 3 a 5 salários mínimos – 5% ao ano + TR
- ❖ De 5 a 6 salários mínimos – 6% ao ano + TR
- ❖ De 6 a 10 mínimos – 8,16% ao ano + TR

Abaixo apresenta-se o perfil das famílias que podem ser beneficiadas com o PMCMV, por faixa salarial:

1) Famílias com renda até três salários mínimos - as famílias com renda bruta de até três salários mínimos são a demanda e podem se inscrever para a aquisição dos empreendimentos, na planta, através do fundo do programa habitacional, (COHABs). O

critério é para as famílias das capitais, região metropolitana, municípios com mais de 100 mil habitantes e outros municípios entre 50 e 100 mil habitantes, conforme o seu déficit habitacional. O empreendimento pode ser de loteamento de casas térreas ou condomínios com blocos de quatro ou cinco pavimentos. O limite é de até 500 unidades por módulo, ou condomínios com 250 apartamentos. As especificações são padronizadas.

As casas padrão tem 32m² de área útil (tipologia 1), divididas com os seguintes cômodos: sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, área externa com tanque. A Figura 2.6 mostra a planta baixa da casa térrea.

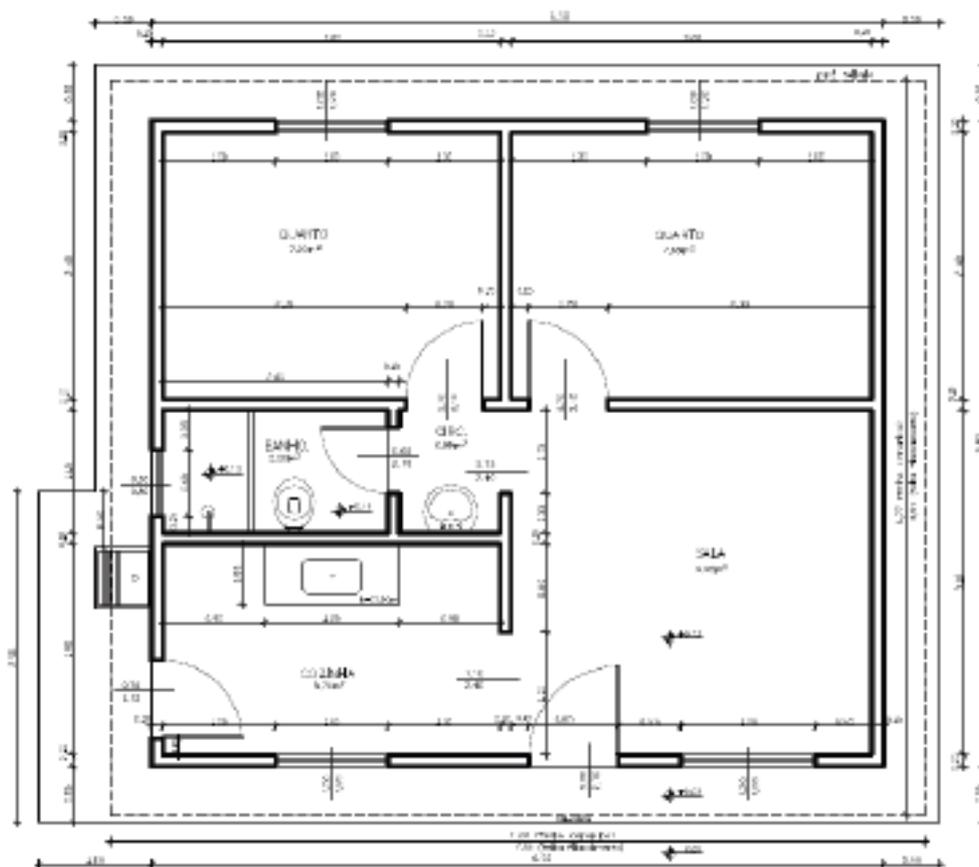


Figura 2.6 Planta baixa da casa com 32m² (tipologia 1)

Fonte: Cartilha da CEF – Programa Minha Casa, Minha Vida

O bloco padrão tem quatro pavimentos com 16 apartamentos com 37m² de área útil (tipologia 2), mas alguns projetos tem a opção de até cinco pavimentos num total de 20 apartamentos. Os apartamentos são divididos com os seguintes cômodos: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios. A Figura 2.7 mostra a planta baixa do pavimento com os quatro apartamentos de 2 quartos.

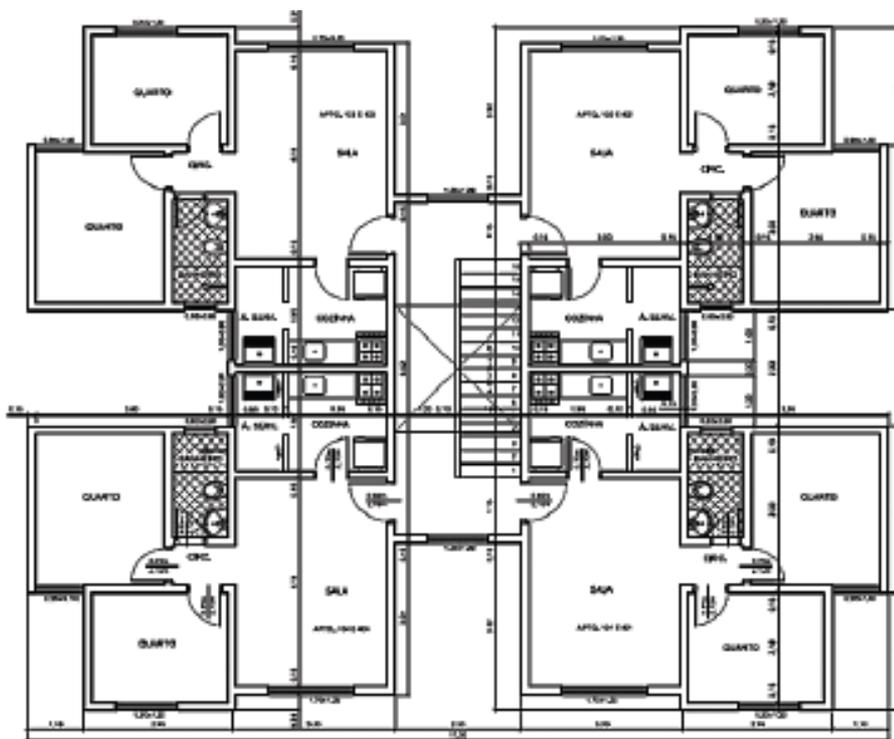


Figura 2.7 Planta baixa dos pavimentos dos apartamentos com 37m² (tipologia 2)

Fonte: Cartilha da CEF – Programa Minha Casa, Minha Vida.

2) Habitação para famílias com renda acima de três e até dez salários mínimos - o PMCMV atende as famílias nesta faixa de renda salarial, através do financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular. Todavia prioriza as famílias com renda acima de três e até seis salários mínimos. Abrange também, as mesmas regiões descritas no critério de habitação, com renda até três salários mínimos. Para cada módulo o limite máximo é de 500 unidades.

Neste tipo de empreendimento não existem especificação e projeto padrão. Estes itens são propostos pela Construtora de acordo com as normas brasileiras, legislação municipal e com os parâmetros mínimos de avaliação da CEF.

3) Operações coletivas urbanas em parceria com associações e cooperativas - este tipo de processo o financiamento para famílias de baixa renda é de até três salários mínimos, organizadas por entidades sem fins lucrativos: cooperativas, associações e outras. Abrange todo o território nacional.

4) Operações coletivas rurais em parceria com associações e cooperativas - esta modalidade visa o financiamento para as famílias de agricultores, organizadas por entidades sem fins lucrativos, ligadas ao meio rural, através de cooperativas, associações e outros tipos de entidades deste porte. Também abrange financiamento para todo território nacional. O critério para a inscrição neste programa obedece às mesmas relacionadas nas operações coletivas urbanas.

A cartilha da CEF relata ainda, sobre o **recurso do trabalho social** desenvolvido nesses empreendimentos, com a finalidade de orientar a população moradora quanto:

- ❖ Capacitação para o convívio comunitário;
- ❖ Uso de equipamentos comunitários;
- ❖ Educação ambiental e
- ❖ Integração social.

O trabalho social será desenvolvido de forma que atenda aos empreendimentos em condomínios para as famílias com renda até três salários mínimos e para os empreendimentos em condomínios financiados com recursos do FGTS. O Quadro 2.6 detalha os tipos que serão favorecidos com o recurso do trabalho social.

Quadro 2.6 Tipo de famílias favorecidas pelo recurso do trabalho social

ORIGEM	PÚBLICO-ALVO	RECURSOS PARA TRABALHO SOCIAL
FAR	Famílias com renda até R\$1.395,00	0,5% sobre o custo de produção da U.H.
FGTS	Famílias com renda mensal entre R\$1.395,00 e R\$ 4.900,00	Não
FDS	Famílias com renda mensal R\$1395,00, organizadas sob a forma coletiva	R\$250,00 por família
OGU	Agricultores Familiares com renda anual entre R\$120,00 a R\$10.000,00	R\$ 200,00 por família

Fonte: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao> - acesso em dezembro de 2010

5) Crédito corporativo para infraestruturas - a linha de crédito é para o financiamento de infraestrutura (interna e/ou externa) dos empreendimentos habitacionais que foram financiados pela CEF, com os recursos do Tesouro Nacional. A liberação do crédito será efetivada conforme o cronograma aprovado pela CEF.

A meta do Governo Federal era a construção de um milhão de moradias através do PMCMV. Constatou-se, no dia 31.12.2010, através balanço do ano de 2010, que houve a superação da meta em 1.003.214 unidades contratadas em todas as faixas de renda, do programa (<http://blog.planalto.gov.br/minha-casa-minha-vida-supera-meta-e-contrata->).

A figura 2.8 mostra alguns modelos de casas que foram construídas para atender as famílias de baixa renda, que ganham de zero a três salários mínimos.



Figura 2.8 Alguns modelos de casas construídas pelo programa Minha Casa Minha Vida

Fonte: Fotos montadas pela autora através do site <http://www.concidades.pr.gov.br> – acesso em dezembro de 2010.

2.3. ALGUMAS CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS SOBRE PORTUGAL E CABO VERDE

O objetivo de mencionarem-se alguns programas de habitação portugueses é estabelecer possíveis semelhanças aos encontrados no Brasil.

Assim como no Brasil, em Portugal vem existindo uma grande preocupação com o ambiente urbano. Cada vez mais as grandes cidades e as áreas metropolitanas são afetadas com o crescimento urbano, causando transtornos ao ambiente.

Em Portugal, nos anos 60 a 70, os modelos de habitação social apresentavam baixa qualidade construtiva. A deterioração dos antigos conjuntos habitacionais, acompanhado do problema de desemprego da população, dentre outros, contribuíram com a degradação da qualidade do espaço metropolitano, gerando desigualdades na qualidade de vida da população. No final de 1973, com a recessão da economia mundial e com as restrições impostas ao crédito bancário, a procura habitacional e o mercado de terrenos foram afetados.

Na prática, novos planos habitacionais e amplos empreendimentos habitacionais sociais, não chegaram a concretizar-se antes de 1974 (MATOS, 2005).

Matos (2005) esclarece que após 1993 o governo português criou dois programas: Programa Especial de Realojamento (PER) e o Programa de Construções de Habitações Econômicas (PCHE) para as áreas metropolitanas, visando erradicar os **bairros de barracas** (conhecido no Brasil como favelas) ou outros tipos de habitações em péssimo “estado”, prevendo a construção ou aquisição de 48.416 moradias. O governo tinha consciência dos problemas que afetavam o país. No entanto procurou, mesmo que lentamente, novas soluções para o ajuste destes realojamentos, a fim de atender às famílias que se enquadravam nas características socioeconômicas. As soluções foram diversas, de forma a determinar novos espaços residenciais de qualidade, satisfazendo seus anseios.

Ainda segundo Matos, a Constituição da República Portuguesa inclui o direito a uma habitação, como **direito social** a todos os cidadãos, onde o governo tem o empenho do acesso a uma habitação “**de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto**”, conforme texto da Constituição de 1997 do artigo 65, parágrafo 1. Mesmo com a importância do direito à habitação para a inclusão social e erradicação da pobreza, muitas famílias portuguesas ainda enfrentam grandes dificuldades na obtenção de uma habitação com padrões mínimos de qualidade e acessíveis aos seus ganhos, impedindo uma real qualidade de vida e bem-estar do indivíduo e da sociedade. Neste mesmo cenário, constata-se a carência ou ausência de infraestruturas básicas, assim como: edifícios lotados, precários e com deficiências nas instalações. Verificam-se também, a degradação sem as mínimas condições de habitabilidade, de parte do loteamento habitacional, inclusive os localizados nas áreas mais antigas dos grandes centros (Lisboa e Porto) e/ou mesmo em alguns bairros sociais, levando a problemas habitacionais.

Outro plano criado pelo Governo foi o Plano Geral de Melhoramentos (PMG), com o objetivo de solucionar problemas específicos ao nível de planejamento urbano. Teve como principais preocupações a circulação, a melhoria das condições insalubres dos aglomerados urbanos e do crescimento das cidades de Lisboa e Porto, em decorrência do deslocamento da população para as grandes cidades (Ordenamento Territorial de Portugal *apud* MARTINS, 1998). A Figura 2.9 mostra alguns conjuntos habitacionais para este tipo de plano.



Figura 2.9 Plano Melhoramentos no Porto

Fonte: <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo9511.PDF> - acesso em março de 2011.

O Instituto Nacional da Habitação (INH) foi criado através do Decreto-Lei 177/84 em 25 de maio de 1984 com o objetivo de ser um instrumento de intervenção financeira do setor da habitação, com ênfase na concessão de apoio à construção de habitação social destinada a população mais carente. Tem entre suas atribuições: preparar o plano nacional de habitação e os planos anuais e plurianuais de investimento no setor. Atualmente, este programa é chamado de Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), atendendo à habitação e à reabilitação urbana. O INH é similar ao extinto BNH, do Brasil. Investe recursos próprios em ações voltadas ao acesso de habitações de interesse social, chamados de Habitações a Custos Controlados (HCC), nas modalidades municipais, cooperativas e empresas privadas. Entre o período de 1984 a 2004, nesta mesma linha de financiamento gerou mais de 126 mil unidades habitacionais, sendo parte destinada a aluguéis e o restante a vendas. A Figura 2.11 mostra alguns tipos de habitações do Instituto Nacional da Habitação, no Porto.



Figura 2.10 Instituto Nacional da Habitação no Porto

Fonte: <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo9511.PDF> - acesso em março de 2011.

Uma comitiva de técnicos de Governo de Cabo Verde visitou o Brasil em agosto de 2010, com o objetivo de conhecer obras de conjuntos habitacionais construídos em comunidades do Rio de Janeiro, São Paulo, Mato Grosso do Sul e da Bahia. (<http://www.egprio.rj.gov.br/NoticiaDetalhe.asp?ident=44>).

No Rio de Janeiro o primeiro compromisso foi a visita a Várzea das Moças, em Niterói, para onde foram transferidas as famílias desabrigadas da chuva de abril de 2010, do

Morro do Bumba. Os técnicos vieram conhecer detalhes do PMCMV, que está sendo usado como modelo para o programa de habitação africano. Conforme dados do Ministério da Habitação de Cabo Verde, eles têm uma população de 500 mil habitantes e já enfrentam um déficit habitacional em torno de 80 mil moradias, segundo um estudo de 2008, incluindo a melhoria de obras em infraestrutura, como saneamento.

A troca de informações sobre a política de habitação com o governo de Cabo Verde se deu no final de 2009, quando uma comitiva da CEF esteve no país africano para conhecer as demandas e projetos em andamento. O governo de Cabo Verde tem um plano chamado **CASAS PARA TODOS (CPT)**, que é um programa bem similar ao programa brasileiro PMCMV (<http://www.egprio.rj.gov.br/NoticiaDetalhe.asp?ident=44>).

Muitos instrumentos e providências executadas no Brasil estão sendo aproveitados lá. São eles:

- ❖ Criação do cadastro único;
- ❖ Roteiro para análise de renda não comprovada e
- ❖ Colaboração na criação de um fundo financeiro no molde brasileiro.

O Consultor do Ministério da Habitação e Coordenador do Programa de Reabilitar de Cabo Verde lembra que nesse momento a prioridade é para a qualidade de vida no espaço urbano. Devido à similaridade na formação histórica do Brasil e Portugal, o Governo está investindo num programa semelhante.

A finalidade é criar uma política habitacional que não seja apenas uma política social, mas de interesse social, devendo incluir desde famílias de baixa renda até as de classe média.

Segundo o primeiro ministro cabo-verdiano, o programa CPT e outros projetos pretendem minimizar cerca de 20% do déficit habitacional, incluindo a construção de cerca de oito mil habitações novas e a reabilitação em torno de vinte mil moradias existentes. Ao mesmo tempo será criado um “banco de habitação”.

A preocupação diz respeito à existência de vários bairros degradados no país, principalmente na Cidade da Praia, devido às construções clandestinas, que acontecem num ritmo acelerado.

O programa abrange um plano mais extenso e ambicioso. A China também anunciou que vai financiar a construção de cerca de três mil habitações para amenizar o problema do déficit habitacional em Cabo Verde. Portugal também poderá abrir uma linha de crédito para Cabo Verde nesse sentido.

O programa CPT, além de englobar a construção de moradias e de reabilitação, também envolve a problemática do acesso ao solo urbanizado no que se refere à autoconstrução, questão do planejamento urbanístico e revisão de regimes jurídicos aplicáveis à construção. Também participa na elaboração de planos diretores municipais, autarquias e programas habitacionais.

O Governo está preparando uma nova legislação para os programas de habitação de interesse social, que definirão quem poderá ser beneficiado. Além de garantir o acesso ao crédito à habitação para grupos como: famílias de média e baixa renda, jovens, famílias emergentes (<http://economia.uol.com.br/ultnot/lusa/2009/05/27/ult3679u6786.jhtm>).

Algumas foram as semelhanças encontradas entre os programas habitacionais de Portugal e os do Brasil. Destacam-se: a preocupação das autoridades portuguesas em relação ao acesso, uso e ocupação do solo, criação de novos programas habitacionais a fim de erradicar ou pelo menos evitar a criação de novas favelas, e a construção de novas unidades habitacionais para atender às famílias de baixa renda, são algumas das medidas aplicadas com a finalidade de minimizar o déficit habitacional.

2.4. O CASO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

2.4.1. Déficit Habitacional, Políticas, Planos e Programas

Em 1808, com a chegada da família real portuguesa ao Brasil, o Rio de Janeiro, capital do Brasil era constituído por uma pequena população de classe mais nobre, de escravos e trabalhadores que moravam nas áreas centrais. Com a vinda dos reis de Portugal, a cidade deu início a uma nova etapa de melhoria, com aumento da construção de edifícios, privados e públicos. Foram criadas linhas de transporte coletivo, permitindo a ocupação de algumas áreas mais distantes do centro à cidade (ROSSI, 1999).

No final do século XIX e início do século XX, com a abolição da escravatura, a falência do cultivo do café e o crescimento das indústrias fizeram com que um enorme número de pessoas buscasse as áreas centrais das grandes cidades, devido as mesmas se tornarem grandes centros industriais e favorecerem a relação casa-trabalho.

Com o aumento das indústrias nas cidades, além da migração interna, houve também a imigração dos europeus. Vieram com a finalidade de contribuir no crescimento da industrialização no país.

Com isso houve um desenvolvimento acelerado da cidade, devido ao crescimento demográfico intenso, mudando o cenário urbano, já que o desenho das velhas cidades não

satisfazia às cobranças da nova indústria e nem ao seu amplo movimento. Foram criados diversos serviços públicos: serviços de transportes coletivos (bondes puxados a burro e estrada de ferro), de esgoto, de abastecimento de água, telégrafo, iluminação a gás, telefone, energia elétrica, e outros. Com a instalação destes serviços percebe-se que a modernização havia chegado à cidade.

A estrutura urbana resumia-se no conjunto de atividades e populações na área central. Passo a passo, com o crescimento dos transportes coletivos viabilizou-se a ampliação de novos espaços. Desta forma, foram dados a essas áreas, novos nomes: centrais (comerciais), residenciais e industriais. Devido à gravidade na crise habitacional, a população mais carente se instalou na área central, para que suas moradias ficassem mais próximas ao trabalho.

Cardozo (2009), afirma que com a falta de moradias que atendessem à população que crescia rapidamente em busca de melhores oportunidades de vida e trabalho, muitos proprietários de imóveis adaptaram e construíram edifícios que servissem como habitação. Essas habitações denominadas de cortiços (subdivisão da moradia em pequenos cubículos) serviam de fonte de renda para esses proprietários, que aproveitaram à crise habitacional para o monopólio de aluguéis, fazendo disso uma fonte de renda.

A forma de provisão habitacional verificada no capitalismo é marcada pela presença do agente rentista, realizada via o mercado de aluguéis. Esse mercado era restrito, sendo caracterizado por uma forte concentração fundiária urbana (ABRAMO, 2002). Tornou-se uma atividade lucrativa para os proprietários, por ser uma única alternativa possível de moradia para a maior parte da população.

O agrupamento destas moradias coletivas se deu principalmente na área central, como mostra a Figura 2.12.

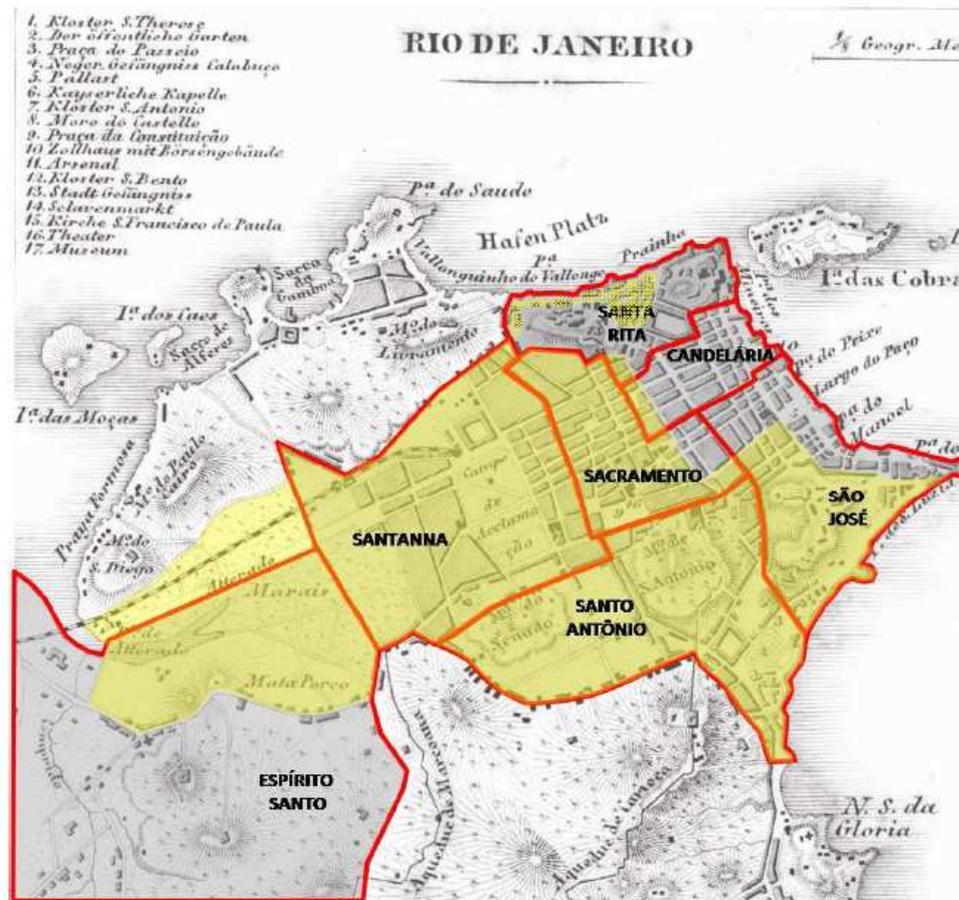


Figura 2.11 Área Central (em amarelo) onde se agruparam os cortiços

Fonte: Dissertação de Mestrado – CARDOZO, 2009

Os cortiços foram caracterizados insalubres, por terem muita aglomeração humana com pouca circulação de ar, com águas estagnadas, sem esgotamento e limpeza adequada, favorecendo as epidemias, tornando-se tema das políticas saneadoras na cidade. Houve a necessidade de erradicar estes locais, de forma que o foco contagioso não pudesse se alastrar. A figura 2.13 mostra como eram insalubres os cortiços.

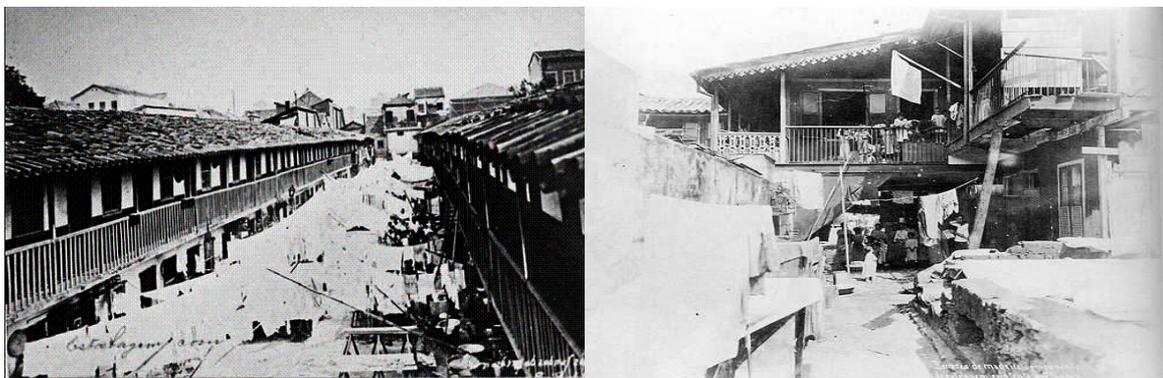


Figura 2.12 Visão dos cortiços

Fonte: PEU 2009-1/Gabriella Rossi.

Como a capital da República era o Rio de Janeiro, foi implementada na administração de Pereira Passos, uma espécie de intervenção estatal que impedia a moradia em cortiços, devido à epidemia, embelezamento da cidade e característica urbanística. Essa política somada a uma legislação urbana repressiva, relatada no Código de Obras, indicava a expulsão da população mais carente, submetendo a segregação da cidade, que passa a ser dividida entre centro e periferia. A população removida dos cortiços, que vivia em habitações precárias, começou a subir os morros para não se afastar tanto do centro. Com a ocupação desordenada deu-se início à favelização, tornando-se um problema para os novos governantes, devido ao grande crescimento populacional (ROSSI, 1999). Na Figura 2.14 observa-se uma foto da demolição dos cortiços.



Figura 2.13 Visão da demolição dos cortiços

Fonte: PEU 2009-1/Gabriella Rossi.

“A fim de abrir o acesso para mercadorias e serviços, iniciam-se as grandes obras públicas. Neste contexto, surge o Plano Agache, elaborado por um grupo de técnicos e urbanistas estrangeiros, chefiados pelo urbanista francês Alfred Agache, a pedido do prefeito Antonio Prado Junior (1926-1930)”. (NEVES, 2007, p.26 apud REIS, 1977, p.90).

“A partir deste Plano foi elaborado o Código de Obras da Cidade, de 1937. Este documento tinha como objetivo principal a erradicação das favelas, e o impedimento à construção de novas moradias nas áreas das favelas, ou impossibilidade da melhoria das existentes”. (NEVES, 2007 p.26 apud ABREU, 1987, p.86).

A Reforma de Pereira Passos com projetos de renovação urbana, de amplas avenidas arborizadas, construção do Porto do Rio de Janeiro e seus eixos viários complementares,

constava na alteração de uma cidade colonial para um tipo de metrópole moderna, espelhada em Paris e comparada aos grandes centros europeus, pensando em atrair investimentos do capital estrangeiro no favorecimento da economia do país.

Conhecida pela política do “bota abaixo”, devido às grandes demolições nas áreas centrais, essa reforma tinha por bandeira higienizar a cidade, o que significava a demolição de grande parte das habitações precárias no centro em nome da higiene e da estética (FRANÇA, 2011).

A primeira área e seu entorno dotadas de infraestrutura e recursos naturais, foi direcionada para a elite, ficando a população mais empobrecida em condições desfavoráveis, desprovidas de uma qualidade de vida adequada.

“(...) No início do século XX, a cidade passa por uma intensa reformulação visando a sua modernização, o que para a elite da época significava fazer com que a cidade se alinhasse às grandes cidades européias, passando uma visão de progresso que auxiliaria na captação de investimentos estrangeiros”. (BOTEGA, 2008, p.3).

Com o acelerado crescimento das indústrias, sem nenhum planejamento, as favelas e cortiços expandiram-se, uma vez que este tipo de população encontrava-se fora do contexto. As favelas passam a instalar-se nas áreas nobres da cidade, principalmente na Zona Sul, isto porque as autoridades não atendiam ao pleito dessa população. Nos anos 40, tentando suavizar os conflitos na área da habitação foram construídos no Rio de Janeiro, os Parques Proletários, a fim de acolherem provisoriamente as famílias que viviam nas favelas. (BURGOS, 1999). As Figuras 2.15 e 2.16 mostram as fotos dos Parques Proletários. Arquivo Nacional/Acervo Correio da Manhã.

“Em 1941, uma Comissão dedicou-se a estudar o problema e daí surgiu a idéia da construção dos denominados Parques Proletários, conjuntos provisórios para abrigar os favelados enquanto suas casas eram construídas nos locais de origem. Apenas dois desses Parques Proletários chegaram a ser realizados, tendo esta curta ação se encerrado dois anos depois”. (ROSSI, 1999, p.43).



Figura 2.14 Parque Proletário do Leblon

Fonte: Internet 10.03.2010 - www.favelatemmemoria.com.br.



Figura 2.15 Remoção dos moradores do Parque Proletário da Gávea em 1970

Fonte: Internet 10.03.2010 - www.favelatemmemoria.com.br.

Instituições ligadas à Igreja criam a Fundação Leão XIII, em 1947 e a Cruzada São Sebastião, em 1955. Ainda no ano de 1947 destaca-se o Departamento de Habitação Popular (DHP), da Prefeitura do Distrito Federal (RJ), propondo construir conjuntos habitacionais para extinguir as favelas da capital da República.

Em 1952, uma das construções mais inovadoras do período, mostrando criatividade e modernismo na arquitetura e urbanismo foi o Conjunto Habitacional Prefeito Mendes de Moraes, conhecido como Conjunto do Pedregulho, com 328 unidades, construído para atender as camadas populares (NEVES, 2007 *apud* SILVA, 2005, p.68). A Figura 2.17 mostra uma visão do Conjunto do Pedregulho.

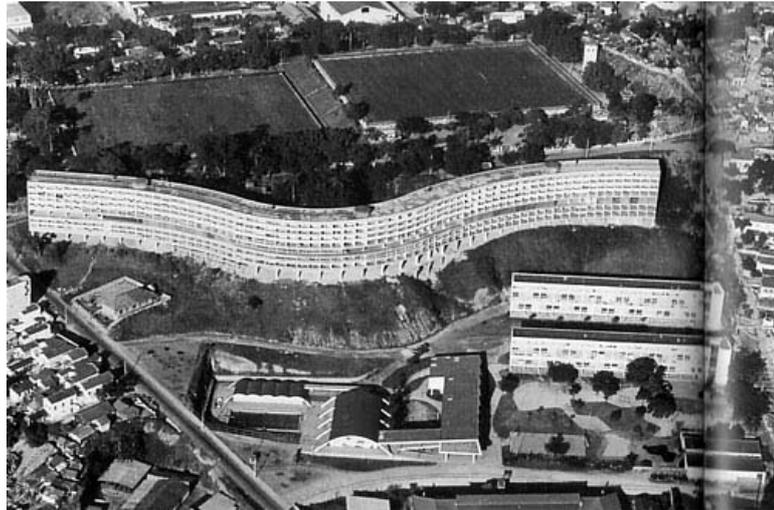


Figura 2.16 Conjunto Habitacional do Pedregulho

Fonte: Internet 10.03.2010- <http://blogs.estadao.com.br/daniel-piza/files/2009/10/reidy.jpg>.

Na tentativa de transformar a Fundação Casa Popular (FCP) em um banco hipotecário, de forma que a política habitacional se tornasse auto-sustentável criou-se o Instituto Brasileiro de Habitação (IBH). A Cruzada São Sebastião dirigida por Dom Helder Câmara projetou os primeiros desenhos de urbanização de favelas.

Segundo Neves (2007) paralelamente, o Estado funda em 1956, o Serviço Especial de Recuperação de Habitações Anti-Higiênicas (SERFHA) com a finalidade do controle da população e de agregar a administração das favelas. Com a crise do SERFHA, a partir de 1960 foi criada a Companhia de Habitação Popular (COHAB). As Figuras 2.18 e 2.19 mostram a Favela da Praia do Pinto, onde algumas famílias foram removidas para o Conjunto Habitacional Cruzada São Sebastião, inaugurado em 1962.

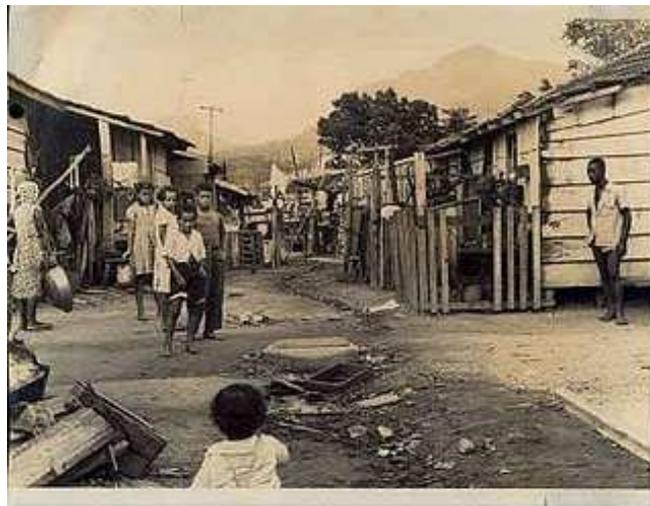


Figura 2.17 Favela da Praia do Pinto

Fonte: Internet 10-03-2010 – Google Imagens.



Cruzada São Sebastião inaugurada em 1962, Zona Sul - Rio de Janeiro.

Figura 2.18 Conjunto Habitacional Cruzada São Sebastião (inaugurado em 1962)

Fonte: Internet 10-03-2010 - <http://www.ccesp.puc-rio.br/helder100/images/cruzada.jpg>.

Já em 1963 foi criada a Federação das Associações de Favelas do Estado da Guanabara (FAFEG), para organizar e reunir o conjunto de associações de moradores de favelas, num caráter assistencialista.

Com o Golpe Militar, predominou a política de remoção das favelas, através da Coordenação de Habitação de Interesse Social da Área Metropolitana do Grande Rio (CHISAM), especialmente nas áreas localizadas na zona sul, por motivo de embelezamento, onde a elite das classes influentes residia, assim como a desocupação dos lotes no centro da cidade, para construção de habitações luxuosas e também, as da zona norte.

Nesse mesmo período continuou-se a construção de outros conjuntos habitacionais em áreas cada vez mais distantes do núcleo urbano. A fim de atender a demanda dos moradores removidos das favelas, porém, esses conjuntos habitacionais não tiveram tanto êxito. Essa população sofreu grandes transtornos, pelo fato destas construções serem localizadas afastadas dos centros urbanos, do mercado de trabalho, do comércio, e ainda, por não atenderem aos fatores fundamentais das necessidades básicas de saneamento e infraestrutura. O Quadro 2.7 mostra o número de favelas que foram removidas entre o período de 1962 a 1965.

Quadro 2.7 Remoção de favelas (1962 - 1965)

REMOÇÃO		ASSENTAMENTO	
LOCALIZAÇÃO	UNIDADES	LOCALIZAÇÃO	UNIDADES
Zona Sul	1.199	Zona Oeste	7.256
Zona Norte	4.452	Subúrbios	464
Subúrbios	1.214		
Centro	10		
TOTAL	6.875		7.720

Fonte: PEU 2009-1/Gabriella Rossi.

“É importante salientar que a remodelação urbana pela qual passou a cidade, preocupou-se mais com as questões relativas ao embelezamento urbano e não com a busca de uma solução efetiva para os problemas como, por exemplo, a previsão e construção de novas moradias para uma população crescente”. (ROSSI, 1999, p.42)

Rossi (1999) afirma que entre 1964 a 1967, com o começo do funcionamento do BNH e da criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), foi criado um outro órgão técnico, na mesma lei que originou o BNH, designado por Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), a fim de assumir o patrimônio da Fundação Casa Popular (FCP). Em quatro anos, assumiu a formulação, análise e avaliação de novos projetos habitacionais populares que seriam construídos pela COHAB. Contudo, o BNH criou internamente, outros setores técnicos, de forma que o SERFHAU, rapidamente, perdesse sua importância e desempenho técnico.

“Em 1967 é definida uma nova atribuição para o SERFHAU, que passa a ser responsável pela ‘política nacional de planejamento local integrado’ que, basicamente, pretendia estimular e financiar planos diretores para os Municípios mais urbanizados e, assim, estabelecer formas de ordenar o crescimento urbano. Tal política servia, também, para identificar e recomendar áreas aptas para os novos programas habitacionais de forma a servir de referência ao BNH na hora de avaliar os projetos que lhe eram propostos para financiamento” (ROSSI, 1999, p.45).

Com o passar dos anos, a estrutura que era de construir moradias que atendesse a classe de baixa renda alterou-se e passou a privilegiar a classe média. A partir dessa mudança, cresce mais ainda o déficit habitacional (AFFONSO *et al.*, 2006). O Quadro 2.8 mostra que devido ao agravamento da questão social, mais favelas foram removidas entre o período de 1968 a 1972.

Quadro 2.8 Remoção de favelas (1968 - 1972)

REMOÇÃO		ASSENTAMENTO	
LOCALIZAÇÃO	UNIDADES	LOCALIZAÇÃO	UNIDADES
Zona Sul	9.789	Zona Oeste	16.446
Zona Norte	2.646	Subúrbios	14.099
Subúrbios	3.130		
Centro	902		
TOTAL	16.467		30.545

Fonte: PEU 2009-1/Gabriella Rossi.

No Rio de Janeiro grande parte dos programas de habitação popular do BNH foi para as periferias da cidade. No período de 1968 a 1975 muitos foram os conflitos, recusas e resistências dos moradores removidos para os conjuntos habitacionais, devido ao acesso difícil e empobrecimento das famílias. Este fato desencadeou a venda dos imóveis e a retomada à favela, aumentando ainda mais esse número de ocupações, uma vez que o processo de industrialização, na época, já havia contribuído para o crescimento dessas comunidades (NEVES, 2007).

Uma das maiores concentrações do déficit habitacional na cidade do Rio de Janeiro, têm como consequência as aglomerações de assentamentos irregulares como loteamentos clandestinos e favelas. Nos últimos anos, houve um aumento no número de favelas, devido ao êxodo rural que é caracterizado pela emigração da população residente na zona rural (campo), para as cidades à procura de empregos com boa remuneração, infraestrutura e serviços (escolas, hospitais, transportes, etc.), enfim, buscando melhores condições de vida na cidade (ZAIDAN, 2010).

Segundo Leonardo Azeredo, presidente do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro (ITERJ), o déficit habitacional na região metropolitana do Rio de Janeiro, não se resume somente às favelas. Estimativa do ITERJ mostra que no Centro da Cidade foram mapeadas 29 ocupações e não há procura por parte dos ocupantes, pela regularização dos imóveis.

Essas ocupações estão localizadas em prédios públicos e privados, que se encontram vazios há mais de 20 anos, no Centro da Cidade do Rio, servindo de moradias para a população pobre, em busca de trabalhos alternativos.

Na opinião da defensora Maria Lúcia Pontes, do Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública do Rio (NTHDP-Rio) existe contradição no número do déficit habitacional divulgado pelo Estado, pois este não considera a regularização das ocupações nestes imóveis, devida à perspectiva de despejo. Segundo a defensora, a legislação possibilita a regularização fundiária e urbanística dessas ocupações.

Segundo Bittar e outros (2009), a Fundação João Pinheiro (FJP) estimou que o **déficit habitacional básico** do Município do Rio de Janeiro, em 2000 era de 149.200 moradias. O conceito de “déficit habitacional básico” refere-se à exclusão da variável sobre ônus excessivo com aluguel (disponível na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD)) e dedução do número de domicílios rústicos, a partir dos dados do Censo.

Através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foram inaugurados e entregues, no Rio de Janeiro, em outubro de 2010, 582 unidades habitacionais novas para atender às famílias com faixa de renda de zero a três salários mínimos, que ficaram desabrigadas pelas chuvas de abril de 2010. As unidades estão localizadas em dois Conjuntos Residenciais: Jardim das Acácias e Jardim Palmeiras localizados na Estrada do Itararé, 1071 em Ramos, no antigo terreno da extinta fábrica da “Coca-Cola”.

Cada condomínio é composto de 291 apartamentos: 12 blocos com 4 pavimentos com 6 apartamentos por andar, com área útil de 44,90m² cada unidade e um outro bloco de 1 pavimento com 3 apartamentos, com área útil de 50,61m² cada unidade. A Figura 2.20 mostra a solenidade da entrega Conjunto Residencial Jardim das Acácias e Jardim Palmeiras, localizado na Estrada do Itararé, 1071 em Ramos.



Figura 2.19 Vista dos Conjuntos Residenciais Jardim das Acácias e Jardim Palmeiras na entrega das unidades aos desabrigados da chuva de abril de 2010

Fonte: <http://www.jb.com.br/rio/noticias/2010/10/25/uniao-e-governo-estadual-entregam-moradias-no-complexo-do-alemao/>
- acesso em janeiro de 2011.

Na mesma festividade divulgou-se que serão construídas mais 500 unidades no terreno que pertence ao município e que fica ao lado dos conjuntos, a fim de atender o restante das famílias que ficaram desabrigadas pelas chuvas de abril.

Após a cerimônia de entrega dos conjuntos, a comitiva seguiu para Manguinhos, com a finalidade de inaugurar e entregar os 328 apartamentos restantes, que foram construídos no terreno da Embratel em Manguinhos. O Conjunto Embratel, na Av. Leopoldo Bulhões, 540 foi destinado as famílias realocadas pelas obras do PAC de Manguinhos. As unidades apresentam as mesmas características e infraestrutura dos conjuntos da Estrada do Itararé. Estes apartamentos foram equipados com aparelhos de telefone fixo, linha telefônica doada pela Embratel, assim como a instalação de TV a cabo pelo período de seis meses.

A Figura 2.21 mostra a comitiva no dia da entrega das unidades, visitando um dos apartamentos do Conjunto Embratel em Manguinhos.



Figura 2.20 Vista do bloco construído na área desativa da Embratel em Manguinhos na entrega das unidades

Fonte: http://odia.terra.com.br/porta/rio/html/2010/6governo_do_estado_entrega_152_apartamentos_do_pac_em_manguinhos_91972.html. - acesso em janeiro de 2011.

Inicialmente, já tinham sido entregues 416 apartamentos construídos através de verba do PAC, no terreno da antiga Divisão de Suprimentos do Exército (Dsup). Este conjunto se integrará ao Conjunto Embratel localizados na Av. Leopoldo Bulhões, 540. Neste local foi criado o Centro Cívico de Manguinhos. A Figura 2.22 apresenta a vista dos blocos que foram construídos no Dsup.



Figura 2.21 Vista dos blocos construídos na área desativada do Depósito de Suprimento do Exército em Manguinhos

Fonte: <http://pig2010.blogspot.com/2010/02/uma-visao-do-pac-em-manguinhos.html>. - acesso em janeiro de 2011.

Foi entregue um outro conjunto residencial com 22 blocos de 16 apartamentos cada, totalizando 352 unidades para algumas famílias do Complexo do Alemão. As moradias foram construídas pela Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro (EMOP), através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). O conjunto está localizado na área da antiga fábrica “Poesi” na Estrada do Itararé, em Ramos. As unidades possuem 42 m² de área útil com

sala, varanda, 2 quartos, banheiro, cozinha e área de serviço. Neste local ainda foi construído um centro esportivo e um colégio de ensino médio.

No Morro do Adeus também foram entregues pelo PAC, 32 apartamentos divididos em dois blocos com 16 unidades de dois quartos com área útil de 35,60m². As Figuras 2.23 e 2.24 mostram as fotos dos Conjuntos Residenciais (Morro do Adeus e antiga área da fábrica Poesi) e do Colégio Estadual Jornalista Tim Lopes entregue na Estrada do Itararé, em Ramos, respectivamente.



Figura 2.22 Conjuntos residenciais construídos no Morro do Adeus, em Bonsucesso e na área desativada da antiga fábrica Poesi, em Ramos

Fonte: www.rj.gov.br/web/casacivil/exibeconteudo?article-id=546501 e <http://www.cidades.gov.br/noticias/familias-do-complexo-do-alemao-recebem-apartamentos-e-escola-para-1-8-mil-alunos/>. – acesso em janeiro de 2011 e fevereiro 2012.



Figura 2.23 Colégio Estadual Jornalista Tim Lopes construída na área da antiga fábrica Poesi em Ramos

Fonte: <http://www.cidades.gov.br/noticias/familias-do-complexo-do-alemao-recebem-apartamentos-e-escola-para-1-8-mil-alunos/> - acesso em janeiro de 2011.

2.4.2. O Programa Morar Carioca

Segundo a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) irá definir estratégias e ações para a promoção do direito à moradia e do direito à cidade até 2025.

Este plano é requisito básico e obrigatório para a adesão ao Sistema Nacional de Habitação (SNH), devendo estar articulado com o planejamento de curto e médio prazo do município, expresso nos planos plurianuais. Tem como finalidade principal, orientar e direcionar as ações públicas para o equacionamento do déficit habitacional no Município, estabelecendo as metas e definindo os instrumentos necessários para alcançá-las, incluindo quando for o caso, proposições de alterações legais cabíveis para a sua própria concretização.

O PMHIS deverá conter as estratégias para uma nova política pública habitacional na Cidade do Rio de Janeiro, articulada com as políticas de âmbito nacional e estadual e coordenada com as ações dos agentes públicos e privados envolvidos no setor.

O processo participativo é o principal componente da estruturação das etapas de elaboração do PMHIS. Tem como princípio a ampliação da participação da sociedade civil visando à promoção da gestão democrática da cidade. Atende às diretrizes do Estatuto da Cidade, assim como do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Interesse Social (FNHIS) (<http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao>).

Desde 1993 a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro vem desenvolvendo um programa de urbanização de favelas designado Programa Favela-Bairro. O objetivo foi de prover as favelas de melhorias físicas através de: construção de infraestrutura básica, equipamentos e serviços urbanos gerando a integração da favela à cidade formal. As soluções não mais enfatizam sua erradicação, mas sim sua urbanização. Esse programa substituiu o antigo Projeto Mutirão (FRANÇA, 2011).

França (2011) afirma que a viabilidade econômica e a grande visibilidade social deste programa no Rio, contribuíram para transformá-lo em um “modelo” de intervenção na urbanização de favelas, inspirando iniciativas similares dentro e fora do país.

“Diversos foram os pressupostos e princípios incorporados ao escopo do programa: não remoção, transformação de favelas em bairros, integração das favelas aos bairros próximos, preservação da tipicidade local, participação da população, etc” (FRANÇA, 2011).

Segundo a Secretaria Municipal de Habitação, em julho de 2010 foi criado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, mais um programa, denominado Programa Morar Carioca (PMC), como parte do Plano Municipal de Integração de Assentamentos Precários Informais, com o objetivo de urbanizar todas as comunidades informais e integrá-las com os serviços

públicos até 2020, garantindo uma melhor qualidade de vida para a população de baixa renda, envolvendo algumas secretarias que agirão de modo integrado.

O PMC é de responsabilidade da Prefeitura do Rio de Janeiro, mas conta com as parcerias dos governos federal e estadual, organizações não governamentais e representantes da sociedade civil. Foi assinado um convênio com o Instituto de Arquitetos do Brasil, em outubro de 2010, para realização do “Concurso Morar Carioca: conceituação e prática em urbanização de favelas”.

O Programa propôs, de acordo com o tamanho e da condição da comunidade, à urbanização e implantação de infraestrutura, com a ampliação e melhoria das redes de água, esgoto e drenagem; abertura de novas vias e pavimentação; criação de praças, quadras esportivas e áreas de lazer (área de encontro); iluminação pública, paisagismo, sistema de coleta de lixo; além da construção de um Espaço de Desenvolvimento Infantil (EDI), assim como melhorias nos domicílios existentes e construção de novas moradias, nas áreas beneficiadas, buscando a inclusão social, o avanço do meio ambiente e inclusive o favorecimento do entorno das comunidades.

A ideia é encontrar soluções urbanísticas que ajudem a integrar as favelas à cidade formal.

O PMC também apoia a implantação de um sistema de manutenção e conservação das obras, controle, monitoramento e ordenamento da ocupação e do uso do solo.

Destacam-se alguns critérios estabelecidos para as comunidades:

- ❖ entre 100 a 500 domicílios – além das obras de infraestrutura e urbanização serão implantadas áreas de lazer e paisagismo. As áreas de risco serão eliminadas e haverá regularização urbanística;
- ❖ acima de 500 domicílios (parcialmente urbanizadas) – previsão de equipamentos públicos, ampliação da acessibilidade, desadensamento parcial e a regularização urbanística;
- ❖ acima de 500 domicílios (sem urbanização) – além das intervenções previstas pelo programa, haverá oferta de novas moradias;
- ❖ comunidades não urbanizáveis (área de risco e inadequadas ao uso habitacional) – as famílias serão cadastradas e reassentadas em unidades habitacionais produzidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

O PMC preparou parâmetros urbanísticos para as áreas beneficiadas, com orientação sobre onde, quando e como construir, de forma a inserir regra de monitoramento e controle de expansão. Quem fiscalizará o cumprimento das normas será o Posto de Orientação Urbanística e Social (POUSO), que é uma espécie de local da Prefeitura atuando na comunidade, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), com uma equipe de engenheiros, arquitetos, assistentes sociais e agentes comunitários, assim como a ocupação de outros órgãos, caso necessário, para orientar os moradores na reforma de suas casas.

Esta audaciosa meta de urbanizar todas as comunidades do Rio nos próximos anos, gera expectativas de intensas mudanças no uso do espaço urbano, principalmente no cotidiano dos moradores e no visual de grande parte de favelas da cidade. Já estão determinadas diretrizes para intervenções em transporte, saneamento e ambiente que serão comuns a todas as comunidades e que envolvem práticas sustentáveis de construção, reciclagem do lixo, reaproveitamento de água da chuva, piso permeável, reorganização do espaço urbano e melhorias como a criação de áreas livres em localidades muito povoadas. Todas as favelas vão contar com mini-centrais de recolhimento e reciclagem de resíduos sólidos e lixo orgânico, que poderá ser aproveitado como adubo para o reflorestamento nas comunidades onde houve desmatamento da vegetação nativa. Além disso, estão previstas a construção de ciclovias em comunidades planas, assim como de planos inclinados ou teleféricos em comunidades que se localizam nas encostas. Serão implantados sistemas de drenagem de águas pluviais como uma das medidas de prevenção de deslizamentos nas favelas mais íngremes. (<http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/programa-morar-carioca>, acesso em novembro de 2011). A Figura 2.25 mostra a imagem de uma favela e a imagem virtual de um espaço que poderia ser destinado à moradia de forma planejada, integrada à cidade formal, em substituição à favela.



Figura 2.24 Integração de favelas com a cidade formal

Fonte: <http://oglobo.globo.com/rio/>- acesso em novembro de 2011.

Prédios comerciais abandonados serão reaproveitados para uso residencial, criando novas moradias nas favelas onde não houver mais espaço para construção de novas casas, beneficiando assim, regiões com vazios urbanos como em Benfica e São Cristóvão. Também serão distribuídas cartilhas aos moradores com instruções sobre técnicas de construções sustentáveis que evitem vazamentos, umidade e melhorem a ventilação das casas. Para facilitar a mobilidade, está prevista a criação de estações intermodais que vão reunir todos os meios de transporte que circulam dentro da favela, como ônibus, vans e moto-táxis. O critério de escolha das comunidades que serão beneficiadas até a realização dos Jogos de 2016 é a proximidade dos equipamentos olímpicos e de vias importantes da cidade. O objetivo é que as olimpíadas deixem um legado não apenas em equipamentos esportivos, mas também um legado social para a cidade (<http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/programa-morar-carioca>, acesso em novembro de 2011). A Figura 2.26 mostra uma das maiores favelas que serão urbanizadas – Favela da Rocinha.



Figura 2.25 Favela da Rocinha - uma das maiores favelas que serão urbanizadas

Fonte: <http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/programa-morar-carioca> - acesso em novembro de 2011

As primeiras comunidades beneficiadas com o PMC foram os morros da **Coroa** em Santa Teresa e **São José do Operário** em Jacarepaguá, conforme Figura 2.27.



Figura 2.26 Detalhes do projeto da Comunidade São José do Operário

Fonte: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/exibeconteudo?article-id=1451251> – acesso em dezembro de 2011.

Serão construídos dois bairros populares em Jacarepaguá, no terreno que pertencia a Caixa Econômica Federal. A previsão de término da obra é em dezembro de 2012. Estes condomínios serão destinados a abrigar famílias que vivem em áreas de risco na região do Areal, em Rio das Pedras. O projeto é composto de prédios com cinco pavimentos, em cores e desenhos diferentes. Os apartamentos maiores são compostos de sala, cozinha, banheiro e três quartos, com aproximadamente 80m² de área. Também foram projetadas áreas de lazer, além de espaços arborizados, conforme mostra a Figura 2.28.



Figura 2.27 Detalhes do projeto dos bairros populares na área de Jacarepaguá

Fonte: <http://www.piniweb.com.br/construcao/urbanismo/morar-carioca-projeto-arquitetonico-para-urbanizacao-de-bairro-foi-finalizado-191417-1.asp> - acesso em dezembro de 2011.

O outro terreno que será adquirido pelo município, para a construção do segundo condomínio, fica em Jardim Clarice, em Jacarepaguá. Nele funcionou uma antiga fábrica de cerveja. O projeto ainda está em fase de elaboração. Famílias com renda familiar de até três salários mínimos deverão ocupar as unidades. As famílias favorecidas, após pagarem parcelas equivalentes a 10% do salário em 10 anos, serão futuros proprietários. Somente após a conclusão das obras é que estas famílias deixarão suas casas em Rio das Pedras. As casas hoje ocupadas serão demolidas após a mudança destas famílias para evitar futuras ocupações. Esta decisão tem como finalidade a recuperação ambiental de Rio das Pedras. Neste local será construída uma rua de serviço, evitando assim, novas invasões na faixa marginal de proteção do rio.

O PMC também chegou ao antigo pavilhão do hospital psiquiátrico Colônia Juliano Moreira – Parque Dois Irmãos, localizado no bairro de Jacarepaguá. Foram beneficiadas 70 famílias que ocupavam o antigo pavilhão. Novas casas foram construídas, além da canalização dos rios, rede de esgoto e pavimentação de ruas. As unidades foram inauguradas pela Prefeitura do Rio. Estas unidades possuem dois pavimentos com sala, dois quartos, banheiro, cozinha e do lado de fora um quintal gramado com espaço para lazer. A Figura 2.29 mostra as casas que foram construídas, ainda no término das obras.



Figura 2.28 Casas construídas na Colônia Juliano Moreira em Jacarepaguá

Fonte: <http://www.cidadeolimpica.com/morar-carioca-muda-a-realidade-da-colonia-juliano-moreira/> - acesso em dezembro de 2011.

CAPÍTULO 3

3. ESTUDO DE CASO: Conjunto Residencial Village da Ilha

3.1. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES

O estudo de caso aqui apresentado consiste em analisar a evolução de um conjunto habitacional de médio porte, constituído de blocos e casas geminadas, construído na Ilha do Governador, no bairro da Portuguesa, na cidade do Rio de Janeiro, na década de 70. Para tal foi realizada uma pesquisa de campo através da aplicação de um questionário respondido por uma parcela dos moradores residentes no local. A aplicação de questionário com a finalidade aqui apresentada, caracteriza-se como um dos itens de uma Avaliação Pós-Ocupação (APO), em relação a qual apresenta-se algumas considerações.

A APO é uma ferramenta capaz de indicar os problemas das edificações e dos espaços já em uso, possibilitando uma visão verdadeira da situação que está sendo analisada, permitindo apresentar soluções que minimizem tais problemas, aprimorando o projeto arquitetônico e o desempenho da edificação para o bem-estar dos usuários.

Embora no exterior, as atividades de APO se realizem há 50 anos, no Brasil, tiveram início no final da década de 1970.

A utilização da ferramenta APO em edificações, pode contribuir para um bom planejamento e eficácia dos conjuntos habitacionais.

Aspectos referentes ao ambiente construído deveriam ser colocados mais em prática, ao invés de ficar somente na teoria, a fim de resultar projetos futuros mais viáveis. A relação entre esses dois aspectos está ligada às estruturas sociais e culturais e às tecnologias do momento. Contudo, os grupos gerados no ambiente, induzem a maneira de vida das pessoas, transformando-as conforme suas necessidades.

No campo científico, a APO é entendida como uma estratégia de investigação que valoriza a correlação entre os pontos de vista da equipe técnica e os da população usuária. Mais do que criticar o conjunto edificado, a APO busca resultados práticos que venham a aumentar a adequação do local objeto do estudo, àqueles que o utilizam. Tal fato já justifica a prática da APO como perfeitamente adequada à situação brasileira, onde não há tradição de excelência na área de construção civil e desse modo, as edificações deveriam passar por

contínuos programas de manutenção e adequação às necessidades e desejos dos usuários (ELALI, 2010).

Moraes (2008) relata que a APO foi desenvolvida para avaliar o desempenho das construções depois de entregues e ocupadas por algum tempo, visando a opinião dos moradores quanto aos seguintes parâmetros: saúde, segurança, funcionalidade e eficiência, conforto psicológico, qualidade estética e satisfação.

“(...) A avaliação é feita com relação ao entorno social; a construção em si; a funcionalidade e o conforto ambiental, apontando as qualidades e as principais deficiências. (...) envolve a avaliação do desempenho da construção, a compreensão do comportamento humano, as necessidades, expectativas e o grau de satisfação dos usuários” (LELIS et al, 2007).

“A Avaliação Pós-Ocupação (APO) é uma área de conhecimento que combina avaliação técnica e o ponto de vista do usuário, pretendendo se configurar como uma avaliação global do meio a ser estudado. As variáveis a serem consideradas podem ser complementadas, reduzidas e/ou alteradas, em função da tipologia edificada, das características e dos objetivos da pesquisa” (ORNSTEIN; ROMÉRO, 1992).

As construções e os espaços urbanos devem ser avaliados de tempos em tempos, seja no ponto de vista funcional, quanto à composição espacial, conforto e bem-estar humano e também no ponto de vista material técnico-construtivo.

Para que esta ferramenta funcione é necessária a participação do usuário no **processo de avaliação**, mostrando os erros e acertos dos ambientes que estão sendo analisados, para planejamento de futuros projetos e obras.

Campos (2010) registra que a APO está sendo aplicada por profissionais, principalmente em projetos e obras de habitações de interesse social, edifícios institucionais como escolas e hospitais, obras públicas de infra-estrutura viária, aeroportos, trens urbanos, praças e parques, estudos para adequação de acessibilidade, sustentabilidade, conforto, entre outras questões da arquitetura, urbanismo e do meio ambiente com ocupação humana.

“No Brasil, por volta de 1980 (...), alguns profissionais e empresas construtoras, adotaram o procedimento APO para avaliar arquitetura escolar, habitação popular, arquitetura comercial, empreendimentos do ramo imobiliário, tendência que foi seguida e ampliada para outros tipos de edificações, sendo expandido graças às progressivas pesquisas e persistência acadêmica” (CAMPOS, 2010).

Romero e Vianna (2001) expõem 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 em que contribui para a manutenção dessas qualidades ambientais.

Através de medidas em formato de questionário pode-se avaliar o grau de satisfação dos usuários em relação ao projeto implantado, a fim de se adequar aos próximos projetos, novos dados permitindo de maneira hábil a realização da finalidade proposta.

“Para as pesquisas na área de APO, usualmente é empregado uma metodologia em forma de questionários com perguntas de múltipla escolha, em que as respostas utilizam-se os termos: ótimo, bom, péssimo, precário e que podem ser interpretados como variáveis lingüísticas através da Teoria de Sistema Nebuloso (TSN), cuja aplicação ocorre nos levantamentos de campo” (HARRIS E CHENG, 1999).

Ornstein e Roméro (1992) expõem que para reduzir os erros, o melhor é desenvolver rotinas de avaliação de programas sociais, principalmente nos conjuntos habitacionais, levando em conta o comportamento no decurso do uso e os níveis de satisfação dos usuários através de questionários e/ou entrevistas de forma clara e acessível, perguntando aos mesmos sobre a qualidade de vida que possuem nos ambientes em que vivem.

Através dos estudos desenvolvidos até o momento, podem-se ministrar indicadores favoráveis aos processos de planejamento, programação e projeto, visando identificar os fatores positivos e negativos dos projetos. Os fatores positivos devem ser relacionados e indicados em novos projetos da mesma natureza, já os fatores negativos servem para identificar os problemas de forma que possibilite a correção e a redução dos mesmos, realimentando o ciclo do processo de produção e uso para futuros projetos (RHEINGANTZ e

outros, 1997). A Figura 3.1 (MORAES, 2008) mostra o ciclo da construção incluindo a APO, identificando que a avaliação é importante no êxito de futuros projetos.

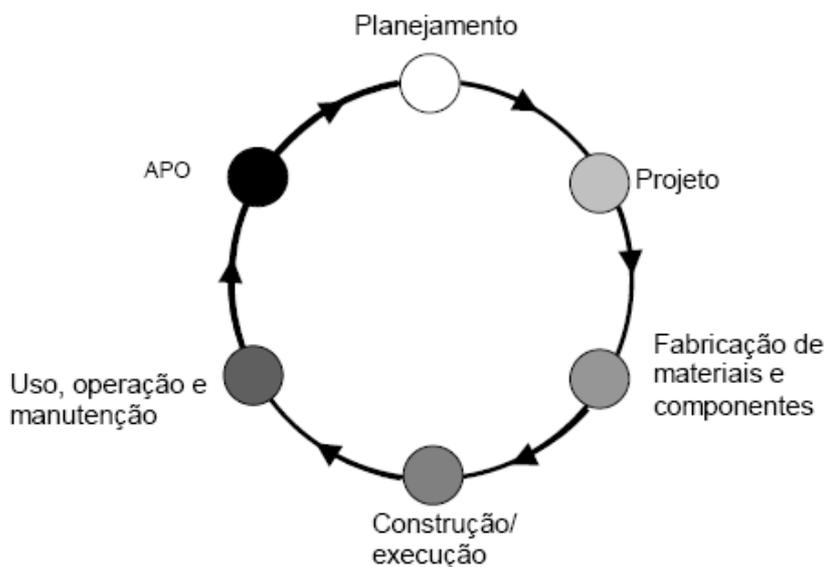


Figura 3.1 Ciclo da Construção incluindo a APO

Fonte: Moraes (2008) *apud* Adaptado de Roméro e Ornstein (2003).

Ornstein e Roméro (1992) relatam que a APO pode ser classificada em três níveis:

- ❖ **APO indicativa ou de curto prazo:** proporciona, por meio de rápidas visitas exploratórias do ambiente em questão e entrevistas selecionadas com usuários-chave, indicação dos principais aspectos positivos e negativos do objeto de estudo;
- ❖ **APO investigativa ou de médio prazo:** trata-se do nível anterior acrescido da explicitação de critérios referenciais de desempenho e;
- ❖ **APO diagnóstica ou de longo prazo:** define detalhadamente critérios de desempenho, utiliza técnicas sofisticadas de medidas, correlacionando aquelas físicas com as respostas dos usuários, tendo-se em mente a estrutura organizacional da entidade. Para tanto, exige recursos bem maiores do que os níveis anteriores.

Aplicou-se neste trabalho a ferramenta **APO indicativa ou de curto prazo**, com visitas ao Conjunto Village, para maiores informações sobre os ambientes das unidades e área de uso comum. Foram realizadas entrevistas rápidas com alguns moradores, aleatoriamente, assim como foi aplicado um questionário entre os moradores das unidades dos blocos e casas, a fim de verificar os aspectos positivos e negativos deste conjunto habitacional em estudo.

Segundo Moraes (2008) existem outras classificações para a APO conforme estudos de outros pesquisadores, entretanto a APO pode ser resumida pelo organograma básico como mostra a Figura 3.2 A avaliação da satisfação do morador/usuário não elimina a avaliação técnica e vice-versa.

“Enquanto a avaliação técnica enfoca os aspectos objetivos e quantitativos da qualidade de um ponto de vista externo e com pouca vivência do ambiente, a avaliação do morador enfoca os aspectos qualitativos e subjetivos da qualidade de um ponto de vista interno e com uma vivência maior do ambiente” (MORAES, 2008).

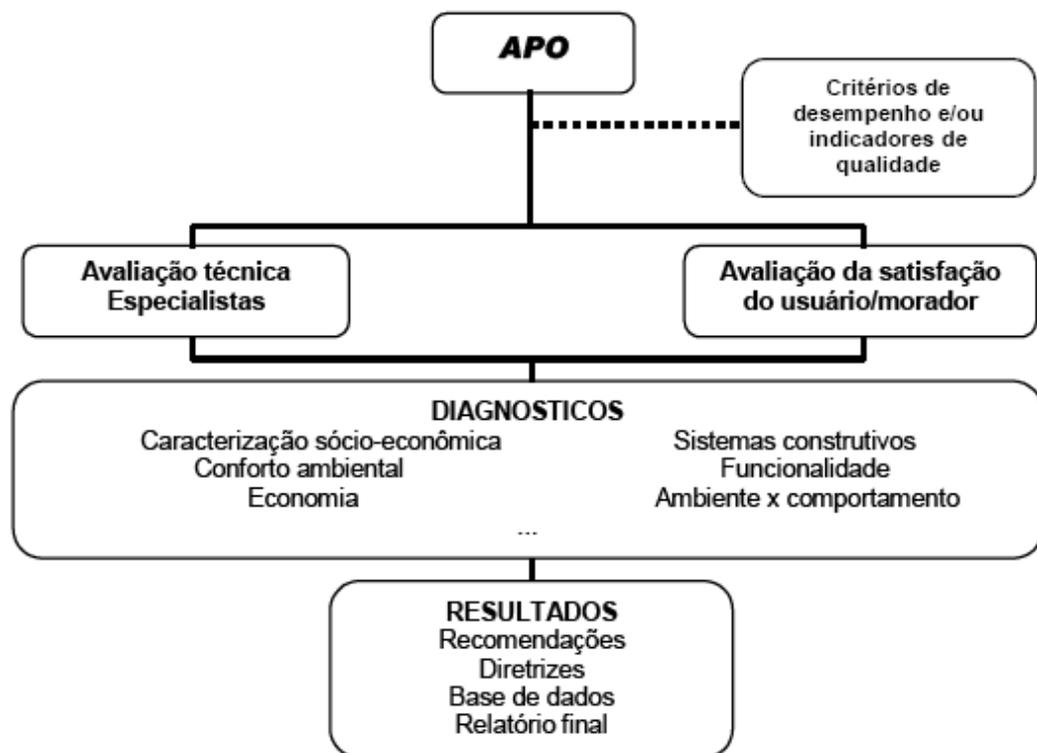


Figura 3.2 Organograma básico da APO

Fonte: Moraes (2008) *apud* Adaptado de Roméro e Ornstein (2003).

O conceito de qualidade e de satisfação do usuário não pode ser avaliado em separado, pois, cada vez mais a opinião do morador neste procedimento é indispensável para que futuros projetos apresentem melhoria na qualidade. Todavia pode-se dividir a avaliação da APO em dois tipos: a técnica e a de satisfação (MORAES, 2008).

A possibilidade do público alvo participar de decisões relativas ao planejamento e execução de projetos habitacionais é relativamente recente. A necessidade da implementação de programas habitacionais destinados à população de baixa renda, através da participação popular. Torna-se cada vez mais evidente. O fato de haver negociações com os futuros moradores poderia acarretar em uma possível elevação dos custos devido ao comprometimento em relação ao cumprimento dos prazos pré-estabelecidos.

Por sua vez, acreditava-se também, que esta participação popular seria desnecessária, já que a análise do perfil sócio-econômico dos futuros moradores seria suficiente para a definição do programa básico da unidade habitacional.

Esta experiência de participação popular se deu no início dos anos 80, onde o extinto BNH, em caráter experimental promoveu formas de participação de futuros moradores no processo de produção em regime de mutirão e de ajuda mútua (LEITÃO, ANDRADE, 2007).

Após esse período surgem os programas alternativos como reurbanização de favelas e assentamentos precários, construção de novas moradias por sistema de mutirão e autogestão, apoio a autoconstrução e outros (RAMOS, 2007).

O objetivo era o de apresentar soluções que melhor atendessem às necessidades e anseios da população, principalmente, ao que se referem à articulação da unidade habitacional com futuros acréscimos realizados pelos moradores, de modo a apresentar soluções arquitetônico-urbanísticas mais adequadas. Tal procedimento, muitas vezes tornava-se difícil de ser executado, muitas vezes pela resistência apresentada pelos técnicos em relação à aceitação da interferência da população no planejamento e implementação das intervenções. Destaca-se também, a dificuldade de se encontrar uma linguagem que possibilite uma maior facilidade de comunicação entre grupos de formação cultural distinta e que favoreça uma conciliação adequada entre conhecimento formal e vivência popular.

Contudo, permanece o distanciamento entre moradores e planejadores no processo de concepção, projeto e gestão do espaço destinado à habitação, o que leva as modificações futuras nas moradias, o que, muitas vezes, pode contribuir para a degradação do ambiente construído, levando ao termo conhecido como “favelização”.

A APO de áreas edificadas contribui na viabilização da produção de novos conjuntos habitacionais que satisfaçam às necessidades dos usuários em termos técnico-construtivos, funcionais e estéticos, possibilitando a participação sistemática destes usuários nas etapas de concepção e projeto das edificações, bem como na sua manutenção (LEITÃO, ANDRADE, 2007).

Pode-se dizer também, que a APO, reflete o comportamento efetivo de utilização da edificação, traduzindo a real satisfação obtida, possibilitando, assim, a retro-alimentação e o aperfeiçoamento do processo de projeto.

Segundo Melhado (1994) um dos aspectos fundamentais para a qualidade do projeto é relacionar as decisões de projeto e informações oriundas do uso, operação e manutenção de produtos já entregues aos usuários, como retro-alimentação que servirá de auxílio na tomada de decisões em projeto.

3.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.2.1. Breve Histórico

Alguns fatores foram fundamentais na escolha do local para a execução da obra do Conjunto Residencial Village da Ilha (CRVI), principalmente pela desvalorização da área e pelo preço do terreno, em meados dos anos 70, enquadrando-se nos moldes do BNH. O terreno ainda é um dos principais itens responsáveis pelo alto custo da construção. A escolha também levou em conta a infraestrutura do local, pois já havia água canalizada, esgoto sanitário, iluminação pública, rede de telefone, e a pavimentação da avenida principal.

Segundo Teixeira (2008) a área era conhecida como Morro do Urubu.

O CRVI, antigo Conjunto Habitacional Maestro Paulo e Silva, conhecido popularmente, por Village da Ilha, foi construído entre o período de 1975 a 1979, envolvendo os seguintes agentes habitacionais: o Banco Nacional da Habitação (BNH), o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Rio de Janeiro (INOCOOP-RIO) e a Cooperativa Habitacional Ilha do Governador (COHABIG).

O CRVI foi construído para atender uma população de, aproximadamente 9.000 habitantes que se enquadravam na renda exigida, numa área de 292.331m².

Foram doadas ao Município as seguintes áreas: 4.700m² destinadas à construção das praças, 11.400m² para serviços públicos, áreas arborizadas e livres e 5.400m² para a edificação da Escola Municipal Leonel Azevedo (EMLA), sendo esta construção uma exigência da Prefeitura, na concessão do “habite-se” do conjunto residencial (TEIXEIRA, 2008). A figura 3.3 mostra a localização dos condomínios e das casas do CRVI.



Figura 3.3 Localização dos Condomínios e casas do Conjunto Residencial Village da Ilha
 Fonte: Internet - *Google Earth* - acesso em julho de 2010, montagem da figura pela autora.

O morro foi devastado para a execução da obra. Na época, o local foi escolhido por se uma área de grandes dimensões e reunir em suas imediações alguma infraestrutura (TEIXEIRA, 2008). A Figura 3.4 refere-se às fotos do terreno antes da execução da obra.



Figura 3.4 Vista do terreno antes da construção do Conjunto Residencial Village da Ilha

Fonte: Acervo de um antigo morador.

O projeto foi idealizado pelos arquitetos projetistas: Affonso Junqueira Accorsi, Rui Rocha Velloso, Marco Antonio Pimentel de Mello e Hugo Peregrino da empresa Habitação e Planejamento Urbano. Os autores do projeto acreditavam que a construção deste conjunto habitacional, em curto prazo, seria decisiva para o crescimento e mudanças do entorno, como consequência do aumento da população na região.

As Construtoras que participaram da execução da obra do CRVI foram: Construtora Moraes Rego S/A, Companhia Brasileira de Estruturas (COBE), Construtora Gomes Filho, Construtora Marajá e Construtora Presidente S/A. Coube a Construtora Sartório Cavaliere o compromisso com a realização dos serviços de urbanização, através do contrato firmado em setembro de 1976. A Figura 3.5 registra o canteiro da COBE.



Figura 3. 5 Instalação do canteiro de obra da COBE
Fonte: Acervo de um antigo morador.

O INOCOOP-RIO atuou como órgão fiscalizador na construção do CRVI. Uma das casas em construção serviu como local para o Serviço de Fiscalização do INOCOOP (SEFI). A Figura 4.5 mostra o local da fiscalização do INOCOOP.



Figura 3. 6 Visão da casa que servia de local para fiscalização do INOCOOP-RIO
Fonte: Acervo de um antigo morador.

A COHABIG foi responsável por cadastrar e selecionar por renda familiar os inscritos, para a aquisição das unidades: 1276 apartamentos e 514 casas. Realizou o sorteio das 1790 unidades destinadas aos inscritos selecionados, tornando-se neutro na forma da distribuição. A

Figura 3.7 registra o momento do sorteio realizado pela COHABIG, no dia da distribuição das unidades.



Figura 3.7 Registro do sorteio das unidades realizado pela COHABIG

Fonte: Acervo de um antigo morador.

3.2.2. Implantação Urbana

A Figura 3.8, apresentada mais adiante, mostra a planta de situação onde se observa a tipologia urbana adotada no projeto, a localização dos condomínios (em blocos padronizados), as casas geminadas, o centro comunitário, as praças, a escola, as áreas doadas à Prefeitura e o entorno.

Nas áreas doadas foram construídos: um conjunto habitacional popular identificado como Condomínio Residencial Ilha Plaza, e a Estação de gás da CEG, hoje desativada. Neste local está sendo construído um edifício multifamiliar com 3 pavimentos.

No Centro Comunitário localizam-se: salão de festas, comércio interno, colégio de ensino fundamental (particular) e local destinado às salas comerciais, que se encontra a sede da COHABIG.

Ainda podem-se ver outras construções localizadas no entorno do conjunto, como o Ilha Plaza Shopping (IPS), o supermercado Assaí – Atacadista (antigo Hipermercado Extra), o posto da Polícia Militar e o edifício da Antiga CETEL/TELEMAR/OI. Estas construções

situam-se pelo lado da Av. Maestro Paulo e Silva. Já pela Estrada Governador Chagas Freitas (antiga Estrada do Tubiacanga) vê-se o Corredor Esportivo do Moneró, o CIEP Dr. João Ramos de Souza, o SENAC e ainda delimitando o Village, o empreendimento Residencial Vitória do Galeão e os Conjuntos Residenciais Almirante Alves Câmara e o Santos Dumont.

Em todo o perímetro construíram-se os blocos padronizados e as casas geminadas. Foram construídas duas casas geminadas em cada lote, separadas por muros baixos.

Inicialmente, em seu interior, tratava-se de um conjunto habitacional aberto, sem muros, no qual se tinha livre acesso pelas quadras. As quadras foram divididas em lotes, onde foram construídos os blocos padronizados. Para facilitar o deslocamento entre esses lotes foram construídas 6 (seis) “vuelas” para encurtar distâncias. Algumas já se encontram fechadas para a passagem dos pedestres.

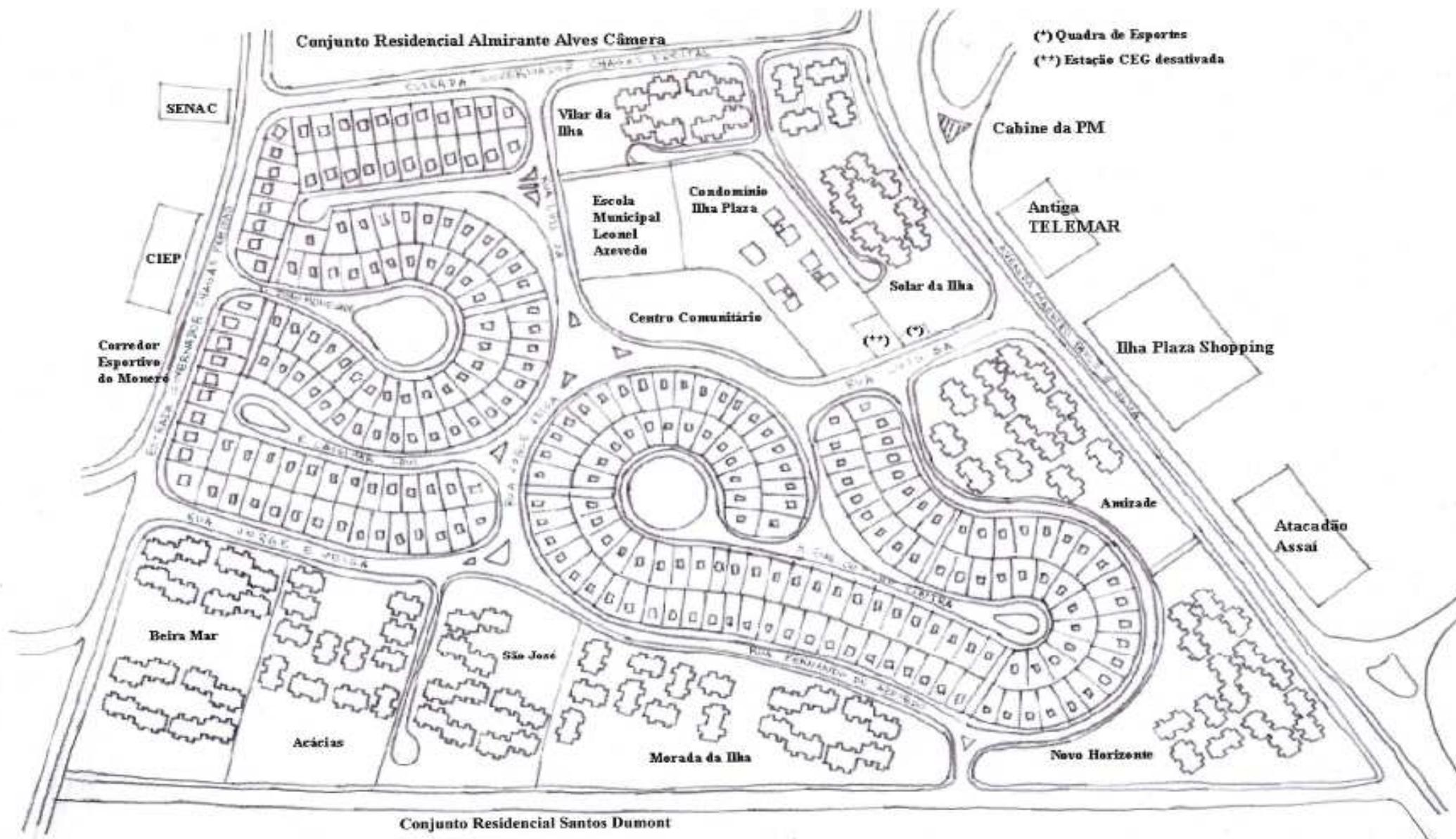


Figura 3.8 Planta de situação do Conjunto Residencial Village da Ilha

Fonte: Planta de situação cedida pela COHABIG. Desenhada pela aluna de graduação de Engenharia Civil Elisa Belisário.

O acesso ao Village se dá pelas vias: Estrada Governador Chagas Freitas e Av. Maestro Paulo e Silva, conforme mostram as Figuras 3.9 e 3.10 na fase da obra (antes) e atualmente (depois).



Figura 3. 9 Vista da Rua Jorge Veiga. Lado esquerdo período da construção. Lado direito período atual. Ao fundo a visão da Estrada Governador Chagas Freitas (Antiga Estrada do Tubiacanga) e o mar
 Fonte: Acervo de um antigo morador e da autora.



Figura 3. 10 Construção das casas geminadas esquina com a Rua Luis Sá. Ao fundo a visão do edifício da antiga CETEL/TELEMAR (lado esquerdo) localizado na Av. Maestro Paulo e Silva e atualmente (lado direito)
 Fonte: Acervo de um antigo morador e da autora.

Na área de uso comum localizam-se: o Centro Comunitário, a Escola Municipal Leonel Azevedo e as praças.

Já no Centro Comunitário localizam-se: comércio interno, salas comerciais, salão de festas, colégio particular SFE e quadra de esportes com teatrólogo.

No **Centro Comunitário** estão localizados: a associação de moradores, colégio, salas comerciais, comércio interno, salão de festas e teatrólogo/quadra de esportes. Cada um deles é brevemente descrito a seguir.

Em assembléia, a Cooperativa doou para a **Associação de Moradores Village da Ilha (AMVI)**, lojas comerciais, espaço para salas comerciais e área onde foi construído o colégio

Unidade II do Sistema de Ensino Fintelman (SEF). A Figura 3.11 registra uma das assembleias realizada pela Cooperativa, com a presença do INOCOOP e dos moradores.



Figura 3.11 Assembleia realizada no salão de festas do Centro Comunitário entre COHABIG, INOCOOP e moradores

Fonte: Acervo de um antigo morador.

O colégio SEF funciona diariamente no local e atende ao público externo, não se destinando somente aos moradores do Village. Ainda neste mesmo espaço, localiza-se a sede da AMVI para atendimento aos moradores. A Figura 3.12 mostra a vista do colégio SEF, o hall de atendimento do mesmo e a sala da associação dos moradores.



Figura 3.12 Escola localizada na sede da Associação dos Moradores do Village da Ilha

Fonte: Acervo pessoal da autora.

As **salas comerciais** dispõem de alguns serviços apresentados no quadro 3.1.

Quadro 3.1 Salas com serviços comerciais localizados no Centro Comercial

SALA	DESTINO COMERCIAL
101	Sede da COHABIG
102	Clínica de Fisioterapia
103	Internet e Banda Larga
104	Clínica de diversos serviços de saúde
105	Corretora de Imóveis
106	Consultório Dentário

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Somente os moradores cadastrados na AMVI podem usufruir destes serviços a um custo bem acessível. Os serviços também estão abertos ao público que não é morador do Village. A Figura 3.13 mostra a localização das salas com os serviços acessíveis aos moradores cadastrados.



Figura 3.13 Acesso ao local das salas comerciais e sede da Cooperativa

Fonte: Acervo pessoal da autora.

O **comércio interno** possui as seguintes lojas: salão de beleza, farmácia com caixa eletrônico 24 horas, pet-shop com farmácia veterinária, 2 bares, quitanda/mercearia, loja de materiais de construção, padaria com lanchonete, pizzaria/chopperia e a uma banca de jornal. A Figura 3.14 mostra o comércio interno do Village. Estes serviços não são só restritos aos moradores do Village. O público externo também pode utilizá-los.

Os moradores do Village num momento de emergência, encontram no conjunto um comércio bem diversificado de lojas e serviços que facilitam o seu dia-a-dia.



Figura 3.14 Vista do comércio e jornaleiro do Village

Fonte: Acervo pessoal da autora.

No **salão de festas** funcionam várias atividades durante a semana e também alguns eventos no final de semana. A Figura 3.15 mostra a vista da entrada do salão de festas do Village.



Figura 3. 15 Visão do salão de festas do Centro Comunitário

Fonte: Acervo pessoal da autora.

O **teatrólogo** situa-se ao ar livre, com uma **quadra de futebol** de salão. Essa quadra é utilizada pelos moradores aos domingos e feriados onde acontecem campeonatos de futebol. A Figura 3.16 mostra um dos campeonatos realizados.



Figura 3.16 Visão do teatrólogo e da quadra de futebol de salão do Centro Comunitário
 Fonte: Acervo de um antigo morador.

O Condomínio Solar da Ilha construiu uma quadra de esportes, com a finalidade de área de lazer para o próprio condomínio. Essa quadra também é utilizada pelos moradores internos e externos do Village, atendendo ao Projeto Qualivida, oferecido pela Prefeitura do Rio de Janeiro. As aulas de ginástica e alongamento são totalmente gratuitas.

A Prefeitura destina um professor de educação física com o acompanhamento de um profissional da saúde, uma enfermeira, que participa medindo a pressão das alunas, antes, durante e depois dos exercícios. Esta quadra de esportes fica ao lado da antiga Estação da CEG, que foi desativada. A Figura 3.17 mostra a quadra de esportes localizada no condomínio Solar da Ilha.



Figura 3.17 Visão da quadra de esportes do Condomínio Solar da Ilha ao lado da antiga área destinada à CEG

Fonte: Acervo pessoal da autora

Ainda neste mesmo local existe um estabelecimento **Pizzaria/Chopperia Brazuca**, com música ao vivo. Funcionam todos os dias, exceto as segundas-feiras. Além dos

moradores do Village, o público externo também pode frequentá-lo. A Figura 3.18 mostra o estabelecimento Brazuca.



Figura 3.18 Visão da Pizzaria/Chopperia Brazuca no Centro Comunitário

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Além do Centro Comunitário destacam-se alguns aspectos referentes à escola municipal, áreas do conjunto residencial doadas à Prefeitura, praças e o entorno do referido empreendimento.

A **Escola Municipal Leonel Azevedo** (EMLA) localiza-se, próximo ao Centro Comunitário. Foi construída no conjunto habitacional, para atender a uma exigência da Prefeitura, devido o empreendimento ter mais de 500 unidades. A construção da escola foi viabilizada com a cobrança de um acréscimo no valor das prestações das unidades. A escola foi doada ao Município logo após a sua construção. Desde sua inauguração, por muitos anos, grande parte dos alunos matriculados era de filhos dos moradores residentes no Village.

Hoje, essa demanda minimizou bastante. A maioria dos usuários que cursa a escola são filhos de moradores da Comunidade Parque Royal e adjacências, devido ao crescimento populacional daquela região e por ser próxima desta comunidade. Tal cenário acarreta um movimento intenso e constante de crianças e adolescentes circulando pela área do Village.

O ensino fundamental é ministrado no horário diurno, enquanto que o ensino médio, no noturno. Esse modelo é de grande valia, pois facilita aos alunos a continuação de sua formação numa mesma escola. A Figura 3.19 mostra a aula inaugural de educação física na escola, na quadra de futebol de salão e esportes, assim como o movimento dos alunos na porta da escola, aguardando o horário de entrada para o turno.



Figura 3. 19 Quadra de futebol de salão e esportes da Escola Municipal Leonel Azevedo (lado esquerdo) e os alunos aguardando a troca de turno (lado direito)

Fonte: Acervo de um antigo morador e da autora.

Em relação às **áreas doadas à Prefeitura**, existia uma área dentro do conjunto que pertencia ao Município e que os moradores utilizavam como área de lazer e “campinho de futebol”, onde se reuniam aos domingos e feriados para uma “pelada” (TEIXEIRA, 2008). Porém, ao final dos anos 80, essa área foi requisitada pelo poder público para a construção de um outro conjunto de habitação popular, que é o Conjunto Residencial Ilha Plaza. No entanto, esse conjunto, apesar de situar-se na área do Village, não possui vínculo administrativo com o mesmo, pois não foi edificado através do processo BNH/INOCOOP/COHABIG. Esse conjunto fica localizado na Rua Luis Sá, 305 ao lado do Condomínio Solar da Ilha e junto ao Centro Comunitário do Village.

Atualmente, no CRVI existe uma outra área, que também pertence ao Município, de menor tamanho, onde estava localizada a antiga Estação da CEG, que foi desativada quando o gás canalizado passou a ser distribuído diretamente pela rua principal do conjunto, a Av. Maestro Paulo e Silva, conforme planta de situação e identificado na Figura 3.8. Neste local está sendo construído um edifício residencial multifamiliar de 3 pavimentos, com 4 apartamentos por andar, totalizando 12 apartamentos de 3 quartos, sendo 1 suite. A previsão da entrega será em abril de 2012. A Figura 3.20 mostra a área da Antiga Estação da CEG desativada, onde o Conjunto Residencial Ilha Plaza, aparece ao fundo (lado esquerdo) e a construção do edifício residencial multifamiliar (lado direito). Ambos localizados na área do Village.



Figura 3. 20 Visão da área desativada da CEG. Ao fundo o Condomínio Residencial Ilha Plaza (lado esquerdo) e o início da obra na área desativada da CEG de um edifício residencial multifamiliar (lado direito)

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Ainda nas áreas de uso comum encontram-se as praças.

Em destaque, a Praça Poeta Cassiano Ricardo, uma das áreas mais bonitas e bem cuidadas do Village, localizada nas ruas Poeta Cassiano Ricardo e Engenheiro Coelho Cintra. Possuem brinquedos para as crianças que estão em ótimo estado de conservação, assim como os bancos de concreto. Esse local traz uma sensação de bem estar. A Figura 3.21 mostra a Praça Poeta Cassiano Ricardo.



Figura 3.21 Visão da Praça Poeta Cassiano Ricardo

Fonte: Acervo pessoal da autora.

As outras praças localizadas no Village, não estão tão bem cuidadas.

Quanto ao **entorno**, vários conjuntos habitacionais cercam o Village, além de um vasto comércio e área de lazer. A Figura 3.22 mostra a localização do Village e seu entorno.



Figura 3.22 Localização do Conjunto Residencial Village da Ilha e seu entorno

Fonte: Internet – *Google Earth* – acesso em julho de 2010. Montagem da figura pela autora

Passados alguns anos após a construção do Village, houve a necessidade do alargamento da pista da Av. Maestro Paulo e Silva, devido ao crescimento da área urbana, da construção do **Ilha Plaza Shopping** (IPS) e do Hipermercado Extra, atualmente Assaí - Atacadista.

A Av. Maestro Paulo e Silva é o limite entre os dois bairros: Jardim Carioca e Portuguesa. O CVRI está localizado do lado ímpar da Av. Maestro Paulo e Silva e pertence ao bairro da Portuguesa.

A Figura 3.23 mostra a Av. Maestro Paulo e Silva em duas pistas. No sentido em direção a Estrada do Galeão, vê-se a entrada do CRVI pela Rua Luis Sá. Já no outro sentido, para a Estrada do Dendê, vê-se o IPS.



Figura 3.23 Visão da Av. Maestro Paulo e Silva. Vê-se a entrada do Village pela Rua Luis Sá (lado direito) e o Ilha Plaza Shopping (lado esquerdo)

Fonte: <http://www.fotolog.terra.com.br/ilhahoje>. Acesso em 03/08/2010

O IPS foi inaugurado em 28 de abril de 1992 e no dia seguinte foi aberto ao público. É o primeiro shopping da Ilha e está localizado do lado par da Av. Maestro Paulo e Silva, no bairro Jardim Carioca.

Com a construção do shopping mudanças nos hábitos de lazer e consumo transformaram a região. Diversas opções foram oferecidas aos frequentadores, no que diz respeito a lojas de departamentos e alimentação. Atualmente, encontra-se concluída a obra dos cinemas. Construiu-se também, uma sala para filmes em 3D.

Houve uma grande valorização nos imóveis da região, principalmente os do **Village**, sendo que as casas foram as que mais valorizaram. A Figura 3.24 mostra o shopping assim que foi inaugurado (à esquerda) e após as obras ocorridas mais recentemente (à direita).



Figura 3.24 Ilha Plaza Shopping assim que inaugurou (lado esquerdo) e mais recentemente após obras (lado direito)

Fonte: <http://www.fotolog.terra.com.br/ilhahoje>, acesso em 03.08.2010 e acervo da autora.

O **comércio** do entorno é bem variado, contendo alguns hipermercados, lojas de departamentos, salas comerciais, edifícios com consultórios médicos e dentários, óticas, lojas de decoração, lojas de roupas, academia de ginástica, faculdade de ensino superior, entre outros... A Figura 3.25 apresenta uma variação no comércio do bairro.



Figura 3.25 Vista do comércio próximo ao Village

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Próximo ao shopping situam-se alguns hipermercados. O **supermercado Assaí – Atacadista** (antigo Extra) veio movimentar mais ainda o bairro. A Figura 3.26 mostra uma vista deste supermercado, fotografada de dentro do Condomínio Novo Horizonte.



Figura 3.26 Visão do supermercado Assaí em frente ao Condomínio Novo Horizonte

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Ainda quanto ao entorno, pela outra via de acesso do CVRI, ou seja, pela Estrada Chagas Freitas têm-se um outro ponto de atração que se tornou uma das maiores áreas de lazer da Ilha do Governador, nos anos 80.

A construção do **Corredor Esportivo do Moneró** com 1,3km de extensão, localizado na orla da Av. do Magistério, ao longo da Praia do Dendê veio movimentar a vida dos moradores do Village que gostam de se exercitar. É composto de quadras polivalentes, alguns quiosques, calçadão para caminhadas, *cooper* e passeios ciclísticos. Os freqüentadores são privilegiados com uma visão panorâmica para a Baía da Guanabara tendo ao fundo a Serra dos Órgãos. Uma desvantagem deste local é a visão para a Comunidade Parque Royal, que cresceu sobre aterro formado por despejos de entulho, lixo e restos de obras numa área de mangue da antiga Praia dos Gaegos.

Alguns anos depois, em 2002, houve a ampliação com novas quadras esportivas, campo de futebol, pista de “*skate*”, anfiteatro, bicicletários, aparelhos de ginásticas, além da extensão da pista de caminhada e de *cooper*.

Aos domingos e feriados é possível ver uma freqüência maior no Corredor Esportivo, visando o cuidado com a saúde e com o corpo, hoje tanto em evidência. São pessoas de todas as idades caminhando pelo calçadão, crianças brincando, famílias reunidas, com interesses diversos, segundo o site Ilha Hoje. A Figura 3.27 mostra algumas paisagens do Corredor Esportivo.



Figura 3.27 Visão do Corredor Esportivo do Moneró

Fonte: <http://www.fotolog.terra.com.br/ilhahoje>. Acesso em 03/08/2010

Segundo o site Ilha Hoje, a Comunidade Parque Royal (CPR) situa-se no bairro da Portuguesa, na Estrada Governador Chagas Freitas, bem próxima ao Village. Sua ocupação é residencial, com um vasto comércio, alguns serviços e mão de obra local. Muitos moradores do Village utilizam-se destes serviços: faxineira, bombeiro hidráulico, jardineiro, empregada doméstica, dentre outros.

Nascimento (2006) expõe que a CPR sofreu intervenções físicas com as obras de infraestrutura urbana a partir da aprovação do Decreto 19.350 de 27 de dezembro de 2000, através do Programa Favela-Bairro. Após a regularização houve a implantação de redes de abastecimento de água, esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, pontos de iluminação pública, telefone, sistema viário (incluindo vias de acesso, becos e vielas), coleta de lixo, correio, arborização das ruas, assim como a execução de 82 unidades habitacionais, para relocação das famílias provenientes da área de risco e de outras áreas da comunidade. Foram construídas edificações para a implantação do Posto de Atendimento Urbanístico e Social (POUSO), assim como duas quadras de esportes, áreas de lazer, áreas destinadas ao comércio local, creche e uma ciclovia junto à Orla da Baía da Guanabara. A Figura 3.28, mostra as etapas ocorridas na CPR:

- ❖ antes com as palafitas invadindo o limite do Canal da Portuguesa, acarretando área de risco para os moradores da comunidade;
- ❖ na regularização e construção das unidades e infraestrutura e
- ❖ após a remoção das palafitas e da construção de uma via de contorno da Baía, onde foi projetada uma ciclovia, para lazer dos moradores da comunidade.

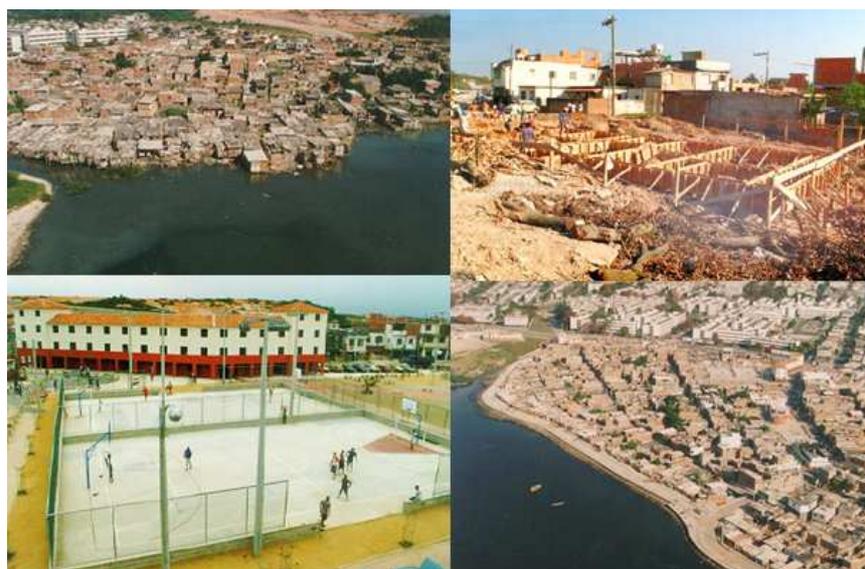


Figura 3.28 Vista aérea da Comunidade Parque Royal antes e após as obras do Favela Bairro

Fonte: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/regularizacao-fundiaria/experiencias-de-regularizacao-fundiaria-no-brasil/rj/RioJaneiro.pdf>. Acesso em 05/08/2010.

O Centro Integrado de Educação Pública (CIEP) Dr. João Ramos de Souza está localizado na área do entorno do Village. Muitas crianças moradoras na Comunidade Parque Royal e adjacências frequentam este CIEP. A Figura 3.29 mostra uma vista do CIEP Dr. João Ramos de Souza.



Figura 3.29 Visão do CIEP Dr. João Ramos de Souza
Fonte: <http://fotolog.terra.com.br/ilhahoje> acesso em 18/10/2010.

3.2.3. Tipologia da Unidade Habitacional

O CRVI é composto de 1790 unidades habitacionais autônomas. Compõe-se de 8 condomínios, 71 blocos de três pavimentos: sendo 35 blocos de 3Q (AQ3) com 415 apartamentos e 36 blocos de 2 quartos (A2Q) com 861 apartamentos, num total de 1276 apartamentos. Em cada condomínio destinaram-se áreas para estacionamento.

Além dos blocos, também foram projetadas duas áreas contendo 257 lotes para construção de duas casas geminadas duplex de 2 quartos (C2Q), num total de 514 casas.

O quadro 3.2 mostra as áreas úteis (somatório das áreas internas dos cômodos, sem contar as paredes).

Quadro 3.2 Áreas úteis por cômodo e totais das unidades
(* Cozinha e copa)

Tipo de Unidade	Sala (m ²)	Quartos (m ²)	Banheiro (m ²)	Cozinha (m ²)	Área de Serviço (m ²)	Varanda (m ²)	Hall (m ²)	Área Útil (m ²)
A2Q (térreo)	15,65	9,24 9,00	2,92	4,54	2,00	-	0,85	44,17
A2Q (tipo)	15,65	9,24 9,00	2,92	4,54	2,00	3,48	0,85	47,65
A3Q (térreo)	17,85	9,00 9,00 9,00	3,43	5,28	2,06	-	2,10	57,72
A3Q (tipo)	17,85	9,00 9,00 9,00	3,43	5,28	2,06	3,60 3,42	2,10	64,74
C2Q (duplex)	10,80	10,50 9,36	3,20	10,49 (*)	1,85	1,80 1,80	2,65	52,45

Fonte: Quadro elaborado pela autora, através das plantas baixas das unidades por tipo, do Conjunto Residencial Village da Ilha.

No apartamento de 2Q e 3Q (térreo) não foi projetado varanda, somente no apartamento 2Q e 3Q (tipo). Foi projetado no apartamento de 3Q (térreo e tipo) mais uma varanda no terceiro quarto.

As Figuras 3.30 a 3.35 mostram as plantas baixas de cada tipo de unidade com fotos das unidades na época da obra (antes) e mais recentemente (hoje).

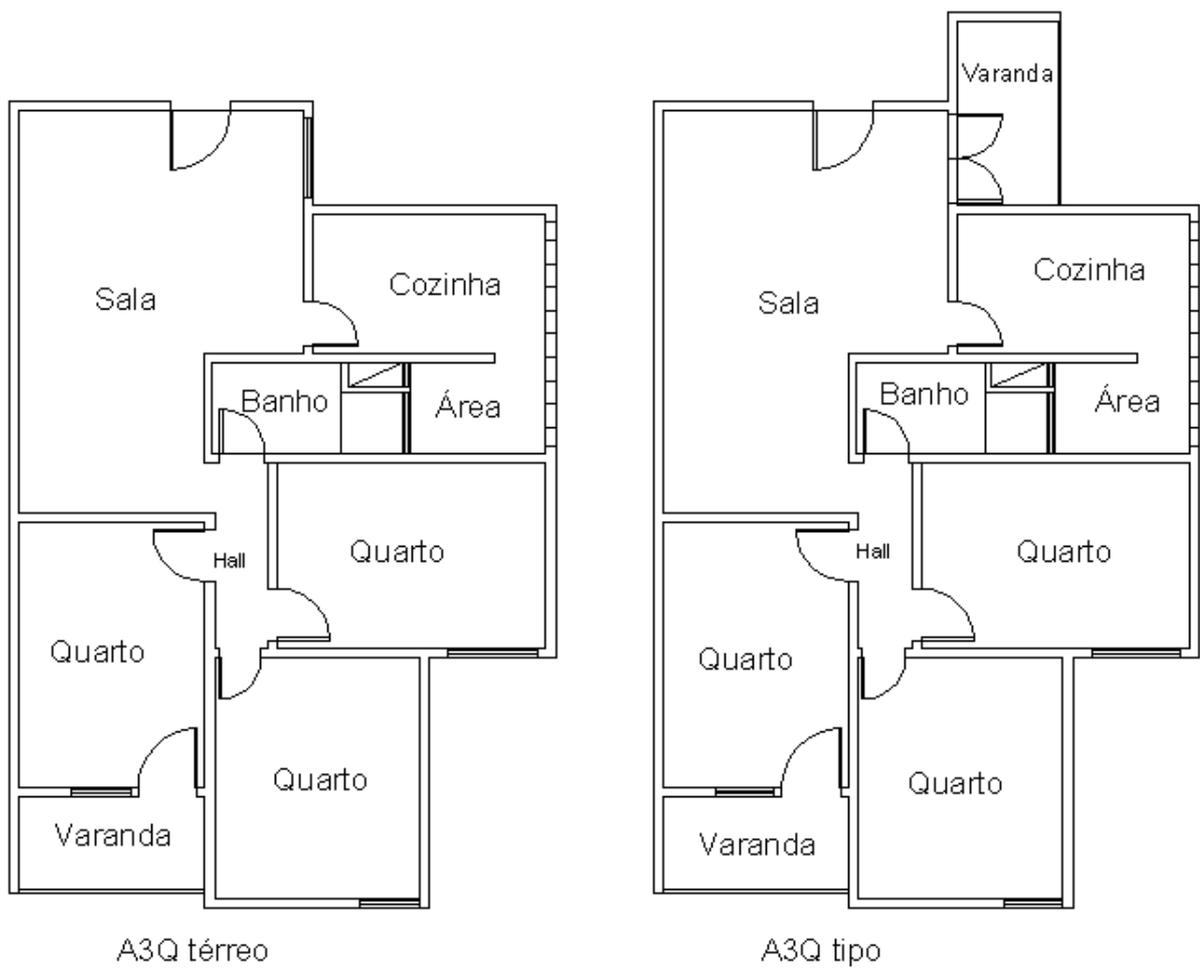


Figura 3.30 Planta baixa dos apartamentos de 3Q (térreo e tipo)

Fonte: Planta baixa do bloco de 3Q cedida pela COHABIG. Desenhada pela aluna de graduação de Engenharia Civil Elisa Belisário



Figura 3.31 Visão dos blocos de 3Q do Condomínio Solar da Ilha, no período da obra e atualmente

Fonte: Acervo de um antigo morador e da autora.



Figura 3.32 Planta baixa do apartamento de 2Q (térreo e tipo)

Fonte: Planta baixa do bloco 2Q cedida pela COHABIG. Desenhada pela aluna de Graduação de Engenharia Civil Elisa Belisário.



Figura 3.33 Visão dos blocos de apartamentos de 2Q do Condomínio Beira Mar, no período da obra e atualmente

Fonte: Acervo de um antigo morador e da autora.

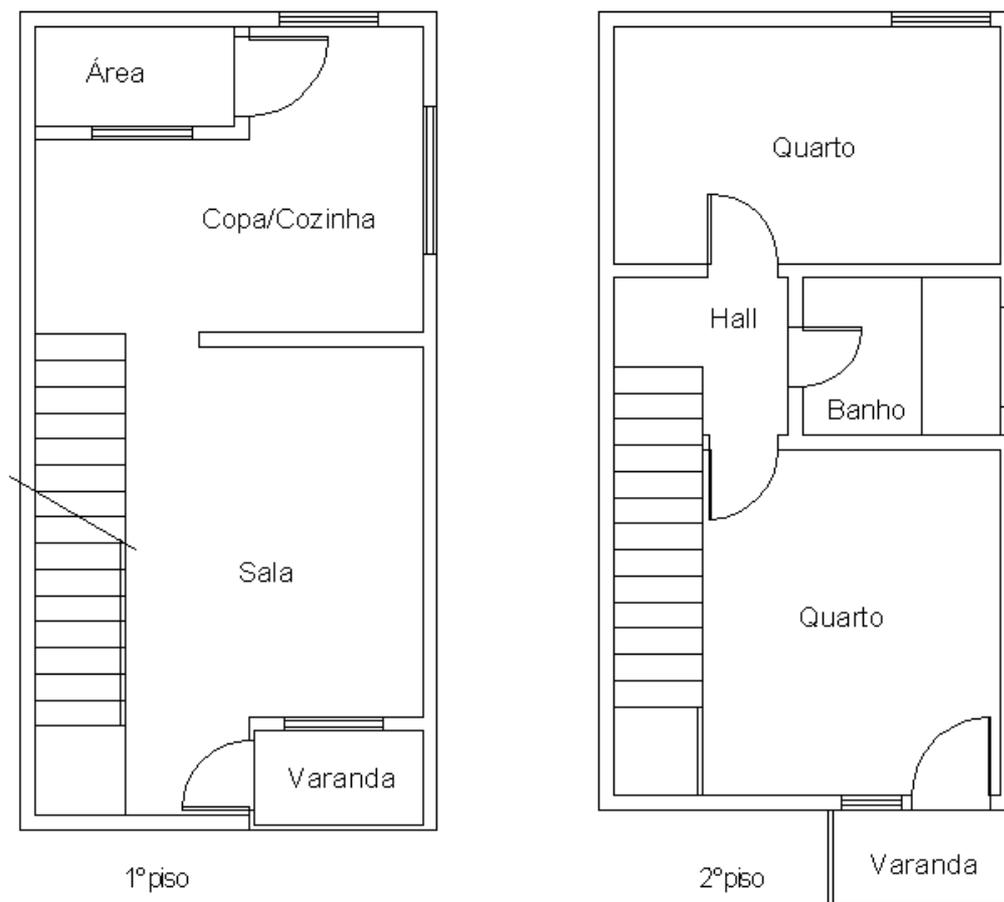


Figura 3. 34 Planta baixa das casas geminadas de 2Q (1º e 2º piso)

Fonte: Planta baixa cedida pelo morador Dr. Ney. Desenhada pela aluna de Graduação de Engenharia Civil Elisa Belisário.



Figura 3. 35 Vião das casas geminadas de 2Q pela Rua Lausimar Laus, no período da obra e atualmente

Fonte: Acervo de um antigo morador e da autora.

3.3. ANÁLISE DOS AMBIENTES, QUESTIONÁRIOS E ENTREVISTAS

3.3.1. Análise dos Ambientes

Foi realizado um levantamento sobre os condomínios que compõem o CRVI, objeto de estudo do presente trabalho, para situar as modificações ocorridas desde a entrega da obra até os dias atuais.

O quadro 3.3 apresentado a seguir, apresenta a relação das antigas quadras, lotes e blocos. Cada lote transformou-se em um condomínio, fechado com muro ou grade. O conjunto compõe-se de um total de oito condomínios, nomeados: Villar da Ilha, Solar da Ilha, Beira Mar, Acácias, São José, Morada da Ilha, Novo Horizonte e Amizade. Em cada condomínio destinou-se um apartamento 2Q ou 3Q para a Administração e/ou Salão de Festas.

Quadro 3.3 Descrição dos condomínios (antigas quadras, lotes, blocos e quantidade de unidades)

CONDOMÍNIOS	Nº DE BLOCOS	DESCRIÇÃO DOS BLOCOS	TIPO DE UNIDADES	Nº DE UNIDADES	ENDEREÇO
Villar da Ilha (Antiga Quadra A - lote 1)	4	1, 2, 3, 4	A2Q	95	Estr. Gov. Chagas Freitas, 895
Solar da Ilha (Antiga Quadra A - lote 2)	4	1, 2, 7, 8	A2Q	96	Av. Maestro Paulo e Silva, 505
Beira Mar (Antiga Quadra C - lote 1)	8	3, 4, 5, 6	A3Q	47	
Beira Mar (Antiga Quadra C - lote 1)	8	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	A2Q	191	Estr. Gov. Chagas Freitas, 1305
Acácias (Antiga Quadra C - lote 2)	12	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	A3Q	143	Rua Jorge Veiga, 100
São José (Antiga Quadra C - lote 3)	6	1, 2, 3, 4, 5, 6	A2Q	144	Rua Fernando de Azevedo, 10
Morada da Ilha (Antiga Quadra C - lote 4)	4	5, 6, 7, 8	A2Q	95	Rua Fernando de Azevedo, 130
Morada da Ilha (Antiga Quadra C - lote 4)	9	1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13	A3Q	107	
Novo Horizonte (Antiga Quadra E - lote 1)	4	2, 3, 4, 5	A2Q	96	Av. Maestro Paulo e Silva, 295
Novo Horizonte (Antiga Quadra E - lote 1)	6	1, 6, 7, 8, 9, 10	A3Q	71	
Amizade (Antiga Quadra E - lote 2)	6	1, 2, 3, 4, 5, 6	A2Q	144	Av. Maestro Paulo e Silva, 95
Amizade (Antiga Quadra E - lote 2)	4	7, 8, 9, 10	A3Q	47	

Fonte: Quadro elaborado pela autora em 27 de julho de 2010, através da planta de situação do Conjunto Residencial Village da Ilha, fornecida pela Cooperativa Habitacional Ilha do Governador.

O acesso aos condomínios é controlado por funcionários que trabalham na portaria, proporcionando segurança ao local. Cada portaria possui uma identificação com o nome do condomínio e o número da rua. Os blocos também são identificados. Os visitantes se identificam ao porteiro, informando o nome e o bloco do morador.

O estacionamento é fechado por portão automático. Cada morador possui um controle para abertura e fechamento do portão. A Figura 3.36 apresenta a entrada do Condomínio São José, identificado com o nome do condomínio e a numeração da rua, assim como o portão automático da entrada e saída para o estacionamento.



Figura 3. 36 Condomínio São José - Rua Fernando de Azevedo 10

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Em alguns condomínios as vagas de estacionamento são identificadas com o número do bloco e do apartamento. Pouquíssimas são cobertas.

No Condomínio Villar da Ilha nas vagas cobertas destinou-se uma área para armários. Os moradores a utilizam para guardar seus objetos pessoais. A Figura 3.37 mostra a solução que o Condomínio Villar da Ilha encontrou para resolver o problema das vagas no estacionamento. Elas são identificadas com o número do bloco e do apartamento, evitando transtornos diários.



Figura 3. 37 Vagas cobertas e descobertas com identificação dos blocos e apartamentos do Condomínio Villar da Ilha

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Além dos apartamentos que foram destinados à administração e/ou salão de festas, quase todos os condomínios construíram um local como área de lazer com churrasqueira, com

um espaço coberto, que é utilizado na maioria dos finais de semana para festas. A Figura 3.38 mostra um apartamento destinado à Administração localizado no Condomínio Solar da Ilha (lado esquerdo) e área destina ao lazer com churrasqueira para festas, do Condomínio Acácias (lado direito).



Figura 3. 38 Visão da Administração do Condomínio Solar da Ilha (lado esquerdo) e área de lazer e festas com churrasqueira do Condomínio Acácias (lado direito)

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Ainda nos condomínios observaram-se muitas áreas arborizadas. Outras destinadas às crianças, com brinquedos em “excelente estado de conservação”, assim como bancos de madeira e mesas com bancos de concreto espalhados nestas áreas. Os adultos as utilizam para jogos de buraco, sueca e ainda uma conversa informal no final da tarde. A Figura 3.39 mostra uma das áreas de lazer do Condomínio Villar da Ilha, com brinquedos para as crianças e bancos de madeira pintados, tudo em ótimo estado de conservação.



Figura 3. 39 Visão da área de lazer com brinquedos e bancos do Condomínio Villar da Ilha

Fonte: Acervo pessoal da autora.

As casas são geminadas, independentes e separadas por muros. A maioria foi reformada, num excelente nível. Raras são aquelas que ainda mantêm o padrão original, com muros baixos e sem modificação. Algumas possuem até três pavimentos. Constataram-se duas casas geminadas que foram reformadas, mas que mantiveram as fachadas da época da construção conforme Figuras 3.40, 3.41 e 3.42, respectivamente.



Figura 3.40 Casa com três pavimentos (depois de reformada) localizada na Rua Luis Sá
Fonte: Acervo pessoal da autora.



Figura 3.41 Casa original. Não sofreu alteração no projeto
Fonte: Acervo pessoal da autora.



Figura 3.42 Casas (reformadas) com fachadas originais

Fonte: Acervo pessoal da autora.

O acesso às casas é livre, exceto as existentes na Rua Engenheiro Coelho Cintra que mantém um funcionário controlando através de guarita e cancela a entrada e saída de visitantes e de carros. As pessoas que chegam para visitar algum morador têm que se identificar ao funcionário. A Figura 3.43 apresenta a solução adotada pelos moradores, para esse controle.



Figura 3.43 Acesso às casas da Rua Engº Coelho Cintra com guarita e funcionário controlando entrada e saída dos veículos

Fonte: Acervo pessoal da autora.

Na Rua Eng^o Coelho Cintra estão localizadas casas de alto padrão. A maioria foi reformada. A Figura 3.44 mostra o excelente padrão das casas localizadas nesta rua.



Figura 3.44 Visão do alto padrão das casas da Rua Eng^o Coelho Cintra

Fonte: Acervo pessoal da autora.

3.3.2. Análise dos Questionários

No estudo do Conjunto Residencial Village da Ilha, utilizou-se a ferramenta APO, com o objetivo de traduzir o real nível de satisfação do usuário, identificando possíveis problemas a nível funcional ou de desempenho e a evolução da edificação ao longo do tempo, visando assim o bem estar do usuário, identificando também seu perfil e anseios sobre o empreendimento e seu entorno. Foi aplicado um questionário de múltipla escolha a uma amostra representativa de moradores, a fim de identificarem-se os problemas ocorridos no conjunto e também verificar a satisfação dos moradores, decorridos 30 anos da entrega das unidades. Como complemento da pesquisa foram realizadas entrevistas a um número reduzido de moradores.

O conjunto é composto de 1790 unidades, distribuídas em apartamentos de 2Q (A2Q), 3Q (A3Q) e de casas geminadas duplex de 2 quartos (C2Q).

Junto com o questionário foi distribuída uma carta de apresentação da autora aos moradores dos apartamentos de 2Q, 3Q e casas, onde foi explicada a finalidade da pesquisa.

Foi elaborado um questionário com perguntas objetivas (ANEXO A) dividido em 4 (quatro) partes. A **1ª parte** composta por 8 (oito) perguntas referentes ao perfil do morador. Na **2ª parte** 11 (onze) perguntas sobre a unidade habitacional. A **3ª parte**, com 17 (dezessete) pergunta sobre áreas de uso comum e a **4ª parte**, com 12 (doze) perguntas sobre o entorno do conjunto residencial.

Inicialmente as cartas/questionários foram deixadas com os síndicos dos condomínios para serem distribuídos nos apartamentos de 2Q e 3Q equivalentes as 893 unidades. Já para as casas a autora distribuiu o montante de 360 questionários. O total distribuído foi de 1.253 questionários, equivalentes a 70% do total das unidades. Porém, deste número, 358 questionários, destinados aos apartamentos foram devolvidos uma semana após, pelos síndicos dos condomínios “Novo Horizonte” e “Amizade” justificando não terem funcionários disponíveis para a distribuição nas caixas de correio dos blocos. Sendo assim, este universo estaria fora da amostragem. O mesmo teria acontecido com o condomínio “Beira Mar”, mas a síndica autorizou a autora utilizar o espaço da área de lazer para fazer a pesquisa. Pode-se dizer que foram distribuídos, na realidade, um total de **1003 questionários** para os moradores dos apartamentos e casas, relativos a 70% da **nova amostragem**, ou seja, das 1432 unidades que foram pesquisadas, equivalentes a 100%.

A distribuição foi aleatória e se deu da seguinte forma: **435 questionários** para os **apartamentos de 2Q**, **208 questionários** para os **apartamentos de 3Q** e **360 questionários** relativos às **casas**.

Como inicialmente obteve-se apenas **30% das respostas em duas semanas**, após a entrega dos questionários, foi necessário que a autora se mantivesse no CRVI por um período de 30 dias, pela manhã e a tarde, principalmente nos finais de semana para que pessoalmente pudesse chegar até aos moradores, obtendo-se assim uma porcentagem maior, a fim de atingir a meta necessária para um “parecer” representativo do universo de conjunto.

Quanto às casas, quando o morador não podia responder de imediato ao questionário, foi orientado a deixá-lo em um ponto comercial do condomínio.

Ao final deste período chegou-se aos seguintes números de questionários respondidos: **265** para **apartamentos de 2Q**, **133** para **apartamentos de 3Q** e **209** para as **casas**, num total de **607 unidades**, equivalentes a **61%** dos **1003 questionários entregues**. O Quadro 3.4 detalha a distribuição dos questionários aos moradores por condomínios e casas, com os seus respectivos percentuais.

Quadro 3.4 Distribuição dos questionários por tipo de unidades

CONDOMÍNIOS	Nº de Blocos	Tipo de Unidades por Bloco	Nº de Unidades por Condomínio	Nº de Questionários entregues	Nº de Questionários retornados	OBS.:
Villar da Ilha	04	A2Q	95	67	38	(*) Estes questionários não participaram da pesquisa. Foram devolvidos pelos síndicos, justificando não terem funcionários para distribuí-los
Solar da Ilha	04 04	A2Q A3Q	96 47	67 32	42 25	
Beira Mar	08	A2Q	191	134	73	
Acácias	12	A3Q	143	100	59	
São José	06	A2Q	144	100	65	
Morada da Ilha	04 09	A2Q A3Q	95 107	67 76	47 49	
Novo Horizonte	04 06	A2Q A3Q	96 71	67 53	(*)	
Amizade	06 04	A2Q A3Q	144 47	101 36	(*)	
Sub-total (A2Q e A3Q)	-	A2Q A3Q	621 297	435 208	265 133	
Sub-total (C2Q)	-	C2Q	514	360	209	-
TOTAL das unidades (inicialmente)		-	1790 (100%)	1253 (70%)	-	-
TOTAL (retirando os excluídos) (novo universo)	-	-	1432 (100%)	1003 (70%)	607 (42%)	-
PORCENTAGEM DA AMOSTRA (trabalhada)	-	-	-	100% 1003 moradores	61% 607 moradores	39% 396 moradores não responderam

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

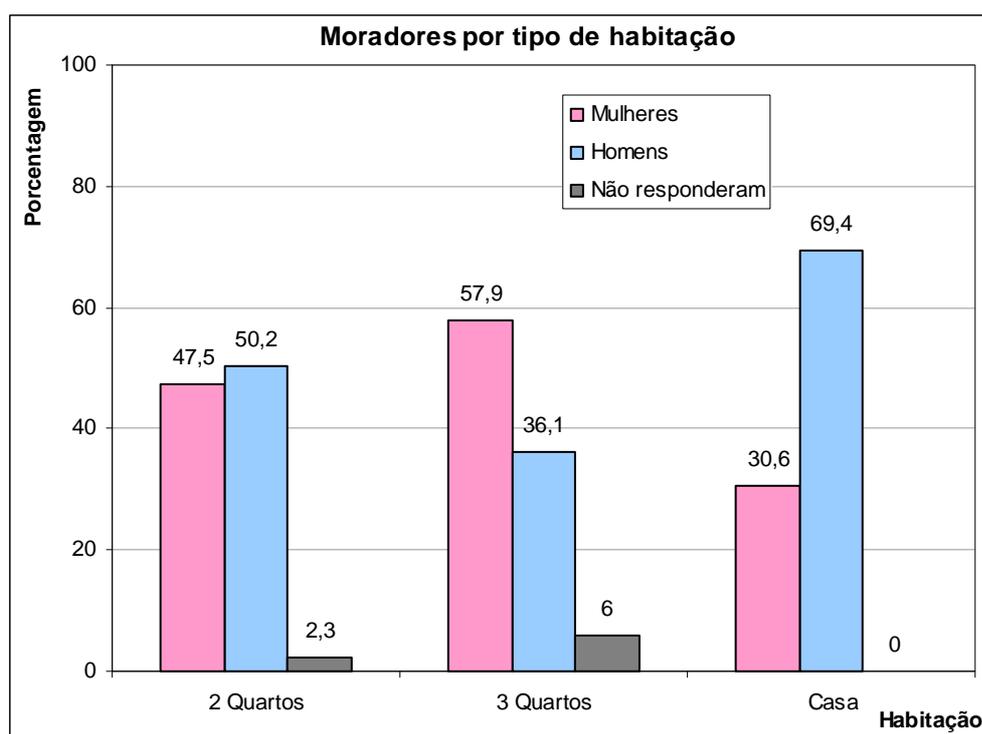
A partir da devolução dos questionários foi possível analisar os 48 (quarenta e oito) itens pesquisados, traduzidos em gráficos e tabelas, para uma melhor visualização dos dados.

A 1ª parte da pesquisa foi **em relação ao perfil do morador**. O quadro 3.5 e o gráfico 3.1 mostram que para os apartamentos de 2Q, a diferença entre homens e mulheres que responderam ao questionário foi reduzida, variando entre 47 a 50%. Quanto aos apartamentos de 3Q e casas essa diferença foi bem significativa, mostrando que os homens se manifestaram mais do que as mulheres. Poucos moradores não responderam, talvez, para não se identificarem.

Quadro 3.5 Sexo do morador pesquisado por tipo de unidade e em porcentagem

Sexo	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
Homens	133	50,2	48	36,1	145	69,4
Mulheres	126	47,5	77	57,9	64	30,6
Não responderam	06	2,3	08	6,0	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.1 Sexo do morador pesquisado, por tipo de unidade e em porcentagem

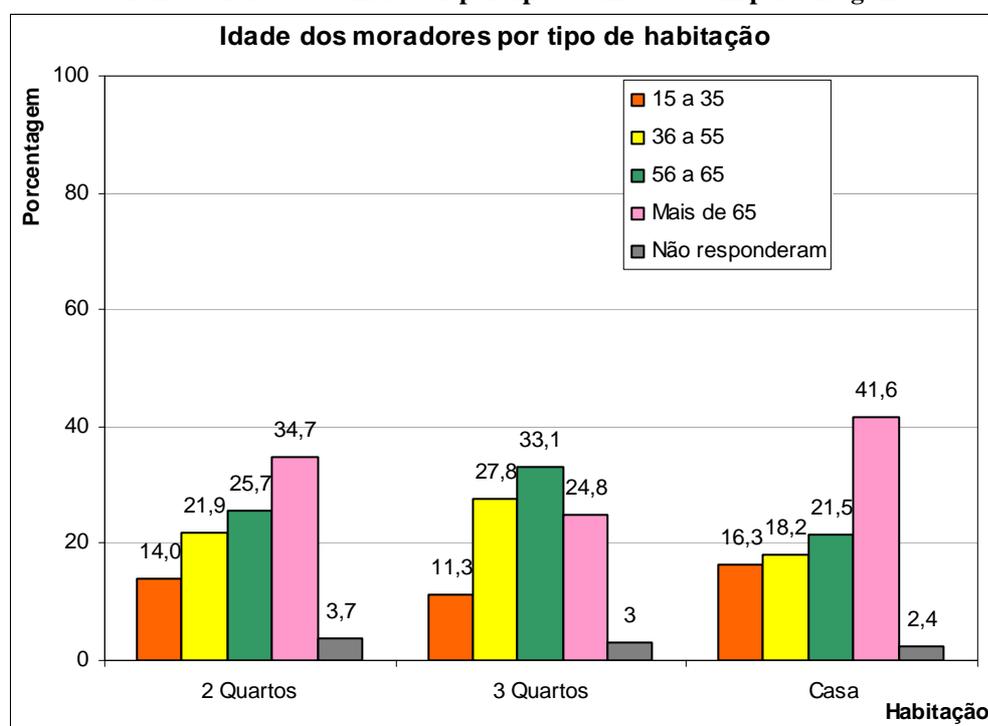
Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Quanto à **idade dos moradores**, o quadro 3.6 e o gráfico 3.2 mostram que a maior parte com 41,6% foi de pessoas com mais de 65 anos, para as casas e 34,7% para os apartamentos de 2Q. Já a menor parte ficou em torno de 11 a 16% para a faixa etária entre 15 a 35 anos.

Quadro 3.6 Idade dos moradores por tipo de unidade e em porcentagem

Idade	2Q(265)		3Q(133)		casa (209)	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
15 a 35	37	14,0	15	11,3	34	16,3
36 a 55	58	21,9	37	27,8	38	18,2
56 a 65	68	25,7	44	33,1	45	21,5
Mais de 65	92	34,7	33	24,8	87	41,6
Não responderam	10	3,7	4	3	5	2,4

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Gráfico 3.2 Idade do morador por tipo de unidade e em porcentagem

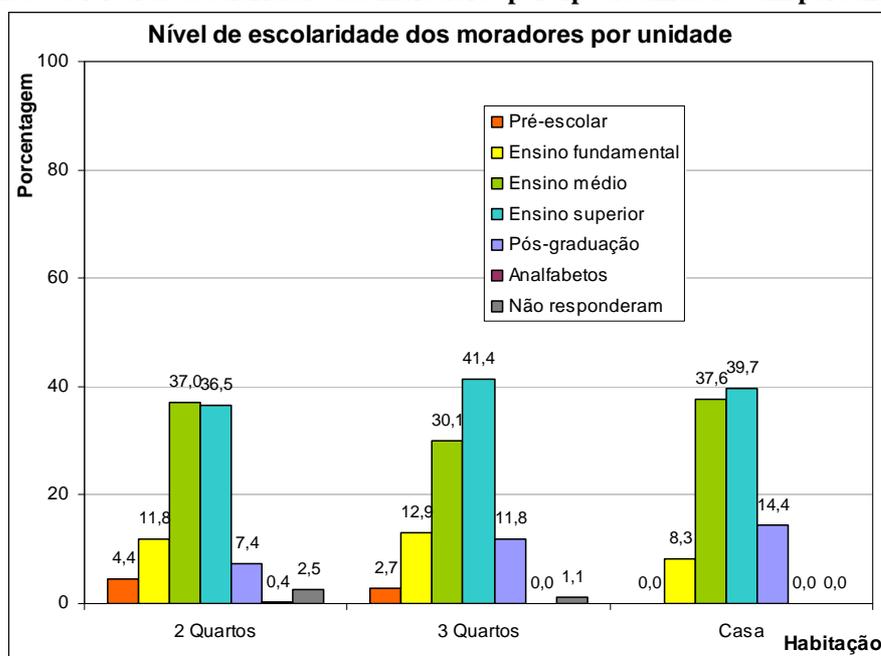
Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Uma outra questão importante, refere-se **ao grau de escolaridade das pessoas que habitam as unidades**. O quadro 3.7 e gráfico 3.3 mostra que a população moradora do Village está concentrada entre o ensino médio e ensino superior, equivalentes a 38%, destes dois itens, para todos os tipos de unidades. Existe uma porcentagem não tão pequena de moradores com pós-graduação, equivalente a 11%. Uma pequena porcentagem de 0,4% são de analfabetos. Este perfil evidencia um bom nível de escolaridade no Village. Em média, apenas 1,2% dos moradores não responderam sobre o grau de escolaridade.

Quadro 3.7 Nível de escolaridade dos moradores por tipo de unidade e em porcentagem

Nível de escolaridade dos moradores	2Q		3Q		Casa	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
Pré-Escolar	34	4,4	5	2,7	0	0,0
Ensino Fundamental	92	11,8	24	12,9	36	8,3
Ensino Médio	289	37,0	56	30,1	164	37,6
Ensino Superior	285	36,5	77	41,4	173	39,7
Pós-Graduação	58	7,4	22	11,8	63	14,4
Analfabeto	03	0,4	00	0,0	00	0,0
Não responderam	20	2,5	02	1,1	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.3 Nível de escolaridade dos moradores por tipo de unidade e em porcentagem

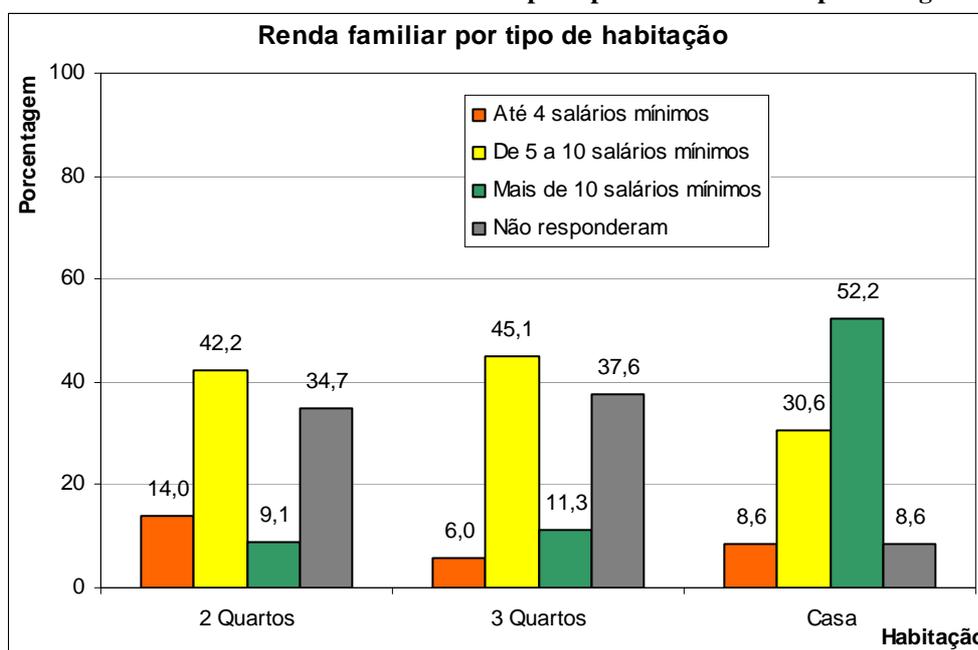
Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

O quadro 3.8 refere-se à **renda familiar** dos moradores. No gráfico 3.4 observou-se que 52% dos moradores das casas, encontram-se numa faixa de renda de mais de 10 salários mínimos mensais, justificando assim, o alto padrão de suas casas. Todavia, outro grupo de moradores, residentes nos apartamentos e casas, equivalentes a 39,3%, se encaixam na renda mensal entre 5 e 10 salários mínimos.

Quadro 3.8 Renda familiar dos moradores por tipo de unidades e em porcentagem

Renda Familiar dos moradores	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Nº de moradores	%	Nº de moradores	%	Nº de moradores	%
até 4 s.m.	37	14,0	8	6,0	18	8,6
5 a 10 s.m.	112	42,2	60	45,1	64	30,6
Mais de 10 s.m.	24	9,1	15	11,3	109	52,2
Não responderam	92	34,7	50	37,6	18	8,6

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.4 Renda familiar dos moradores por tipo de unidade e em porcentagem

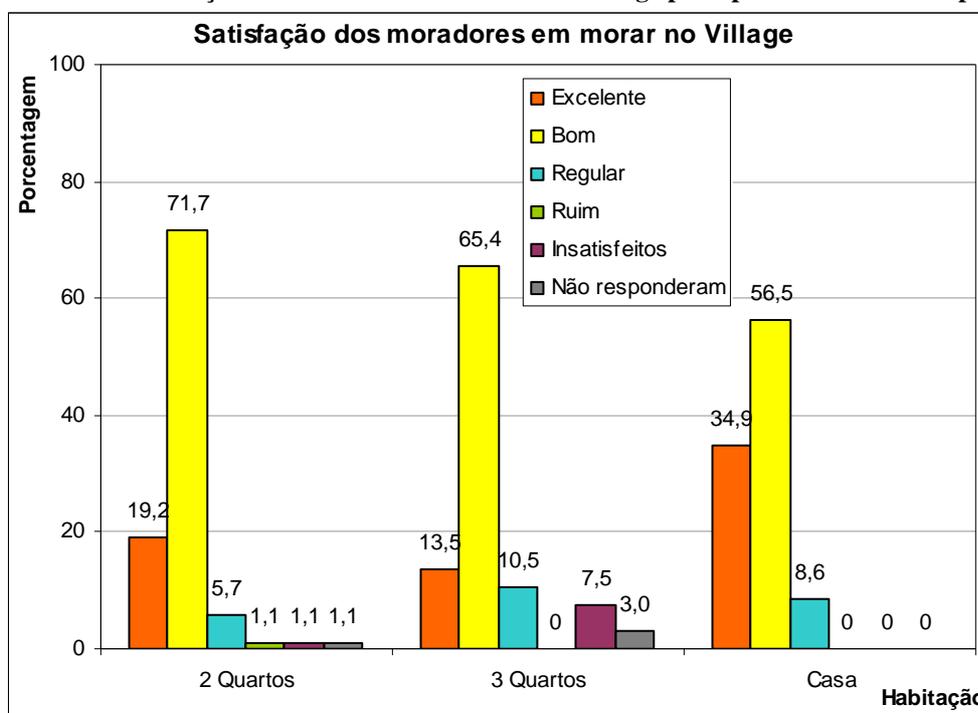
Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Concluindo esta primeira parte do questionário, aspectos relacionados à **satisfação dos moradores em morar no Village** estão ilustrados no quadro 3.9. Obteve-se em média 97,1% de satisfação do morador em residir no Village. O gráfico 3.5 mostrou claramente, que tanto os moradores dos apartamentos e das casas, em média, 64,5% consideram **bom**. Porém, 34,9% dos moradores das casas consideram **excelentes** residir no Village. Um pequeno percentual dos moradores, equivalentes a 8,3% consideram **regular**. Apenas 1,4% dos moradores residentes nos apartamentos, não responderam.

Quadro 3.9 Nível de satisfação dos moradores em residir no Village por tipo de unidade e em porcentagem

Nível de satisfação em morar no Village	2Q(265)		3Q(133)		casa (209)	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
Excelente	51	19,2	18	13,5	73	34,9
Bom	190	71,7	87	65,4	118	56,5
Regular	15	5,7	14	10,5	18	8,6
Ruim	03	1,1	00	0,0	00	0,0
Não responderam	03	1,1	04	3,0	00	0,0
Insatisfeitos	03	1,1	10	7,5	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.5 Nível de satisfação dos moradores em morar no Village por tipo de unidade e em porcentagem

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Na **2ª parte** do questionário as perguntas se relacionaram à **unidade habitacional**.

O quadro 3.10 apresenta dados relativos ao tempo (em anos) em que os moradores residem no conjunto. O gráfico 3.6 mostra que, em média, 46,2% residem no local há mais de 20 anos, nos apartamentos e casas.

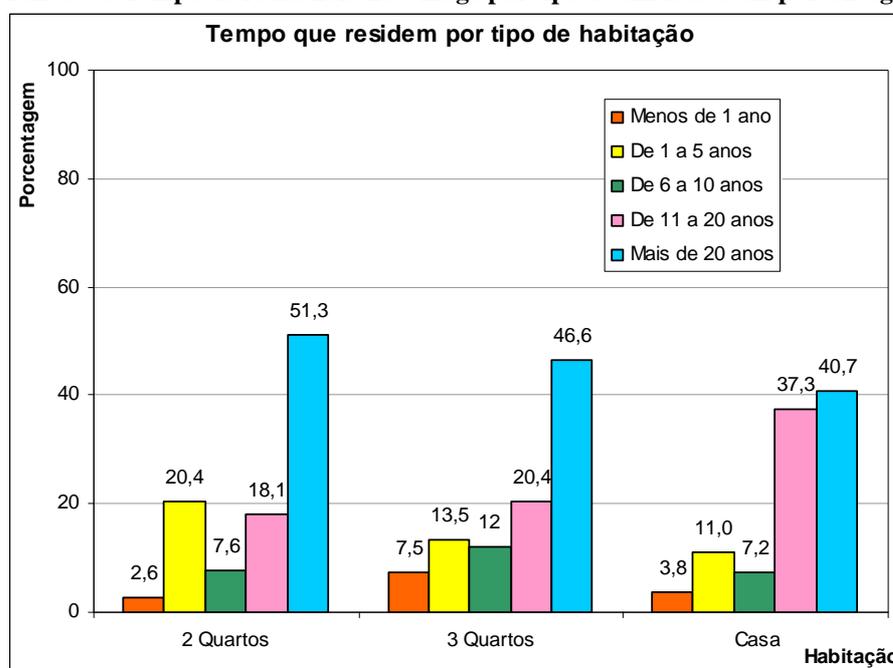
No Village também residem moradores a cerca de 31 anos, desde a entrega das chaves.

Uma porcentagem muito pequena, em torno de 4,6% em relação aos apartamentos e casas, reside há menos de um ano. Já nos demais intervalos de tempo, esse índice variou entre 8,9 a 25,3%, em média, para todas as modalidades.

Quadro 3.10 Tempo que reside no Village por tipo de unidade e em porcentagem

Tempo de Residência	2Q (265)		3Q (133)		casa (209)	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
menos de 1 ano	7	2,6	10	7,5	8	3,8
1 a 5 anos	54	20,4	18	13,5	23	11,0
6 a 10 anos	20	7,6	16	12,0	15	7,2
11 a 20 anos	48	18,1	27	20,4	78	37,3
mais de 20 anos	136	51,3	62	46,6	85	40,7

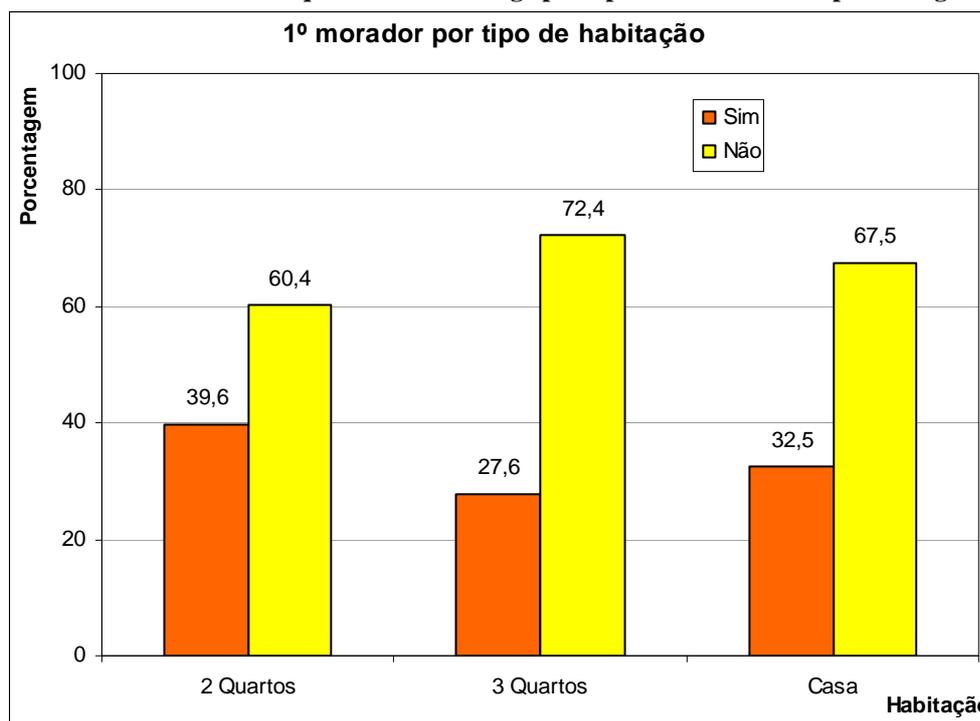
Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.6 Tempo de residência no Village por tipo de unidade e em porcentagem

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

O item seguinte verifica o percentual de moradores que ainda residem no Village. Conforme mostra o gráfico 3.7, em média de 67%, dos moradores dos apartamentos e casas são 2^{os} e 3^{os} proprietários, o que justifica o alto índice da renda familiar verificado na pesquisa. Apenas, 33% dos moradores dos apartamentos e casas são os primeiros moradores da unidade habitacional, indicando que a maior parte reside nos apartamentos de 2Q, 39,6%, 32,5% nas casas e 27,6% dos apartamentos de 3Q.

Gráfico 3.7 1º morador que reside no Village por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Em relação ao morador ser ou não proprietário da unidade foi identificado na pesquisa que, a maior parte dos moradores são proprietários, conforme mostra o quadro 3.11 e gráfico 3.8, comprovando que os apartamentos de 2Q são os que têm maior percentual de moradores proprietários, ou seja, 92,4%. Em média, 86,4% aos apartamentos de 3Q e as casas, têm como moradores, proprietários, da unidade.

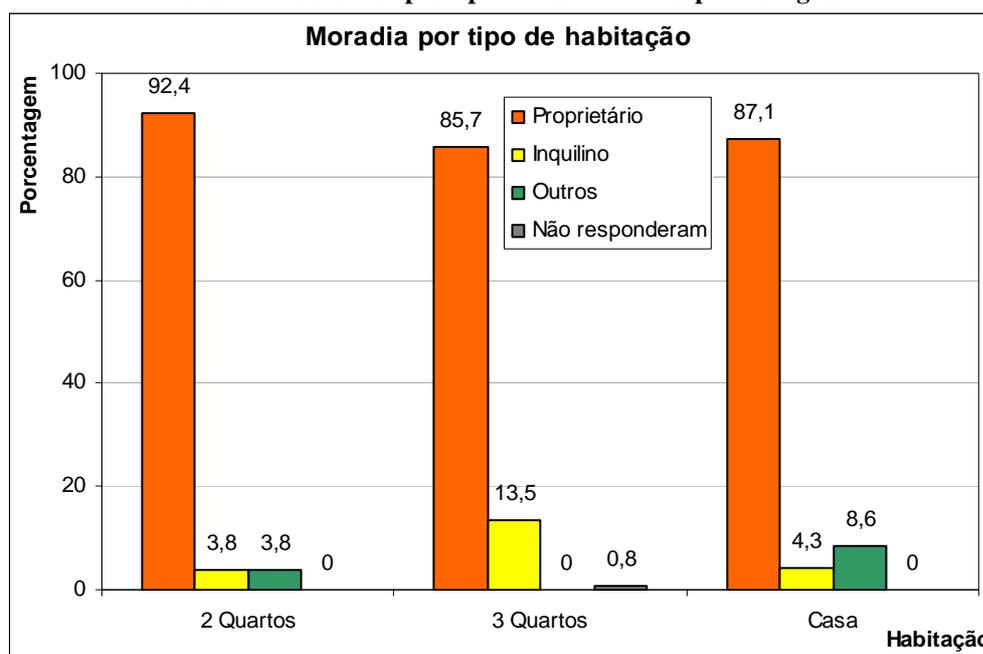
Observou-se também, que uma porcentagem reduzida referente ao apartamento de 3Q, ou seja, 0,8%, não se manifestaram. Constatou-se que 7,2% dos moradores são inquilinos e 4,1% correspondem à moradia de parentes, imóveis sem inventário, etc., aqui identificados como “outros”.

Quadro 3.11 Morador por tipo de unidade e em porcentagem

Tipo de Morador	2Q (265)		3Q (133)		Casa (209)	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
Proprietário	245	92,4	114	85,7	182	87,1
Inquilino	10	3,8	18	13,5	09	4,3
Outros	10	3,8	00	00	18	8,6
Não responderam	00	00	01	0,8	00	00

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.8 Moradia por tipo de unidade e em percentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

No que diz respeito à realização de **reforma nos imóveis** constatou-se que 95,7% das casas sofreram alterações. Já os apartamentos de 2Q e 3Q ficaram um pouco abaixo, em média de 86,6%, sofreu reformas, conforme comprovado no quadro 3.12.

Quanto à satisfação com a reforma constata-se novamente, que os moradores das casas tiveram um maior nível de satisfação, conforme visualizado no quadro 3.13 e no gráfico 3.9. O mesmo se evidencia em relação aos moradores dos apartamentos de 2Q e 3Q. Observa-se que 7,2% dos moradores dos apartamentos e casas não se manifestaram.

Entretanto, 9,4% dos moradores mantiveram seu imóvel na forma original, não realizando nenhum tipo de reforma.

Quadro 3.12 Realização de reforma no imóvel por tipo de unidade e em percentagem

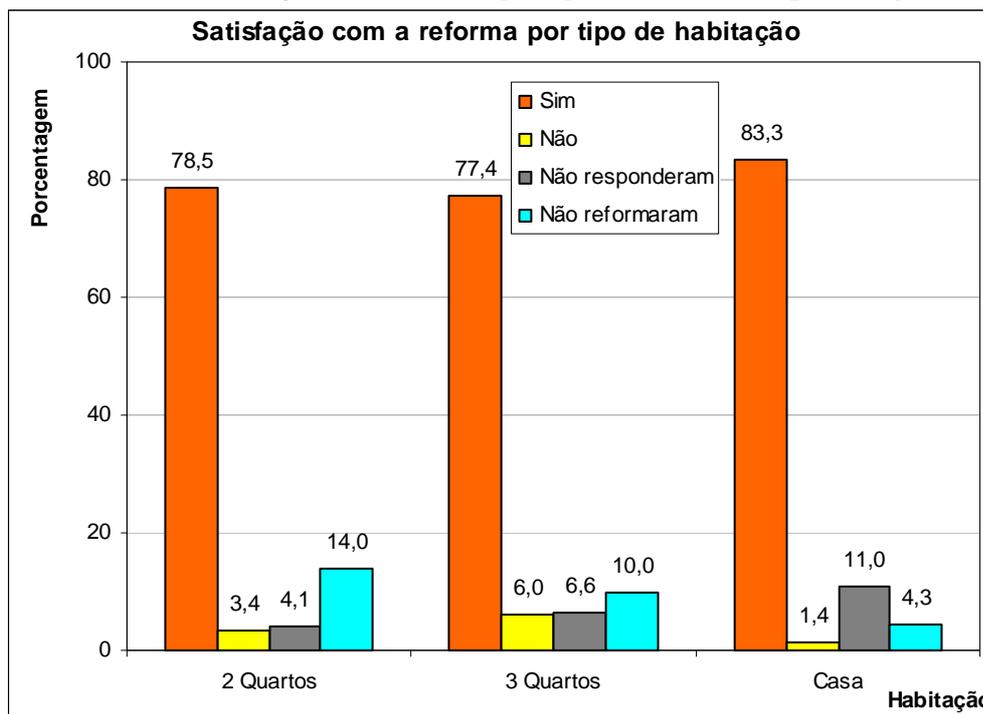
Realização de Reforma no imóvel	2Q (265)		3Q (133)		Casa (209)	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
Sim	224	84,5	118	88,7	200	95,7
Não	37	14,0	13	9,8	09	4,3
Não responderam	04	1,5	02	1,5	00	00

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3.13 Satisfação quanto à reforma por tipo de unidade e em porcentagem

Satisfação quanto à Reforma do imóvel	2Q (265)		3Q (133)		Casa (209)	
	moradores	%	moradores	%	moradores	%
Sim	208	78,5	103	77,4	174	83,3
Não	09	3,4	08	6,0	03	1,4
Não responderam	11	4,1	09	6,6	23	11,0
Não reformaram	37	14	13	10,0	09	4,3

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.9 Satisfação com a reforma por tipo de unidade e em porcentagem

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Quanto às dimensões dos cômodos, em relação às cozinhas dos apartamentos de 2Q e 3Q verificou-se que, em média 71,2% dos moradores avaliaram-na como pequena.

Já as salas foram consideradas como de dimensões médias.

Para os quartos, estes foram avaliados como médio e pequeno para as unidades de 2Q e como médio para as de 3Q.

Em relação aos banheiros para os apartamentos de 2Q e 3Q foram classificados como pequeno e médio, conforme mostra o quadro 3.14 e gráficos 3.10 e 3.11.

Para as unidades referentes às casas perdeu-se um pouco o sentido esta avaliação, uma vez que, o projeto foi completamente modificado pelo morador, havendo alterações de tamanho e do posicionamento dos cômodos, assim como no número de pavimentos. Estes

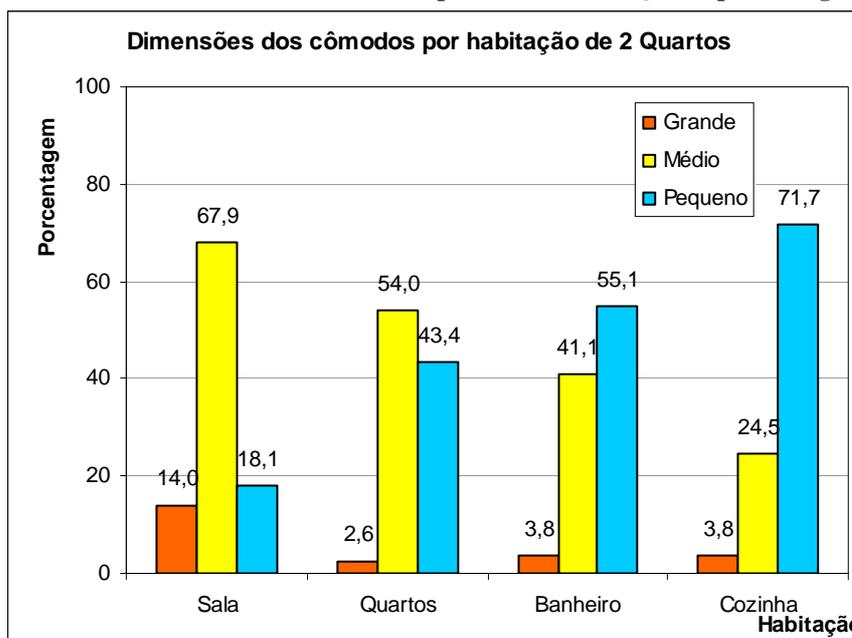
resultados dizem respeito ao projeto atual, conforme mostra o gráfico 3.12. Os moradores das casas avaliaram como médio todos os cômodos.

Quadro 3.14 Dimensões dos cômodos por tipo de unidade e em porcentagem

Dimensões dos Cômodos	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)		Tipo de Cômodo
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%	
Grande	37	14,0	36	27,1	64	30,6	Sala
Médio	180	67,9	88	66,2	127	60,8	
Pequeno	48	18,1	09	6,7	18	8,6	
Grande	07	2,6	04	3,0	45	21,5	Quartos
Médio	143	54,0	81	60,9	136	65,1	
Pequeno	115	43,4	48	36,1	28	13,4	
Grande	10	3,8	00	0,0	55	26,3	Banheiro
Médio	109	41,1	49	36,8	99	47,4	
Pequeno	146	55,1	84	63,2	55	26,3	
Grande	10	3,8	03	2,3	64	30,4	Cozinha
Médio	65	24,5	36	27,0	91	43,5	
Pequeno	190	71,7	94	70,7	55	26,1	

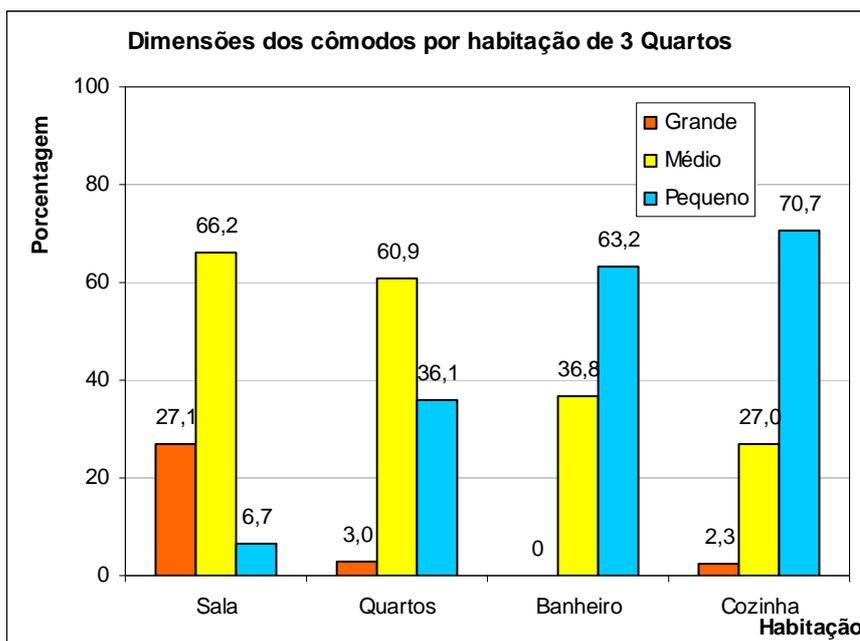
Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.10 Dimensões dos cômodos por unidade de 2Q e em porcentagem



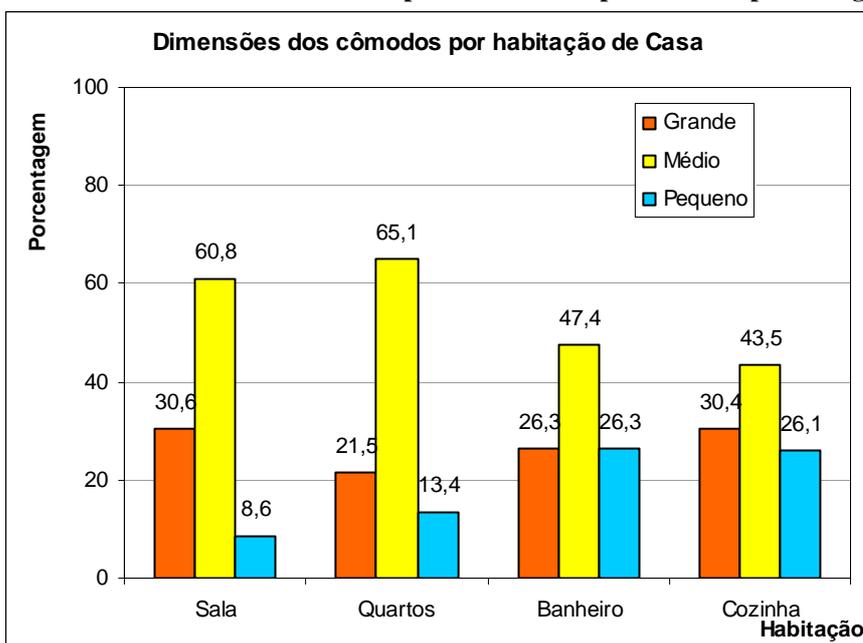
Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Gráfico 3.11 Dimensões dos cômodos por unidade de 3Q e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Gráfico 3.12 Dimensões dos cômodos por unidade de tipo casa e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Na questão **quanto à privacidade da moradia**, para os usuários dos apartamentos de 2Q e 3Q, em média, 79,1% afirma ter privacidade em seu imóvel, devido aos blocos serem um pouco mais afastados e terem cômodos não devassados.

Quanto aos moradores das casas, 81%, afirmam ter privacidade em suas moradias, conforme mostra quadro 3.15 e gráfico 3.13.

Uma porcentagem muito pequena entre apartamentos e casas, em média de 15,8% disseram não ter privacidade em sua moradia. Entretanto, apenas 15,8% dos moradores afirmam não ter privacidade.

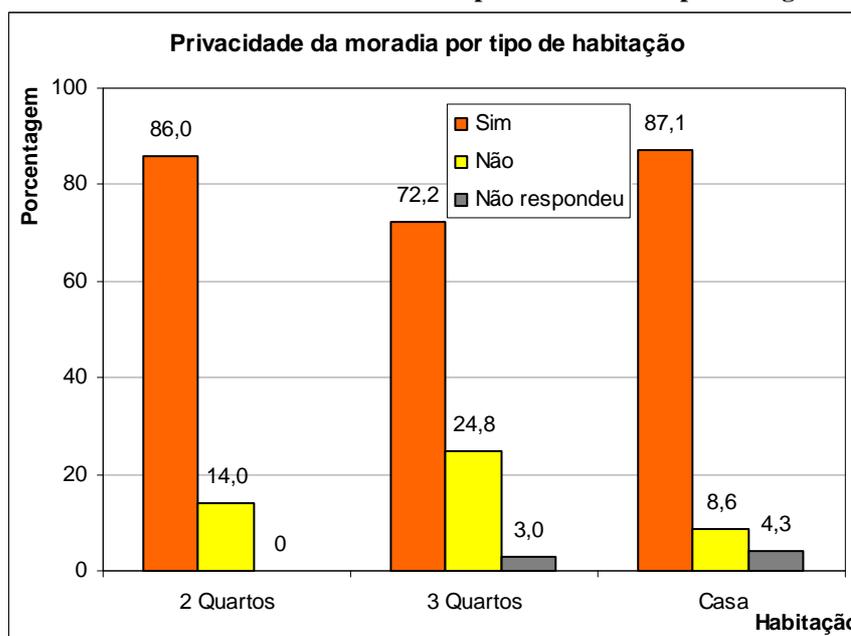
Já, em média, 2,4% não responderam.

Quadro 3.15 Quanto à privacidade por tipo de unidade e em porcentagem

Privacidade da moradia	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	228	86,0	96	72,2	182	87,1
Não	37	14,0	33	24,8	18	8,6
Não responderam	0	0	4	3,0	9	4,3

Fonte: Quadro elaborado pela autora..

Gráfico 3.13 Privacidade da moradia por unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

A **3ª parte** desta pesquisa refere-se ao **uso das edificações existentes no Centro Comunitário**, no que diz respeito à área de uso comum.

Uma das perguntas foi **quanto à frequência na Escola Municipal Leonel Azevedo** e sobre a satisfação dos moradores em relação ao ensino. Os quadros 3.16; 3.17 e gráfico 3.14 mostra a opinião dos moradores. Pode-se concluir que em média, 78,2% disseram não freqüentar a escola. Dos 20,8% em média, que afirmaram freqüentar, classificaram-na como **boa**. Um pequeno percentual dos apartamentos de 3Q não quis se manifestar.

Quadro 3.16 Quanto à frequência à Escola Municipal Leonel Azevedo por tipo de unidade e em porcentagem

Frequêntou a Escola	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	88	33,2	23	17,3	25	12,0
Não	177	66,8	106	79,7	184	88,0
Não responderam	00	00	04	3,0	00	00

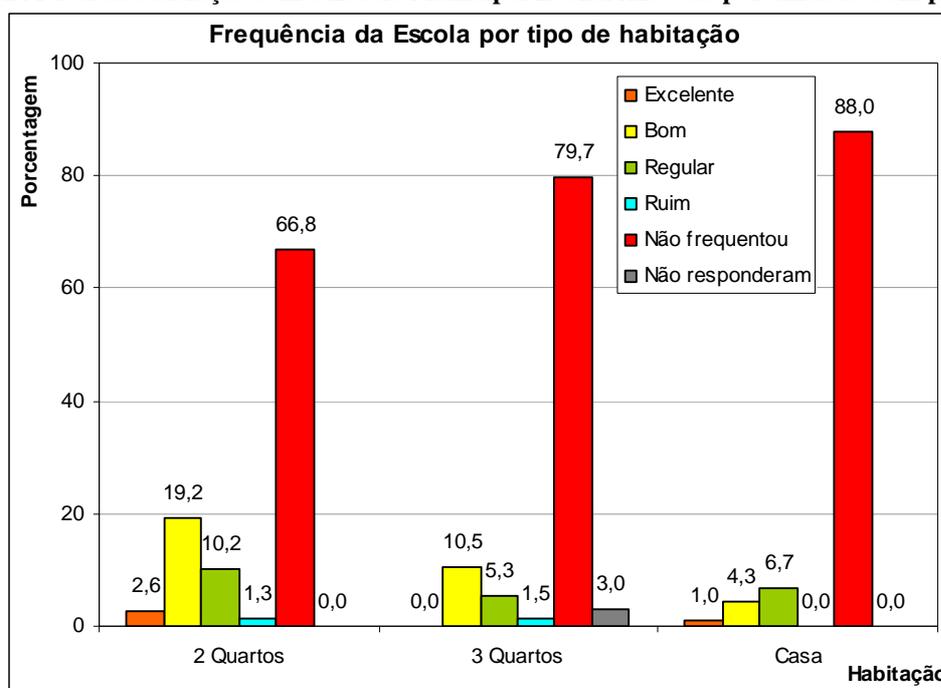
Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3. 17 Nível de satisfação com a Escola Municipal Leonel Azevedo por tipo de unidade e em porcentagem

Satisfação à frequência da Escola	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Excelente	07	2,6	00	00	02	01
Bom	51	19,2	14	10,5	09	4,3
Regular	27	10,2	07	5,3	14	6,7
Ruim	03	1,3	02	1,5	00	00
Não responderam	00	00	00	00	00	00

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.14 Nível de satisfação com a Escola Municipal Leonel Azevedo por unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

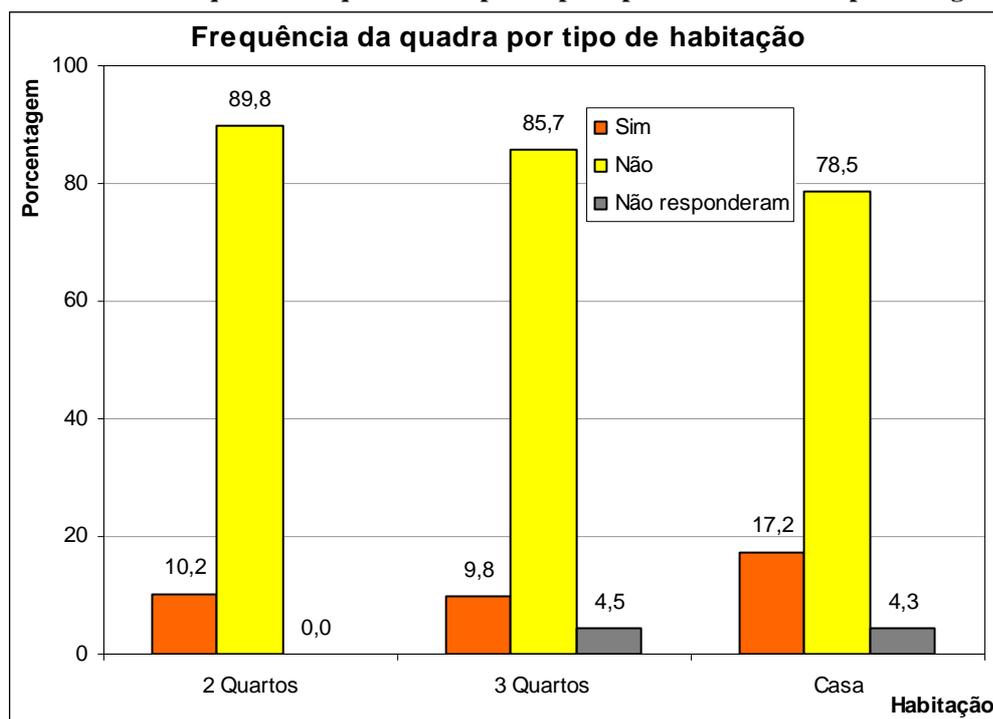
Sobre a **frequência à quadra de esportes e teatrólogo** (considerada como área de lazer), que se localiza ao lado da Escola Municipal Leonel Azevedo, também foi consultado a frequência de uso. Conforme mostra a pesquisa, através do quadro 3.18 e gráfico 3.15, em média, 84,7% os moradores não frequentam a quadra e nem a utilizam como área de lazer. Esta área é utilizada apenas por 12,4% dos moradores.

Quadro 3.18 Quanto ao uso da quadra de esportes por tipo de unidade e em porcentagem

Usam a quadra de esportes	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	27	10,2	13	9,8	36	17,2
Não	238	89,8	114	85,7	164	78,5
Não responderam	00	00	06	4,5	09	4,3

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.15 Frequência da quadra de esportes por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

No que diz respeito à **utilização do salão de festas do Centro Comunitário**, chegou-se a conclusão que o mesmo não é tão frequentado como se imaginava, conforme mostra os quadros 3.19 e 3.20.

No gráfico 3.16 pode-se ver nitidamente, que em média 77,9% dos moradores dos apartamentos de 2Q, 3Q e das casas não frequentam este local de lazer.

Quanto à satisfação dos que freqüentam, em média, 11%, verificou-se que o avaliaram-no como **bom**.

Quadro 3.19 Quanto ao uso do salão de festas do Centro Comunitário por tipo de unidade e em porcentagem

Usam o salão de festas do Centro Comunitário	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	44	16,6	34	25,6	43	20,5
Não	217	81,9	96	72,2	166	79,5
Não responderam	04	1,5	03	2,2	00	00

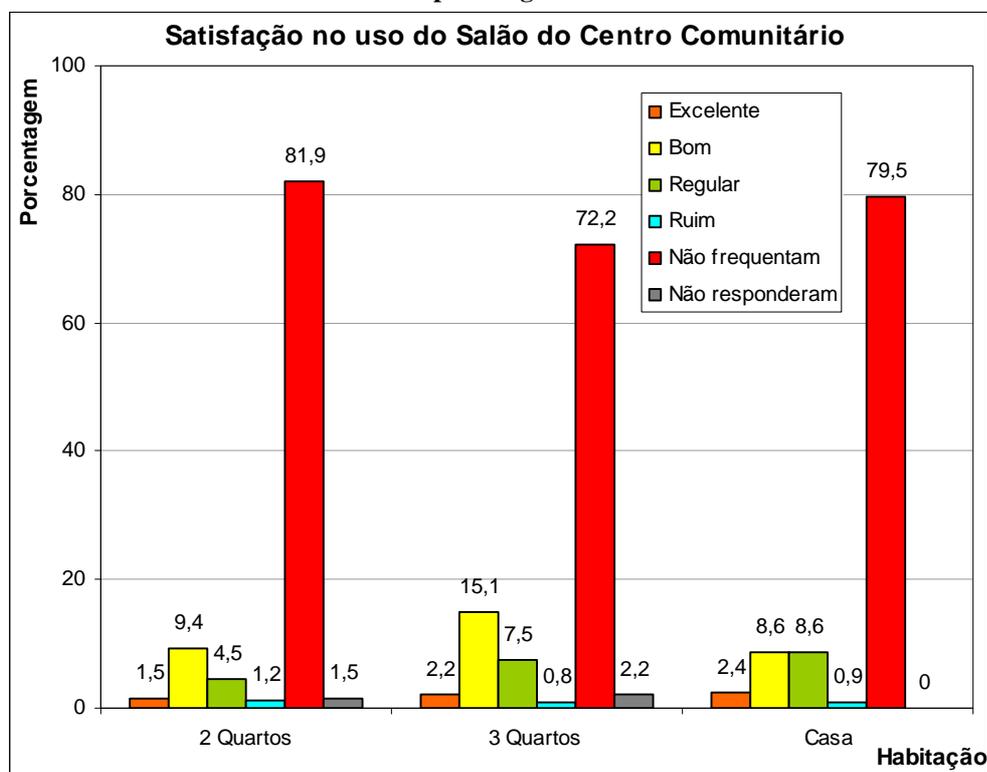
Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3.20 Satisfação quanto ao uso do salão de festas do Centro Comunitário por tipo de unidade e em porcentagem.

Nível de satisfação do salão de festas do Centro Comunitário	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Excelente	04	1,5	03	2,2	05	2,4
Bom	25	9,4	20	15,1	18	8,6
Regular	12	4,5	10	7,5	18	8,6
Ruim	03	1,2	01	0,8	02	0,9
Não responderam	00	0,0	00	0,0	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.16 Satisfação e frequência do salão de festas do Centro Comunitário por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Quanto à **frequência do salão de festas dos Condomínios**, pode-se verificar através dos quadros 3.21; 3.22 e gráfico 3.17 que, em média, 53,2% costumam frequentá-lo. Apenas, em média, 2,3%, não responderam. Afirma-se que 33,6% consideram **bom**. Talvez, esta seja a justificativa do porque o salão de festas do Centro Comunitário não ser tão utilizado, devido os Condomínios terem sua própria área de lazer.

Quadro 3.21 Quanto à frequência do salão de festas dos Condomínios por tipo de unidade em porcentagem

Usam o Salão de festas do Condomínio	2Q(265)		3Q(133)	
	Moradores	%	Moradores	%
Sim	156	58,9	63	47,4
Não	105	39,6	66	49,6
Não responderam	04	1,5	04	3,0

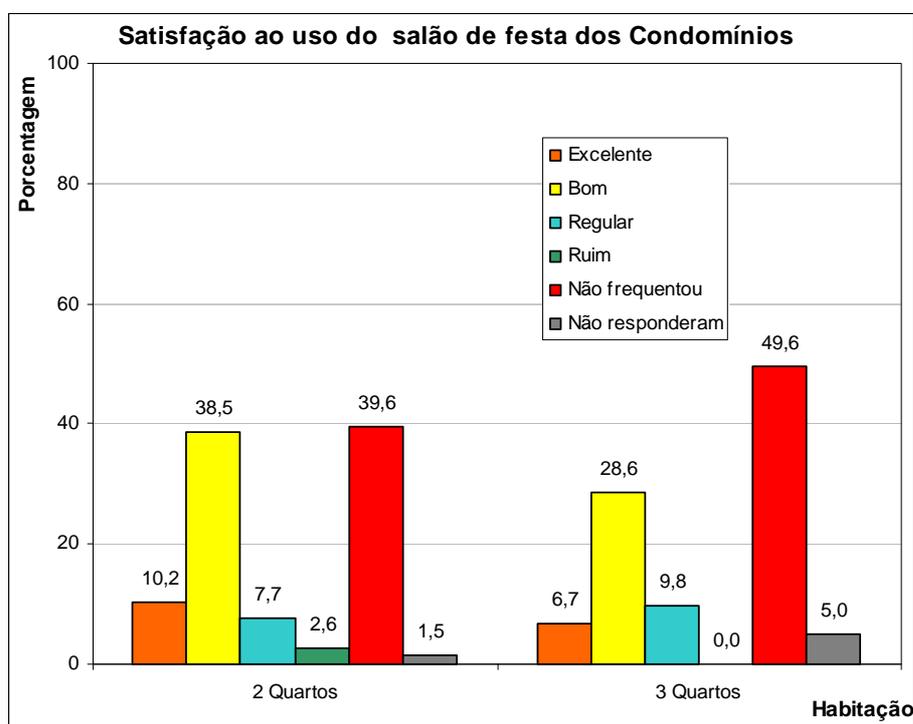
Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3.22 Quanto à satisfação dos que usam o salão de festas dos Condomínios por tipo de unidade e em porcentagem

Nível de satisfação do salão de festas do Condomínio	2Q(265)		3Q(133)	
	Moradores	%	Moradores	%
Excelente	27	10,2	09	6,7
Bom	102	38,5	38	28,6
Regular	20	7,7	13	9,8
Ruim	07	2,6	00	0,0
Não responderam	00	0,0	03	2,0
Não responderam total	04	0,0	07	5,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.17 Satisfação e frequência do salão de festas dos Condomínios por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

O comércio do Village consiste em algumas lojas como: padaria, bar, materiais de construção, quitandinha, pet shop e veterinária, salão de beleza e farmácia. O quadro 3.23 e 3.24 mostra que dos moradores dos apartamentos de 2Q e 3Q, em média, 87,6% são os que mais frequentam este comércio.

Pode-se ver que as casas, numa porcentagem bem elevada, ou seja, de 41,1% não frequentam o referido comércio.

Dentre os frequentadores, moradores de apartamentos e casas o consideram **bom** (42,6%), enquanto que 27,1% o consideram **regular**, conforme mostra o gráfico 3.18.

Quadro 3.23 Quanto à frequência do comércio existente no Village por tipo de unidade e em porcentagem

Utilizam o comércio do Village	2Q(265)		3Q(133)		Casa(209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	231	87,2	117	88	123	58,9
Não	30	11,3	15	11,3	86	41,1
Não responderam	04	1,5	01	0,7	00	00

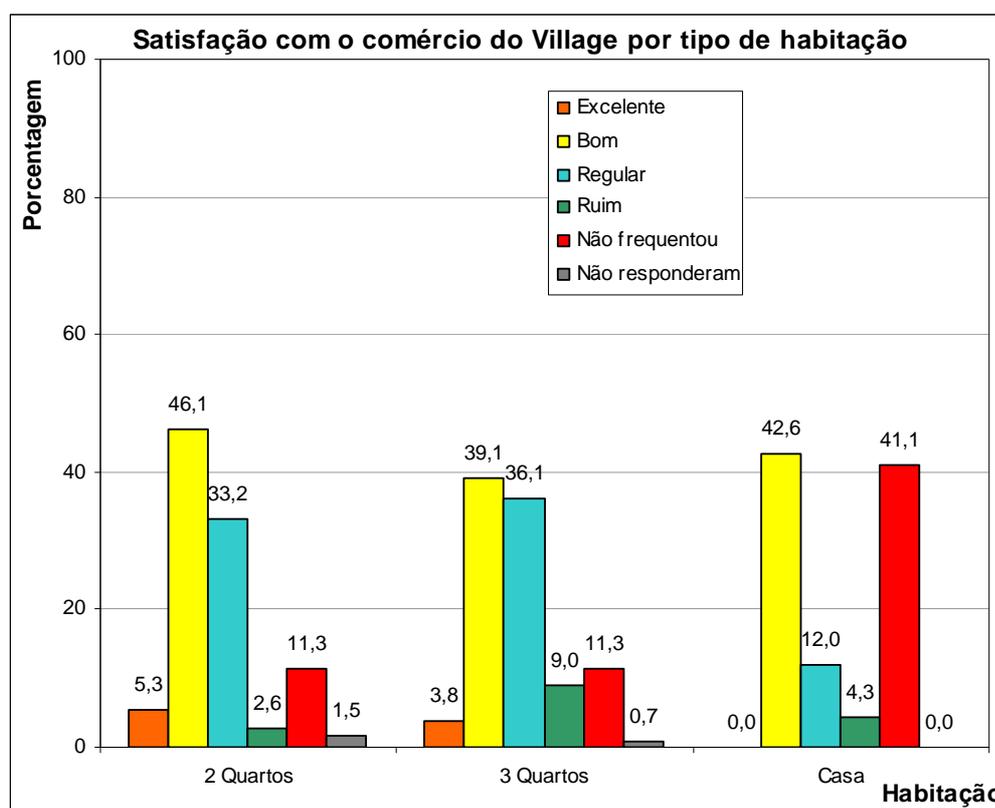
Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3.24 Quanto à satisfação no uso do comércio existente no Village por tipo de unidade e em porcentagem

Nível de satisfação de uso do Comércio no Village	2Q(265)		3Q(133)		Casa(209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Excelente	14	5,3	5	3,8	00	0,0
Bom	122	46,1	52	39,1	89	42,6
Regular	88	33,2	48	36,1	25	12,0
Ruim	07	2,6	12	9,0	09	4,3
Não responderam	00	0,0	00	0,0	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.18 Nível de satisfação quanto no uso do comércio existente no Village por tipo de unidade e em porcentagem



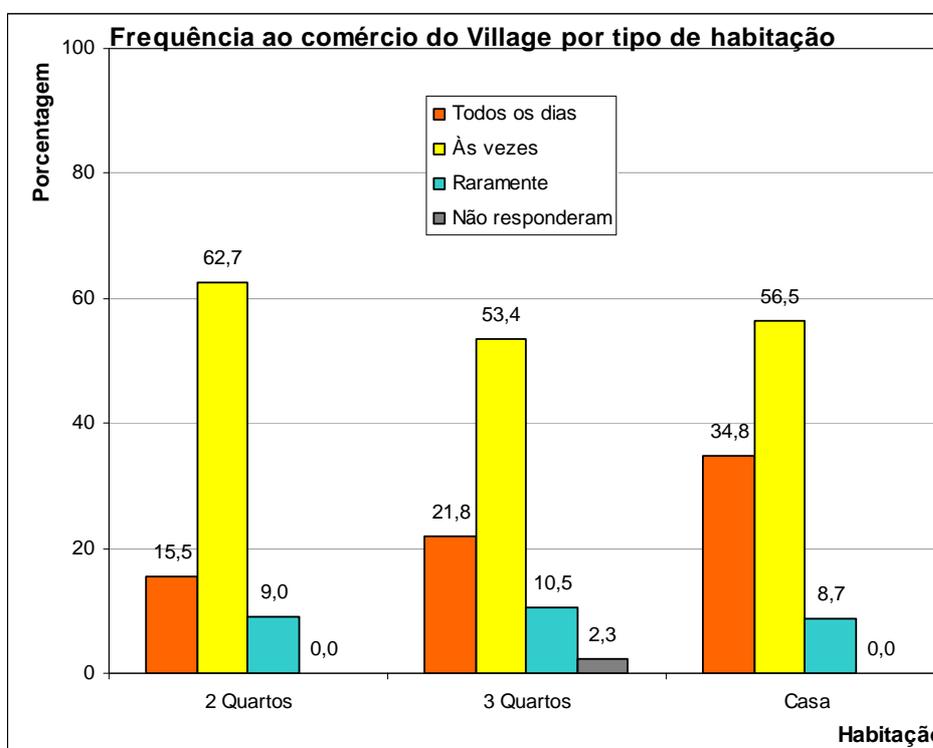
Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Quanto à **frequência de utilização do comércio**, o quadro 3.25 e o gráfico 3.19 mostram que, em média, 57,5%, dos moradores dos A2Q, A3Q e das casas o utilizam esporadicamente. Em média 24,0% utilizam todos os dias. Os moradores das casas frequentam este comércio diariamente. Apenas uma pequena parte dos moradores, em média de 9,4% o utiliza **raramente**.

Quadro 3.25 Quanto à frequência ao uso do comércio do Village por tipo de unidade e em porcentagem

Frequência de uso do comércio	2Q(265)		3Q(133)		Casa(209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Todos os dias	41	15,5	29	21,8	73	34,8
Às vezes	166	62,7	71	53,4	118	56,5
Raramente	24	9,0	14	10,5	18	8,7
Não responderam	00	0,0	03	2,3	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.19 Frequência de uso ao comércio do Village por tipo de unidade e em porcentagem

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Sobre o uso e frequência da Pizzaria/Chopperia Brazuca, conforme demonstrado nos quadros 3.26 e 3.27 e também através do gráfico 3.20 conclui-se que 66,9%, em média, dos moradores de casas e apartamentos, **não** frequentam o local.

Moradores das casas e apartamentos, em média, 15,1%, frequentam esporadicamente.

Quadro 3.26 Quanto à frequência a Pizzaria/Chopperia) no Village por tipo de unidade e em porcentagem

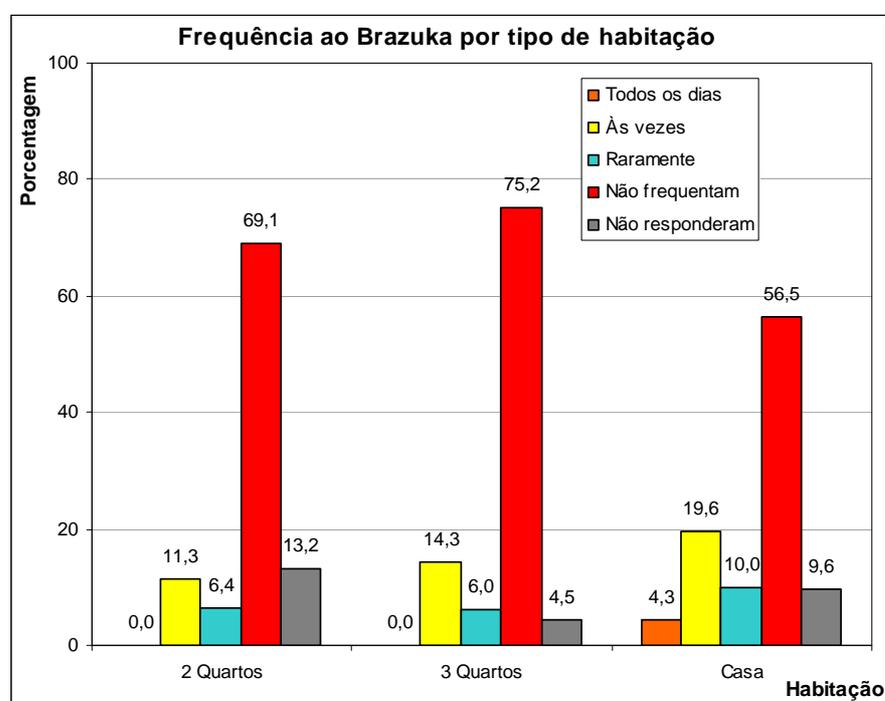
Frequêntam a Pizzaria/Chopperia	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	47	17,7	27	20,3	71	33,9
Não	183	69,1	100	75,2	118	56,5
Não responderam	35	13,2	06	4,5	20	9,6

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3.27 Frequência a Pizzaria/Chopperia por tipo de unidade e em porcentagem

Frequência de uso	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Todos os Dias	00	0,0	00	0,0	09	4,3
Às vezes	30	11,3	19	14,3	41	19,6
Raramente	17	6,4	08	6,0	21	10,0
Não responderam	00	00	00	0,0	00	00

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.20 Frequência a Pizzaria/Chopperia por tipo de unidade e em porcentagem

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Na última etapa, ou seja, na **4ª parte** desta pesquisa tratou-se dos aspectos relacionados **ao entorno**.

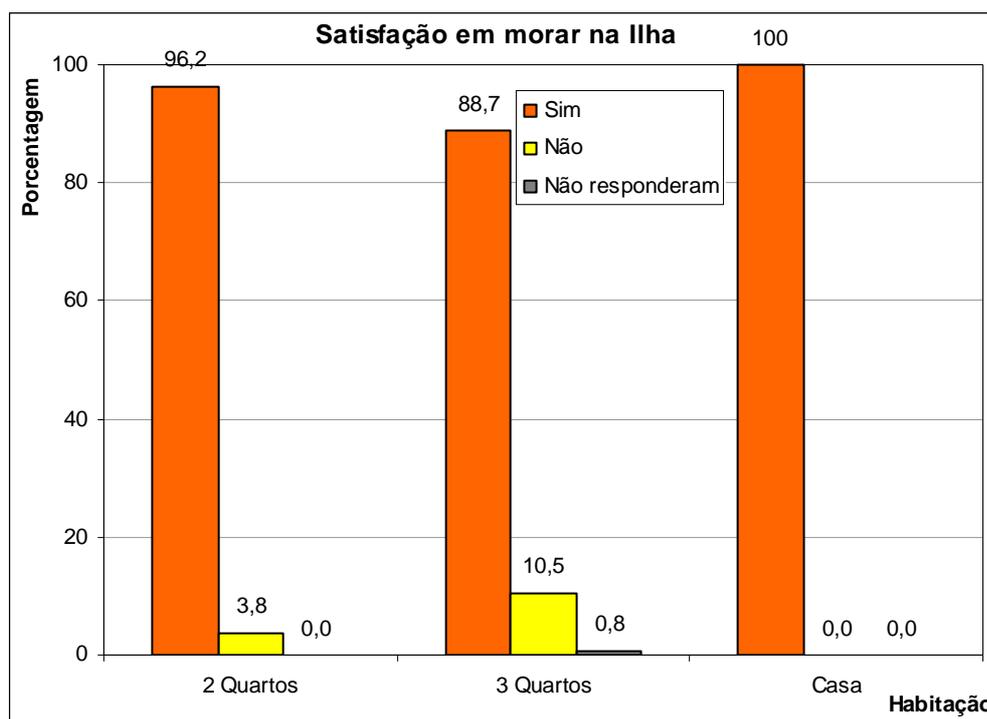
Foi consultado sobre haver ou não a satisfação em residir no Bairro da Ilha do Governador. Conforme mostra o quadro 3.28 e gráfico 3.21, 95% dos moradores gostam de morar neste bairro.

Quadro 3.28 Satisfação em morar no bairro da Ilha por tipo de unidade e em porcentagem

Gosta de morar na Ilha	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	255	96,2	118	88,7	209	100
Não	10	3,8	14	10,5	00	0,0
Não responderam	00	0,0	01	0,8	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.21 Satisfação em morar no bairro da Ilha por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Em relação à existência do Ilha Plaza Shopping nas proximidades do Village, foi questionado se na visão dos moradores o Shopping representa uma valorização dos imóveis do Village da Ilha. Como mostra o quadro 3.29 e gráfico 3.22, em média, 84,6% dos moradores acreditam que houve valorização do seu imóvel após construção e funcionamento do shopping, enquanto 17,2 % discordam que haja esta valorização. 0,8% não responderam.

Quadro 3.29 Valorização da moradia pela proximidade do Shopping por tipo de unidade e em percentagem

Valorização da moradia	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	248	93,6	103	77,4	173	82,8
Não	17	6,4	23	17,3	36	17,2
Não responderam	00	0,0	07	5,3	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.22 Valorização da moradia pela proximidade do Shopping por tipo de unidade e em percentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

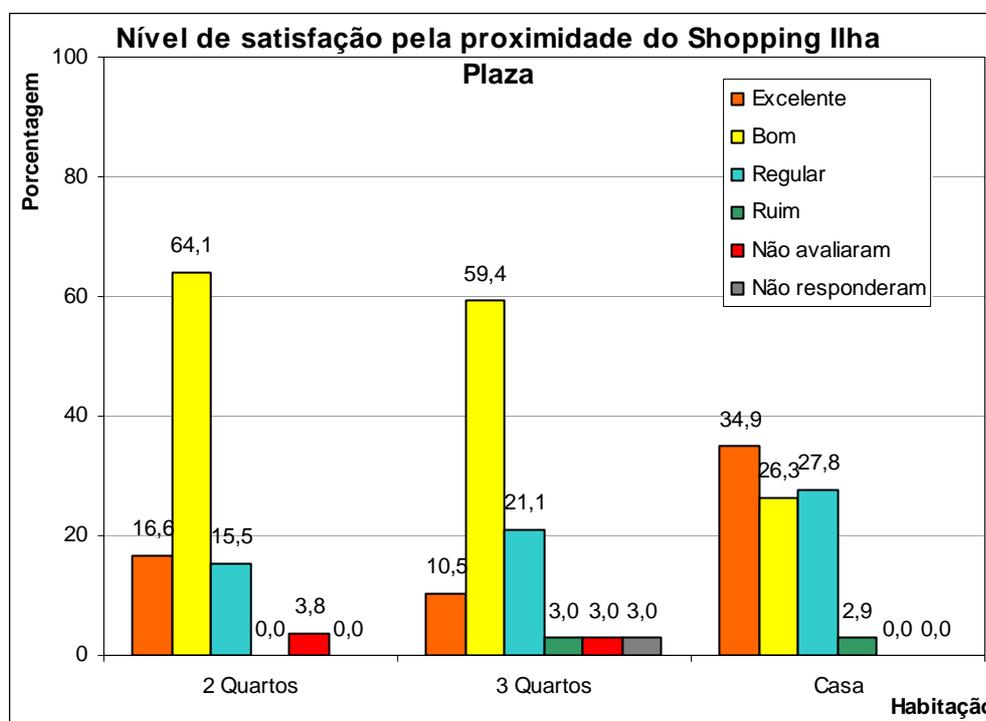
Quanto a morar próximo de Shopping o quadro 3.30 e gráfico 3.23 mostram que em relação aos os moradores das casas, (100%) gostam de morar próximo ao shopping, e que dos moradores dos apartamentos de 2Q e 3Q em média, 95,1% também são da mesma opinião.

Quadro 3. 30 Satisfação em morar na proximidade do Shopping

Nível de satisfação quanto a morar perto do Shopping	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Excelente	44	16,6	14	10,5	73	34,9
Bom	170	64,1	79	59,4	55	26,3
Regular	41	15,5	28	21,1	55	26,3
Ruim	00	0,0	04	3,0	09	4,3
Não responderam	00	0,0	00	0,0	17	8,2

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.23 Nível de satisfação por morar próximo ao Shopping por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Também foi pesquisado sobre a opinião dos moradores, quanto **ao serviço de transporte** existente no local em que moram.

Grande parte dos moradores (2Q e 3Q) demonstrou que **não está satisfeito** com esse tipo de serviço, em média 69,5%. Exceto os moradores das casas (52,2%) consideram o serviço de transporte satisfatório, atendendo a população moradora do Village, conforme mostra o quadro 3.31 e o gráfico 3.24. Talvez esta satisfação por parte dos moradores das casas, se reflita pelo maior poder aquisitivo destes moradores, que provavelmente devem utilizar o

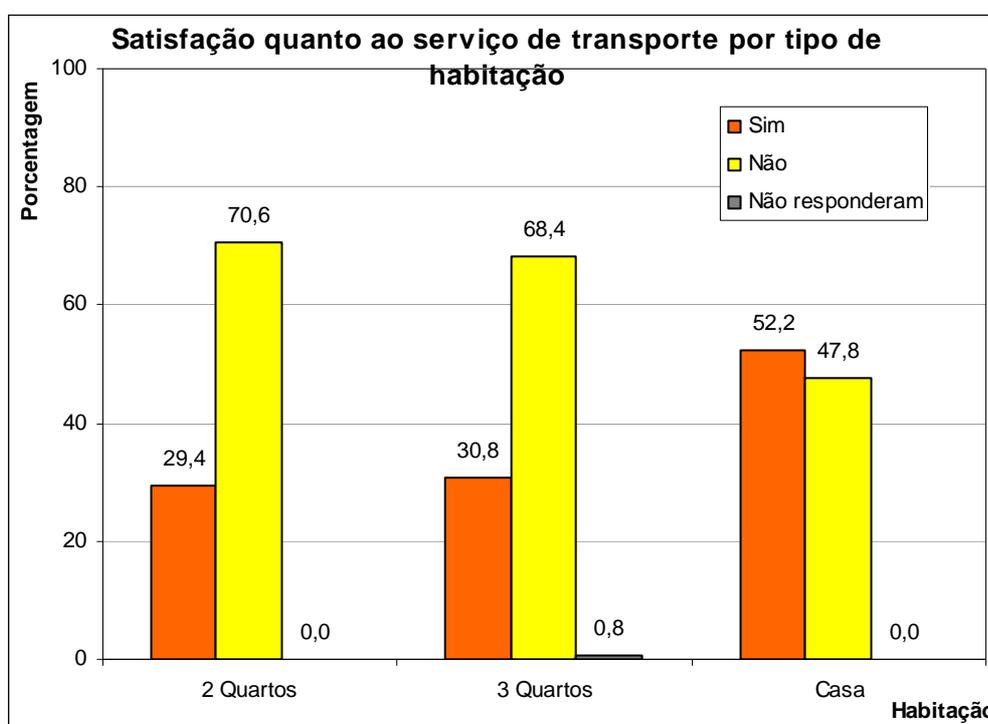
transporte individual motorizado (carro) em número de vezes superior ao uso do transporte público urbano.

Quadro 3.31 Satisfação quanto ao serviço de transporte por tipo de unidade e em porcentagem

Serviço de transporte é satisfatório	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	78	29,4	41	30,8	109	52,2
Não	187	70,6	91	68,4	100	47,8
Não responderam	00	0,0	01	0,8	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.24 Satisfação quanto ao serviço de transporte por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

No que diz respeito **ao comércio existente no entorno** pode-se verificar que em média, 18,2% dos moradores estão **insatisfeitos**.

Constatou-se que 59,5%, em média, dos moradores consideram o comércio do entorno como **bom**, principalmente os moradores das casas, 69,9%.

Uma porcentagem pequena o considera **excelente**, em média, 14,7%. No entanto, uma fração bem menor, em média, de 7,6%, considera como **regular**.

Os Quadros 3.32 e 3.33, assim como o Gráfico 3.25 mostram as observações acima.

Quadro 3.32 Satisfação quanto ao comércio do entorno por tipo de unidade e em porcentagem

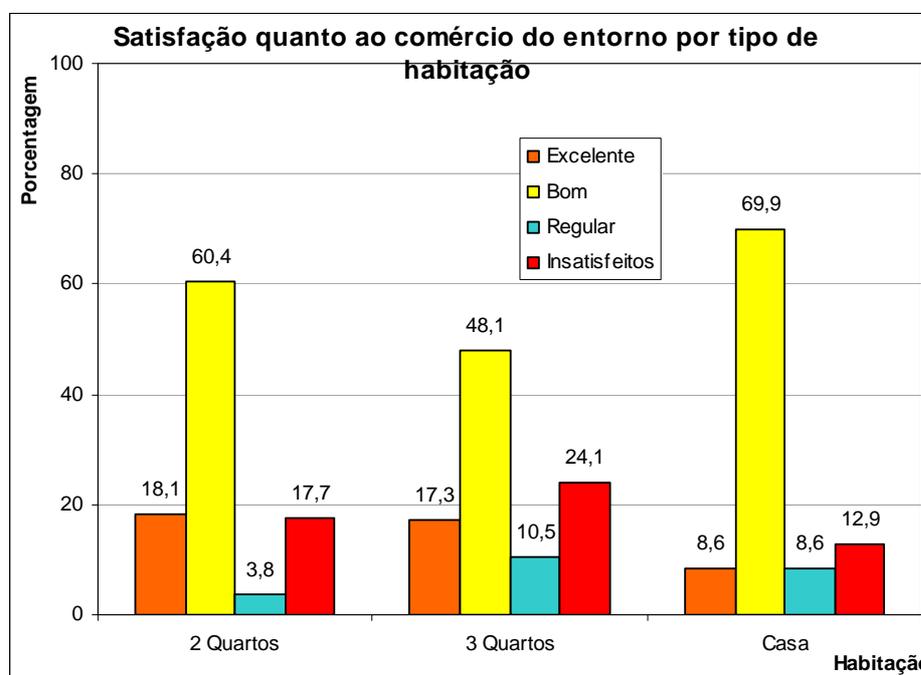
Satisfação quanto ao Comércio do entorno	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	218	82,3	101	75,9	182	87,1
Não	47	17,7	32	24,1	27	12,9
Não responderam	00	0,0	00	0,0	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3.33 Nível de satisfação quanto ao comércio do entorno por tipo de unidade e em porcentagem

Nível de satisfação quanto ao comércio do entorno	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Excelente	48	18,1	23	17,3	18	8,6
Bom	160	60,4	64	48,1	146	69,9
Regular	10	3,8	14	10,5	18	8,6
Ruim	00	0,0	00	0,0	00	0,0
Não responderam	00	0,0	00	0,0	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.25 Nível de satisfação quanto ao comércio externo (entorno) por tipo de unidade e em porcentagem

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Quanto à instalação da Comunidade Parque Royal nas proximidades, foi pesquisado junto aos moradores, se houve desvalorização dos imóveis após sua existência e que impacto tenha causado. Em média para 58,1% dos moradores a comunidade não trouxe desvalorização

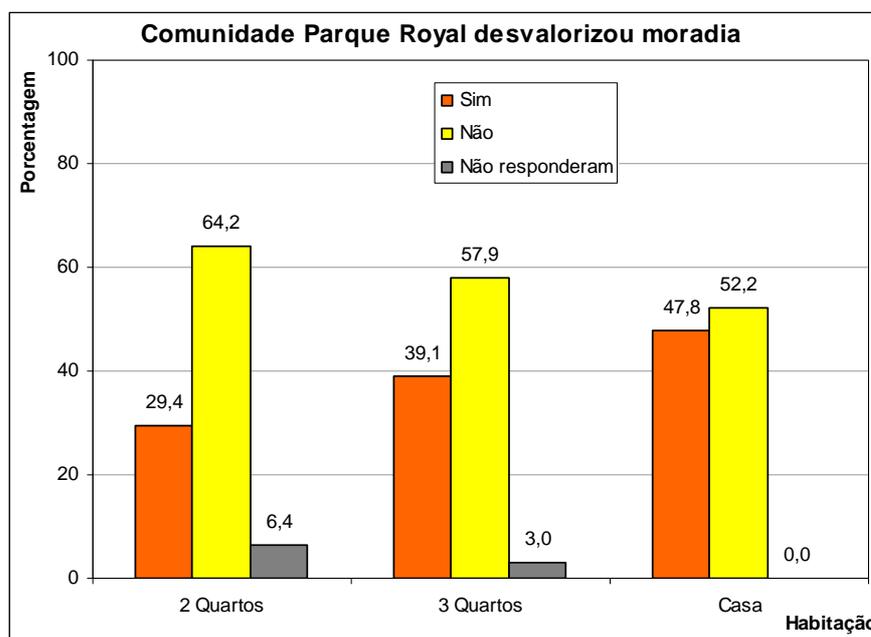
do imóvel. Moradores até se beneficiaram com a utilização de mão-de-obra, desta comunidade por estar bem próxima às suas residências. Ao passo que, em média, 38,8% consideram haver desvalorização do imóvel após sua instalação. Apenas, em média, 3,1% não responderam. Estes aspectos podem ser observado no quadro 3.34 e gráfico 3.26.

Quadro 3.34 Quanto à desvalorização da moradia pela proximidade com a Comunidade Parque Royal por tipo de unidade e em porcentagem

Comunidade Parque Royal desvalorizou o imóvel	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	78	29,4	52	39,1	100	47,8
Não	170	64,2	77	57,9	109	52,2
Não responderam	17	6,4	04	3,0	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.26 Sobre a desvalorização da moradia pela proximidade com a Comunidade Parque Royal por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

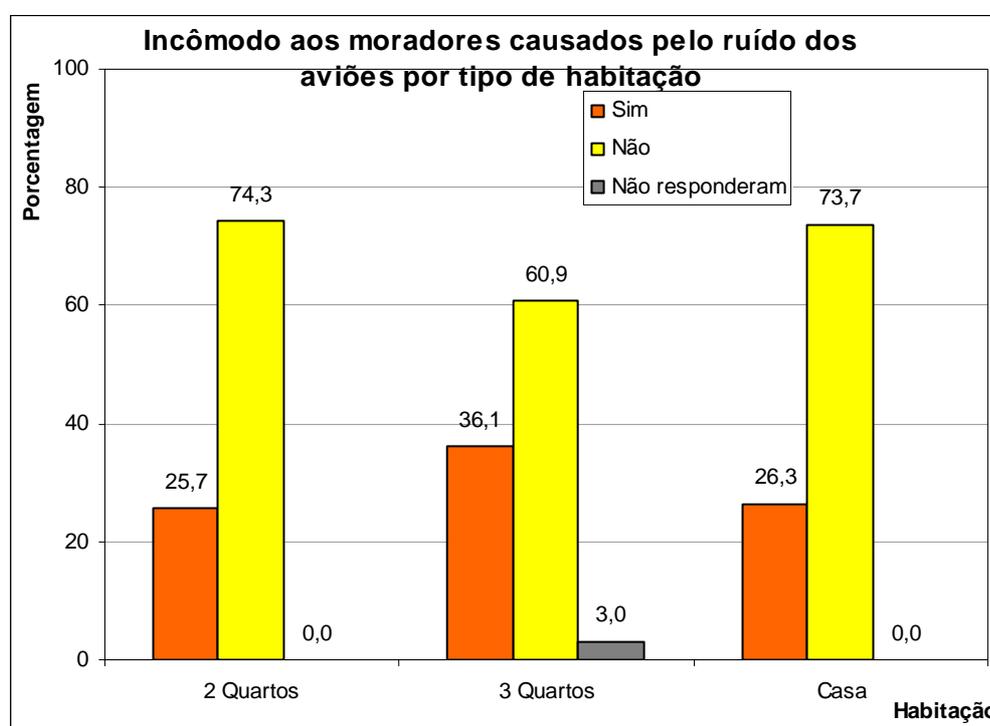
Sobre o **incômodo causado pelo ruído dos aviões**, devido à proximidade do Aeroporto, como mostra o quadro 3.35 e gráfico 3.27, em média 69,6% dos moradores não se sente incomodado com o ruído. Já 29,4% manifestaram descontentamento em relação ao ruído das aeronaves.

Quadro 3.35 Quanto ao incômodo causado aos moradores pelo ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem

Ruído dos aviões traz incômodo	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	68	25,7	48	36,1	55	26,3
Não	197	74,3	81	60,9	154	73,7
Não responderam	00	0,0	04	3,0	00	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.27 Quanto ao incômodo causado pelo ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem



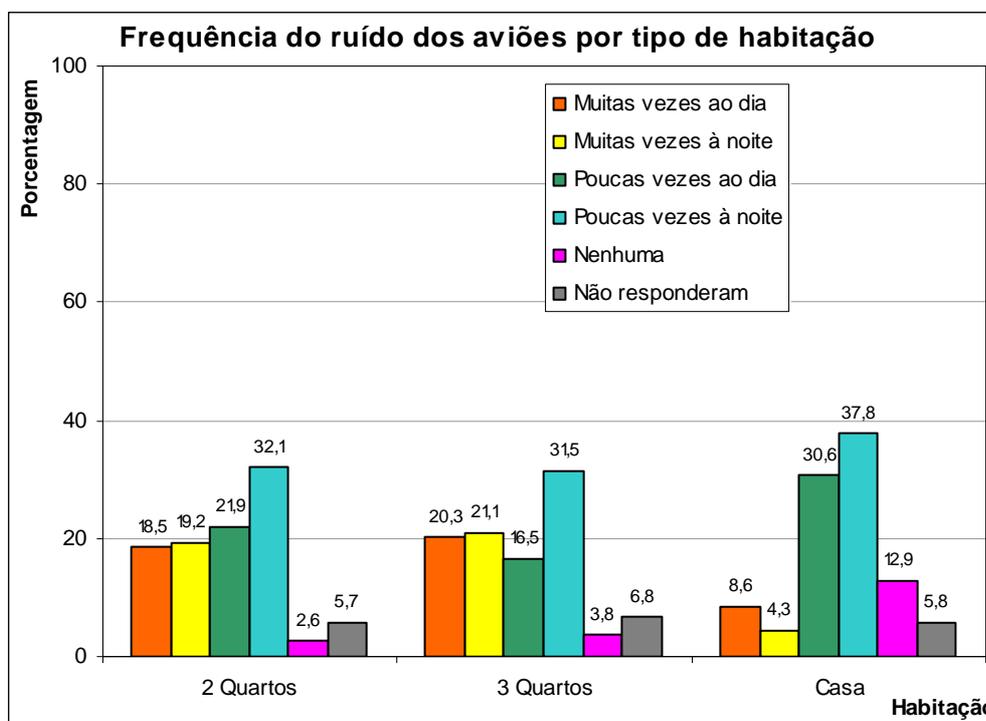
Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Também sobre a frequência do ruído causado pelas aeronaves, o quadro 3.36 e gráfico 3.28 expõem parecer dos moradores. Verifica-se que a maior parte dos moradores percebe este ruído poucas vezes e à noite.

Quadro 3.36 Quanto à frequência do ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem

Frequência do ruído	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Muitas vezes ao dia	49	18,5	27	20,3	18	8,6
Muitas vezes à noite	51	19,2	28	21,0	09	4,3
Poucas vezes ao dia	58	21,9	22	16,5	64	30,6
Poucas vezes à noite	85	32,1	42	31,6	79	37,8
Nenhuma	07	2,6	05	3,8	27	12,9
Não responderam	15	5,7	09	6,8	12	5,8

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.28 Quanto à frequência do ruído dos aviões por tipo de unidade e em porcentagem

Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

Ainda fazendo parte do entorno investigou-se sobre a **frequência dos moradores no corredor esportivo**. E se os mesmos tinham o hábito de utilizar essa área de lazer, construída pela Prefeitura e o como a avaliavam.

Os quadros 3.37 e 3.38, assim como o gráfico 3.29 mostram que em média 58% dos moradores frequentam esse espaço, enquanto 42% não frequentam. Dentro dos 58% que frequentam o corredor esportivo, identifica-se que em média 23,6% o consideraram entre **bom e regular**.

Uma porcentagem bem pequena, em média de 3,1% o consideraram **excelente**, e em média 7,7% o consideraram **ruim**.

Quadro 3.37 Quanto ao uso do Corredor Esportivo por tipo de unidade e em porcentagem

Usam o Corredor Esportivo	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Sim	160	60,4	76	57,1	118	56,5
Não	105	39,6	57	42,9	91	43,5
Não responderam	00	0,0	00	0,0	00	0,0

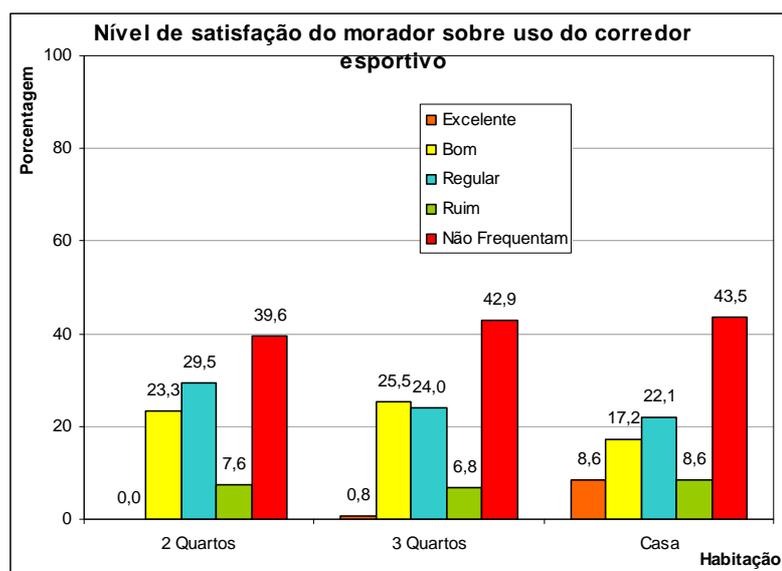
Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Quadro 3.38 Avaliação sobre o uso do Corredor Esportivo por tipo de unidade e em porcentagem

Nível de satisfação sobre o uso do Corredor Esportivo	2Q(265)		3Q(133)		Casa (209)	
	Moradores	%	Moradores	%	Moradores	%
Excelente	00	0,0	01	0,8	18	8,6
Bom	62	23,3	34	25,5	36	17,2
Regular	78	29,5	32	24,0	46	22,1
Ruim	20	7,6	09	6,8	18	8,6
Não responderam	00	0,0	00	0,0	0,0	0,0

Fonte: Quadro elaborado pela autora.

Gráfico 3.29 Nível de satisfação sobre o uso do Corredor Esportivo por tipo de unidade e em porcentagem



Fonte: Gráfico elaborado pela autora.

3.3.3. Análise da Entrevista Complementar

Para complementar a pesquisa foram entrevistados, aleatoriamente, alguns moradores do Village com a finalidade de se conhecer um pouco mais a opinião dos moradores, a respeito do conjunto residencial, como um todo. Seus depoimentos foram importantes na conclusão deste trabalho. A maioria dos moradores não quis identificar-se. As entrevistas foram realizadas nas áreas externas dos condomínios, no conjunto residencial. Fez-se a seguinte pergunta aos moradores:

“O que você tem a dizer sobre o Conjunto Residencial Village da Ilha?”

Os tópicos abaixo refletem de forma resumida o pensamento dos moradores.

- ❖ Há satisfação por parte dos moradores que residem no conjunto, em relação ao comércio interno. A venda de produtos básicos no comércio interno representa uma facilidade num momento de emergência, evitando maiores deslocamentos externos, contribuindo no dia a dia.
- ❖ A existência de Banco 24 horas no condomínio também representa um ganho de tempo no dia a dia.
- ❖ Sobre a Praça Poeta Cassiano Ricardo, um morador relatou que as árvores foram plantadas pelos próprios moradores que residem no local. Relatou ainda que, quando foi morar naquela localidade em 1982, não havia iluminação pública na praça. À noite via-se uma quantidade de vaga-lumes. Segundo ele era “agradabilíssimo”. Declarou ainda quanto à limpeza e manutenção, que são feitas pela COMLURB, pela manhã por uma funcionária que varre e coleta o lixo. Esse lixo, segundo o morador, refere-se às folhas caídas das árvores e poeira. Não se vê papel e/ou objeto jogados no chão.
- ❖ Vários moradores se manifestaram quanto à pizzaria Brazuca ser um ponto de desarmonia no Village, principalmente para as moradias mais próximas, devido ao não cumprimento do horário de silêncio previsto em lei. Segundo um grande número de moradores do Village, o local tem movimento, mas não dos moradores, trazendo assim transtorno ao conjunto habitacional, devido ao uso de bebida alcoólica e barulho do som alto, além de trazer insegurança ao local. Às segundas-feiras o estabelecimento não funciona.
- ❖ Um outro ponto bem debatido foi sobre o surgimento da Comunidade Parque Royal. Houve por parte dos moradores do Village, preocupação com a desvalorização dos imóveis. Com o passar dos anos a comunidade foi crescendo desordenadamente.

Assim que surgiu o Programa Favela-Bairro e que aos poucos foi “arrumando” a comunidade com construção de novas moradias, área de lazer e pontos de “serviços”, o local ganhou uma nova “cara”, beneficiando com isso os moradores do entorno, inclusive os do Village com os diversos serviços prestados por estes moradores: faxineiros, domésticas, pedreiros, entre outros. Estas melhorias devem ter contribuído como a opinião da maioria dos moradores sobre a não desvalorização do imóvel após a instalação desta comunidade.

- ❖ Alguns moradores relataram que no início, por não estarem acostumados com barulho foi bastante difícil se adaptarem quanto ao ruído das aeronaves, mas hoje já não o percebem mais.
- ❖ Para muitos moradores o “bar do Roberto” é um local de encontro de diálogo e lazer.
- ❖ Alguns moradores se manifestaram favoráveis ao fechamento das “vuelas”, sendo um local estreito, deserto e muitas vezes sem iluminação adequada. Outros se manifestaram contra este fechamento, afirmando que as “vuelas” facilitavam o deslocamento pelo conjunto, uma vez que representa atalhos, encurtando distâncias, diminuindo, assim, o tempo gasto no deslocamento.
- ❖ Quanto à inauguração do Supermercado Assaí Atacadista, devido à proximidade de alguns condomínios do conjunto residencial, foi bem aceito pela maioria dos moradores, porém alguns moradores, que residem na extremidade oposta falaram sobre a dificuldade de se chegar, devido a distância e ineficiência de linha de ônibus no atendimento ao deslocamento interno.
- ❖ Quanto ao corredor esportivo um morador do Village comentou que antigamente essa orla era coberta por lama e que atualmente se apresenta em boas condições de uso.
- ❖ Alguns moradores se manifestaram contra o término do “campinho de futebol”, que ficava localizado no conjunto bem próximo da entrada pela Av. Maestro Paulo e Silva. Ainda hoje há insatisfação dos moradores pela perda desta área, que pertencia à Prefeitura e foi doada na aprovação do projeto. Hoje, neste local encontra-se o Condomínio Residencial Ilha Plaza.

3.4. VALIDAÇÃO DA AMOSTRA UTILIZADA

Verificou-se através de recurso estatístico que a amostra estudada no Village foi considerada representativa para esta pesquisa.

Segundo González, 2009 apresenta em seu livro “Estatística Básica”, algumas razões para a aceitação de determinada amostra, são elas:

- ❖ população;
- ❖ expectativa de resultado da pesquisa a curto espaço e
- ❖ menor custo.

Barbetta, 2006 afirma que amostragem probabilística ou aleatória é uma técnica onde a probabilidade de um elemento ser escolhido é conhecida. A Amostragem Aleatória Simples (AAS) é uma amostragem probabilística.

Para se determinar uma amostra pelo método AAS é necessário:

- ❖ selecionar e organizar os elementos que farão parte da amostra,
- ❖ cada elemento da população tem probabilidade de pertencer à amostra ($p = n/N$).

Para se obter o tamanho da amostra há a necessidade de aplicar os seguintes índices como critérios:

$E_o = 5\%$, para o **nível de confiança = 95%**

O E_o é igual ao limite superior provável para o erro amostral.

Nesta pesquisa utilizaram-se as seguintes fórmulas abaixo de AAS para a obtenção do número n , quando o N for conhecido e a amostra não for muito grande (BARBETTA, 2006).

$$n_o = \frac{1}{E_o^2} \quad (IV.1)$$

$$n = \frac{N \cdot n_o}{N + n_o} \quad (IV.2)$$

Onde:

n_o - nº de elementos da amostra limite superior provável para o erro amostral

E_o - % de erro amostral

n - nº de elementos da amostra

N - população

Inicialmente para o cálculo deste conjunto residencial, utilizou-se como número N , (população), o valor de 1790 (1) por corresponder a quantidade de moradias existentes, naquele local de estudo e para se obter o valor mínimo de questionários que deveriam ser distribuídos, para que a pesquisa fosse válida.

Como visto no capítulo 4, foram distribuídos 1003 questionários e obtiveram-se de retorno 607 (2) questionários respondidos.

Substituindo-se o valor (1) descrito acima, nas fórmulas (IV.1) e (IV.2), obteve-se para **n** o valor igual a 327, que corresponde ao número mínimo da amostra considerada representativa, para que traduza a confiabilidade dos resultados e conclusões apresentadas, neste trabalho de pesquisa.

Deste modo, constata-se que a amostra aqui utilizada foi representativa, uma vez que 607 questionários respondidos são superiores a 327. Portanto este valor foi correspondente a uma amostragem válida, das 1790 amostras (questionários/unidades) existentes no conjunto estudado.

CAPÍTULO 4

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS – Pesquisa de Satisfação dos Moradores

4.1. SATISFAÇÃO E ADEQUAÇÃO DOS MORADORES ÀS UNIDADES HABITACIONAIS

De maneira geral, analisando-se os resultados obtidos através dos questionários, das entrevistas e da observação visual da autora, pode-se verificar que a chave do sucesso de um empreendimento é um bom entendimento entre moradores e administração, onde juntos tentam equacionar os problemas apresentados por ambas as partes. Partindo-se de um bom planejamento é possível organizar e melhorar o local de moradia.

Algumas modificações foram visíveis 30 anos após a construção, trazendo satisfação aos moradores e adequando o conjunto habitacional, de modo a proporcionar uma melhor qualidade de vida.

O cercamento dos condomínios (antigos lotes) com muros e portões gradeados trouxe mais privacidade e segurança aos moradores. Com isso foi necessário ter um administrador (síndico) que pudesse organizar e cuidar dos interesses de cada um, em conjunto. Através de assembléia foi possível fazer essa escolha. A cada período é feita uma nova assembléia para escolha de um novo síndico.

Ficou evidente nas fachadas dos blocos o fechamento de parte dos cobogós de concreto em algumas áreas/cozinhas dos apartamentos de 2Q e 3Q por janelas. Os cobogós eram pontos de esconderijo dos pombos presentes nos condomínios, que foram se alastrando rapidamente. Os pombos se alojavam também, nos vãos abertos entre a alvenaria e o telhado dos blocos, o que trazia transtornos aos moradores. Essa questão ainda não foi totalmente solucionada, devido ainda à existência de blocos em que esses vãos não estão totalmente fechados, impossibilitando a completa extinção dos mesmos.

Cerca de 35% dos apartamentos de 2Q e 3Q do térreo, na fachada dos fundos, realizaram pequenas modificações. O vão da janela da sala foi substituído por uma porta de ferro, no estilo da janela, criando assim, um novo acesso ao apartamento. Construiu-se um hall e uma pequena escada, de forma que a entrada desse apartamento ficasse independente. Humanizou-se o hall com jardineiras e toldo para tornar o local mais agradável. O

Condomínio Solar da Ilha não permitiu essa alteração, pois descaracterizaria a fachada dos blocos.

Cerca de 85% dos apartamentos fechou totalmente o vão da varanda da sala, instalando janelas de alumínio anodizado, em cores diferentes, não seguindo um padrão. Essas alterações descaracterizaram as fachadas. Ainda se vêem algumas varandas, conforme projeto original.

Alterações foram feitas internamente nos apartamentos de 2Q e 3Q. Foi trocado o piso vinílico tipo Paviflex da sala e quartos por piso cerâmico e/ou laminados. Nas cozinhas/áreas de serviço o piso vinílico foi trocado, por piso cerâmico. As paredes das cozinhas /área de serviço foram azulejadas até o teto, já que o projeto original era azulejo branco até 1,50m de altura. Alguns moradores abriram um vão na parede da sala para a cozinha, fazendo uma cozinha americana, tendo-se assim uma “sensação de amplitude de ambiente”. As portas internas foram trocadas por portas de madeira envernizadas, ao invés de portas com pintura branco gelo. Aos poucos os moradores foram realizando melhorias em seus imóveis, o que totaliza um percentual, em média, de 89%.

Quanto às dimensões dos cômodos dos apartamentos de 2Q e 3Q pode-se dizer que: 71% dos moradores avaliaram as cozinhas como **cômodo pequeno**. Já, 67% consideraram a sala como **cômodo médio**, 59% citaram ser o banheiro **cômodo pequeno** e 58% consideram os quartos, como **cômodos médios**.

Constatou-se que atualmente 67%, dos moradores que habitam o Village, não são os que adquiriram os imóveis na fase da construção. Isto mostra que, apenas 33% das unidades são habitadas pelos primeiros moradores. Essa avaliação só foi possível mediante a análise e produção dos gráficos elaborados através da pesquisa de pós-ocupação, realizada, conforme citado e detalhado no capítulo 4 desta dissertação.

Pôde-se ainda verificar que no Village, 88% dos moradores são proprietários, ficando a diferença distribuída entre inquilinos e outros.

Os gráficos também mostraram que o nível de escolaridade dos moradores encontra-se num padrão médio/superior.

A questão da renda familiar também foi um fator importante para a existência de um bom padrão de qualidade das unidades, tanto para os apartamentos como para as casas. Houve melhorias nos imóveis e investimentos em reformas, visando conforto e maior qualidade de vida.

Observa-se que há um alto padrão nas casas, após reforma. Muitas possuem até três pavimentos, com salas amplas, 3 ou 4 quartos, sendo um deles suite. Algumas com piscina, churrasqueira e jardim, no estilo “casas de veraneio”. Pouquíssimas foram as casas que não sofreram nenhum tipo de alteração.

Através da pesquisa observou-se o alto nível de satisfação em morar no Village representado por 97% para os apartamentos, sendo que as casas pesquisadas totalizaram 100% de satisfação.

Quanto à privacidade, os moradores mostram-se satisfeitos, devido ao posicionamento dos blocos. A disposição dos blocos foi pensada de forma que a fachada das salas ficasse voltada para a fachada das cozinhas dos outros blocos, evitando assim, uma visão direta para o outro apartamento, já que as fachadas das cozinhas eram fechadas com cobogós. Um outro fato positivo foi quanto ao afastamento existente entre os blocos.

4.2. SATISFAÇÃO DOS MORADORES COM OS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS

Quanto ao estudo da satisfação dos moradores com os serviços e equipamentos urbanos, pôde-se verificar um grande descontentamento por parte dos mesmos, principalmente dos moradores do sexo masculino, quanto à retirada do “campinho de futebol” que ficava localizado onde está a atual construção do Conjunto Residencial Ilha Plaza. O que estes usuários não conseguiram entender até hoje, é que esta área não pertencia ao Village e que foi doada à Prefeitura, na época, ainda na fase de projeto. Construiu-se no Centro Comunitário uma quadra de esportes com teatrólogo, como área de lazer, mas a pesquisa mostrou que houve desinteresse por parte destes usuários quanto ao uso da quadra; 85% não freqüentam e nem utilizam a quadra como área de lazer.

Um outro ponto que também trouxe muita discórdia, já na fase de pagamento das primeiras prestações do imóvel, ainda em obra, foi o acréscimo no valor das prestações, de uma taxa para a construção da Escola Municipal Leonel Azevedo. Como norma de aprovação de projeto, a Prefeitura exige que quando um conjunto habitacional tem mais de 500 unidades há obrigatoriedade da construção de uma escola, por parte da construtora e esta deve ser doada ao município, para que se obtenha o habite-se da obra. Com isso foi necessário um reajuste nas prestações.

Após o recebimento do habite-se e mudança dos primeiros moradores a frequência da escola era alta e se constituía dos filhos dos próprios moradores do conjunto. Com o tempo e com a venda dos imóveis, um outro padrão de moradores passou a habitar esse conjunto, com isso, a escola passou a ser freqüentada, em sua maioria, por crianças da redondeza e não por filhos de moradores do Village, conforme foi mostrado nos gráficos e tabelas, no capítulo 4. O fato da escola ser freqüentada por crianças não moradoras do Village trouxe certo descontentamento para um grupo de moradores.

Uma outra insatisfação por parte dos moradores foi quanto ao salão de festas do Centro Comunitário, de uso comum a todos. Mostrou-se através da pesquisa realizada, que o descontentamento foi elevado representado por 78% dos moradores participantes da pesquisa. Esta insatisfação foi devida à existência de um espaço destinado ao mesmo uso (festa e lazer) instalado em cada condomínio e mais recentemente, também pela construção de um local coberto, com churrasqueira para realização de festas. Com estas melhorias, o uso do salão de festas comunitário, para tal finalidade, não mais se justificava.

A respeito do comércio do Village verificou-se que, 88% dos moradores dos apartamentos de 2Q e 3Q são usuários do comércio local, talvez pela facilidade quanto à proximidade da residência.

Um outro ponto de descontentamento é a Pizzaria/Chopperia, que acaba trazendo transtorno principalmente para os moradores próximos ao local, devido ao não cumprimento à lei do silêncio e à insegurança causada pela quantidade de pessoas, não moradoras do conjunto habitacional circulando internamente. Conforme depoimento de alguns moradores, o entorno da pizzaria fica lotado de carros estacionados em cima das calçadas e numa praça próxima, causando conflitos, desordem e destruição do espaço público. Essa é uma das praças que se encontra totalmente abandonada, sem brinquedos, bancos de concreto e sem arborização.

Através de algumas entrevistas pessoais pôde-se constatar que os moradores residentes próximos a Praça Poeta Cassiano Ricardo mostram-se satisfeitos, por ser um lugar harmonioso e bem cuidado. Mas esse mérito cabe aos próprios moradores do local. O mesmo não acontece com as demais praças do conjunto habitacional, que se encontram não tão bem cuidadas.

CAPÍTULO 5

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. CONCLUSÕES

O estudo realizado traz informações que auxiliam e reforçam a ideia de que a cidade, por ser dinâmica, exige um processo contínuo de planejamento que por sua vez precisa ser amparado por políticas referentes ao uso e ocupação do solo urbano, de forma integrada e sistêmica, possibilitando intervenções e reorganizações, principalmente nas regiões metropolitanas.

Porém, nenhuma intervenção ou reorganização da cidade será viável se não houver investimento na educação da população, seguido de uma conscientização social.

É evidente o déficit habitacional e a inadequação de moradias provocados pela ocupação desordenada nos grandes centros urbanos e pelo crescimento populacional. Com o baixo poder aquisitivo, essa população acaba ocupando os arredores das grandes cidades, em busca de melhores oportunidades de trabalho, provocando um crescimento sem planejamento. Visando a proximidade do local de trabalho, constroem por iniciativa própria em locais não permitidos e sem infraestrutura, causando transtornos à cidade e para eles próprios.

Enquanto as autoridades estiverem olhando a questão da habitação apenas como unidades habitacionais, não se alcançará uma solução satisfatória para minimizar o déficit habitacional, atendendo de forma adequada aos anseios da população.

Através de estudos contínuos e de pesquisas acadêmicas pode-se propor políticas públicas verdadeiramente eficazes.

Utilizando-se estudos já desenvolvidos através da aplicação da ferramenta APO, em conjuntos habitacionais já entregues há algum tempo, é possível analisar as inter-relações do comportamento humano e do ambiente construído, não somente para ajustar distorções, mas, também para adotar recursos apropriados aos novos projetos.

Torna-se importante a aplicação desta ferramenta com mais frequência, em conjuntos habitacionais construídos há mais de 10 anos, contribuindo assim para um bom planejamento e construções futuras mais adequadas.

Os melhoramentos/modificações aqui evidenciados no estudo de caso não foram cogitados pelos futuros moradores, no início dos anos 70, na época da concepção do projeto, mesmo porque, esta experiência de participação popular se deu somente no início dos anos 80, pelo extinto BNH, em caráter experimental. Tal procedimento tornava-se difícil de ser executado, devido à resistência apresentada pelos técnicos em relação à aceitação da interferência da população no planejamento e implementação dos projetos. Por sua vez, acreditava-se também que esta participação comunitária seria desnecessária, já que a análise do perfil sócio-econômico dos futuros moradores seria suficiente para a definição do programa básico da unidade habitacional.

Dentro desta abordagem, pode-se dizer que, cada vez mais, torna-se importante a avaliação pós-ocupação de áreas edificadas contribuindo na viabilização da produção de novos conjuntos habitacionais que satisfaçam às necessidades dos usuários, possibilitando a participação sistemática destes usuários nas etapas de concepção e projeto das edificações, bem como na sua manutenção.

Não basta somente construir unidades habitacionais para suprir o déficit habitacional; deve-se ter também um controle do que já existe, para que os conjuntos habitacionais não se desagreguem depois de alguns anos, por falta de manutenção e abandono por parte dos responsáveis.

Tal cenário de degradação foi evidenciado em conjuntos habitacionais nas cidades do Porto e Lisboa, devido à falta de manutenção e de diretrizes na conservação dos blocos e áreas comuns. Para isso, tornou-se necessário as autoridades de Portugal, criarem novos planos de habitação e melhoramentos, para corrigir essas irregularidades.

A idéia do Programa Minha Casa Minha Vida serviu de cenário para as autoridades de Cabo Verde, na elaboração de um programa semelhante ao do Brasil, nomeado de **Casa Para Todos**, a fim de adotar medidas que minimizassem o problema do déficit habitacional existente no país.

O Programa Morar Carioca, implantado mais recentemente, intenciona reverter ou pelo menos minimizar o cenário de crescimento desordenado e excludente que ainda existe na cidade do Rio de Janeiro, resgatando a cidadania e criando novas oportunidades para a população de baixa renda, através de melhorias nas unidades habitacionais existentes, construção de novas unidades, implantação de infraestrutura, equipamentos e serviços. Esta estratégia espera promover a integração urbana e social das comunidades à cidade formal. Com a participação do Governo Federal e Prefeitura do Rio serão beneficiadas milhares de

famílias, além de atendidas demandas sociais e econômicas reais da cidade. Com a proximidade da Copa do Mundo em 2014 e dos Jogos Olímpicos em 2016, no Rio de Janeiro, houve a necessidade urgente de mudanças na cidade, que por sua vez, espera-se que tragam benefícios para a população como um todo.

A pesquisa realizada neste trabalho teve como um dos focos conhecer mais profundamente a trajetória habitacional do Village, após 30 anos de construção e ocupação, contextualizando-o dentro do problema do déficit habitacional e evidenciando insatisfações que poderão influenciar no planejamento urbano e em projetos futuros.

Destaca-se o fato dos atuais moradores, em maior percentual, não serem mais os mesmos cooperativados. Os moradores, após esse período, passaram a fazer o pagamento das prestações de suas unidades, ao agente financeiro. Muitos desses imóveis foram vendidos por motivos de ordem pessoal, aqui não considerados.

Cabe esclarecer que os melhoramentos/soluções ocorridos no Village, não foram cogitados pelos primeiros moradores, quando da concepção do projeto. Acreditava-se na época, que era desnecessária tal consulta/participação, devido ser suficiente apenas o perfil sócio-econômico para a definição do programa básico da unidade habitacional e também por haver resistência dos técnicos, em relação à aceitação da interferência da população no planejamento e técnicas de projeto. Conforme exposto anteriormente, esta experiência de participação dos futuros moradores se deu somente a partir dos anos 80, pelo extinto BNH. Pode-se entender que, cada vez mais, torna-se importante a Avaliação Pós-Ocupação (APO) de áreas edificadas e de uso comum, na contribuição da viabilidade de novos conjuntos habitacionais, que atendam às necessidades dos usuários, possibilitando maior envolvimento dos mesmos nas etapas de concepção de projeto das edificações, bem como na sua manutenção.

Por fim, ressalta-se a relevância da produção de um espaço urbano planejado em toda sua complexidade, de modo que, ofereça condições dignas de moradia. É de fundamental importância que as políticas habitacionais sejam eficientes e eficazes para promover estas benfeitorias. O exemplo do Village da Ilha concebido para baixa renda, e passados 30 anos, apesar das modificações evidenciadas, é considerado um espaço urbano que atende boa parte das necessidades de seus usuários atuais.

5.2. SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

São sugeridos como temas para posteriores estudos os seguintes tópicos:

- ❖ Averiguar por meio de estudos acadêmicos, o andamento/conclusão das obras de infraestrutura e melhorias dos domicílios, nas comunidades indicadas pelo Programa Morar Carioca, assim como, se continua havendo ocupação desordenada de novas famílias, nas mesmas.
- ❖ Estudo do Conjunto Habitacional Barão de Mesquita “Tijolinho”, localizado no bairro do Andaraí, próximo ao Shopping Iguatemi, construído em meados dos anos 80, nos mesmos moldes do Village, pelo BNH/INOCOOP/COOPERATIVA. Seria aplicada a ferramenta APO e posterior análise dos resultados, podendo ser comparados a outros conjuntos de mesmo porte, evidenciando problemas e soluções;
- ❖ Estudar novos conjuntos habitacionais construídos ou em construção pelo Programa Minha Casa Minha Vida, com o mesmo objetivo anterior;
- ❖ Criar um banco de dados com os resultados obtidos em pesquisas acadêmicas, em que foi utilizada a ferramenta APO, em conjuntos habitacionais;
- ❖ Estudar novas alternativas construtivas, que barateie a obra, de modo a minimizar o custo da construção, sem perder a qualidade, a fim de atender aos programas habitacionais;
- ❖ Acompanhar através de pesquisas acadêmicas o programa **CASA PARA TODOS** de Cabo Verde, por ser um programa semelhante ao brasileiro, a fim de analisar o desenvolvimento e evolução da problemática habitacional.
- ❖ Dar ênfase, nos estudos de caso, à avaliação da implantação urbana e da infra-estrutura técnica e social, fundamental para estudos em escala urbana.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABIKO, A. K. “Introdução à Gestão Habitacional”. São Paulo, EPUDP, 1995. Texto Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/12.

ABRAMO, P. “Formas de Financiamento do Acesso a Terra e Funcionamento do Mercado Fundiário-Imobiliário: um Ensaio com Base na Noção de Regime Urbano” In: Cadernos IPPUR/UFRJ/ ano XV, n2, (Agosto/Dezembro 2001/Ano XII, N1, (Janeiro/Julho 2002).

ABREU, M. A. “Políticas Públicas, estrutura urbana e distribuição de população de baixa renda na área metropolitana do Rio de Janeiro”. Rio de Janeiro: Iplanrio/IPPUR, 1987, 86p.

AFFONSO, A. S.; SANTOS, C. D.; DENALDI, R. “Plano Municipal de Habitação” – Prefeitura de Santo André, SP. (2006).

AGUIAR, M. H. “O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e o Direito à Moradia: Avanços e Limites na Perspectiva da Reforma Urbana” – Dissertação de mestrado do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ - Rio de Janeiro, RJ - 2008.

ALCÂNTARA JR., O. de C. “Mudança Organizacional em um Sistema Complexo: As Lições do Caso da Incorporação do BNH pela CEF”. Dissertação de Mestrado do Departamento de Ciências Sociais Aplicadas em Administração Estratégica da Universidade Federal de Salvador. Salvador, 2006.

AZEVEDO, S. “ A Crise da Política Habitacional: Dilemas e perspectivas para o final dos anos 90”, p.73-101. In RIBEIRO, Luiz César de Queiroz e AZEVEDO, Sergio(orgs.). “A Crise da moradia nas grandes cidades. Da Questão da Habitação à Reforma Urbana”. Editora UFRJ. Rio de Janeiro, 1996.

AZEVEDO, S. e ANDRADE, L. A. G. “Habitação e Poder: Da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação” – ZAHAR EDITORES, Rio de Janeiro. 1982.

BARBETTA, P. A. “Estatística Aplicada às Ciências Sociais” – Capítulo 3 – Editora UFSC – 6ª Edição – Florianópolis, 2006.

BITTAR, J.; BONDUKI, N.; GÓIS, D.; CARDOSO, A. L.; OLIVEIRA, F. L. de “Qual é o Déficit Habitacional do Rio de Janeiro?” – Evento Habitação Social-Urbanismo. Março 2009 – RJ.

BOTEGA, L. R. “Dossiê Cidades” – Espaço Plural – Ano VIII – Nº17 – 2º Semestre 2007 (65-72) – ISSN 1518-4196 – 70p.

BOTEGA, L. R. “Política Habitacional no Brasil” – Revela - Periódico de Divulgação Científica da FALS – Ano 1 – Nº2 - Março de 2008.

BRASIL, 1986. Decreto-Lei 2.291, de 21 de novembro de 1986: Extingue o Banco Nacional da Habitação e dá outras providências.

BRANDÃO, A. B. “Problemas de teoria e metodologia na questão da habitação”. Projeto: arquitetura, planejamento, desenho industrial, construção. São Paulo, nº 66, 102-108p. , ago. 1984.

BURGOS, M. dos Parques Proletários à Favela- Bairro – “As Políticas Públicas nas favelas do Rio de Janeiro” - In: Zaluar, A & Alvito, M. - Um século de Favela. Rio de Janeiro, Ed. Fundação Getúlio Vargas, 1999.

CAMPOS, J. C. “APO – Avaliação Pós-Ocupação” – Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Projetos – Rio Grande do Sul, 2010.

CARDOSO, A. L. “Política Habitacional e o novo papel dos governos sub-nacionais”. Observatório IPPUR/FASE – Finep. Rio de Janeiro. 2001.

CARDOZO, K. M. “Habitação Popular e Preservação do Patrimônio na Reabilitação do Centro do Rio de Janeiro: Caso do Edifício na Rua Senador Pompeu, 34”. Dissertação de

Mestrado da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFRJ - Rio de Janeiro, Fevereiro de 2009.

CARMO, E.C. do “A Política Habitacional no Brasil Pós-Plano Real (1995 – 2002) – Diretrizes, Princípios, Produção e Financiamento: uma análise centrada na atuação da Caixa Econômica Federal” – Tese de Doutorado do Instituto de Economia da UNICAMP em Economia Social e do Trabalho. Campinas, SP – Dezembro de 2006.

DUTRA, L.G.B. “A Atuação do Governo Lula no Combate ao Déficit Habitacional Brasileiro: O Caso do Programa Minha Casa Minha Vida”. Monografia do Curso de Graduação em Ciências Econômicas da Universidade Federal de Santa Catarina – Centro Sócio-Econômico – Departamento de Ciências Econômicas, Florianópolis – 2010.

ELALI, G. A. “Avaliação Pós-Ocupação e Responsabilidade Social: uma relação a ser sempre (re)discutida”. Volume 5 – nº 2 – Gestão & Tecnologia de Projetos – Novembro de 2010 – UFRN.

FERREIRA, A. D. D. “Habitação de Interesse Social” – Monografia do Curso de Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio de Janeiro, UFRJ – Rio de Janeiro, Maio de 2006.

FRANÇA, B. A. de “URBANIZAÇÃO DE FAVELAS NO RIO DE JANEIRO: as favelas de Praia da Rosa e Sapucaia 12 anos após a experiência do Programa Bairro Novo”. Dissertação de Mestrado do Curso de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, UFRJ – Rio de Janeiro, Fevereiro de 2011.

FUENTES, M. C. S. “Conjunto Residencial Parque Vicente Leporace: Marco de Novas Concepções Urbanísticas na Trajetória do BNH”. Dissertação de Mestrado do Programa de Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2006.

FORTES, M. A. “Entrevista durante o Fórum Urbano Mundial 5”. Pesquisa na Internet, maio de 2010.

GONÇALVES, R.R. “O Déficit Habitacional Brasileiro: Um mapeamento por unidades da federação e por níveis de renda domiciliar” – texto para discussão n° 559, abril de 1998.

GONZÁLEZ, N. “Estatística Básica” Capítulo 1 – Editora Ciência Moderna – 1ª Edição – Fortaleza, 2009.

GREMAUD, A. P. *et al.* “Economia Brasileira Contemporânea”. 4ª edição. São Paulo: Atlas, 1996, 212p.

HARRIS, A. L. N. C.; CHENG, L. Y. “A Inferência Nebulosa Aplicada à Análise de Dados na Avaliação Pós-Ocupação” – V Encontro Nacional de Conforto no Ambiente Construído e II Encontro Latino-Americano de Conforto no Ambiente Construído. – Fortaleza 1999.

IBDI – Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Integrado. “Estudo das Novas Modalidades de Produção e Comercialização de Habitações e do Mercado Consumidor”. Resumo. Rio de Janeiro, 1998.

IPANEMA, C. de “Indicador da Ilha do Governador I”. Rio de Janeiro, 1993, 125p.

LANNON, C. P. de “O Descompasso das Políticas Públicas para a Solução do Déficit Habitacional” – Dissertação de Mestrado na Área de Tecnologia no Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília – UnB, Brasília – DF, 2006.

LARCHER, J. V. M. “Diretrizes Visando a Melhoria de Projetos e Soluções Construtivas na Expansão de Habitações de Interesse Social”. Dissertação de Mestrado – Pós-graduação em Construção Civil, do Setor de Tecnologia da Universidade Federal do Paraná. Curitiba, Agosto de 2005.

LEITÃO, G.(PPGAU-UFF); ANDRADE, L.S.(PROURB-UFRJ). “Transformação na Paisagem urbana: “Favelização” de Conjuntos Habitacionais”. XII – Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Belém, maio de 2007.

LELIS, V. F.; NETO, E. A.; LOBO, A. S.; FERREIRA, C. V. “APO – avaliação pós-ocupação: uma cultura necessária” – IV SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE CIÊNCIAS INTEGRADAS DA UNAERP CAMPUS GUARUJÁ – SP, 2007.

LIMA, E. C. M. “Políticas Federais de Habitação no Brasil (1930-2005): Marcos Histórico e Institucional”. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – Mestrado em Dinâmica do Espaço Habitado DEHA da Universidade Federal de Alagoas – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, Março de 2007.

MAGALHÃES, I. “Déficit Habitacional no Brasil 2007” – Ministério das Cidades, Secretária Nacional de Habitação – Brasília, 2009.

MARICATO, E. “A Questão da Habitação Popular no Brasil de Hoje”. São Paulo: FAUSP, 1982.

MATOS, F. L. de “Artigo em Livro de Actas de Conferência Internacional” – Universidade de São Paulo – Escola de Engenharia de São Carlos, Brasil – 28 a 30 de setembro de 2005.

MORAES, O. B. “Método de Análise de Dados para Avaliação de Áreas Urbanas Recuperadas - Uma Abordagem Utilizando a Lógica FUZZ” - Tese apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Doutor em Engenharia Área de concentração: Engenharia de Construção Civil e Urbana - Orientador: Prof. Dr. Alex Kenya Abiko - São Paulo, 2008.

NASCIMENTO, C. “Experiências de Regularização Fundiária no Brasil” – Regularização Fundiária no Município do Rio de Janeiro – Secretaria Municipal de Habitação do Rio de Janeiro – RJ. Rio de Janeiro, outubro de 2006.

NEVES, G. K. M. “Ações e Descontinuidades na Política Habitacional no Rio de Janeiro: O Descompasso entre a Concepção e a Implementação de Programas Habitacionais nos Governos Leonel Brizola e Moreira Franco (1983 – 1995)”. Dissertação de Mestrado – Pós-graduação em Ciências Política do Instituto de Filosofia e Ciências Sociais da Universidade Federal do Rio de Janeiro, RJ, Dezembro de 2007.

ORNSTEIN, S.; ROMÉRO, M. “Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído” - São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992, 223p.

PASSOS, P. “Notas de Viagens e O Rio de Janeiro do Bota-Abaixo” – Pesquisado na internet em 24.04.2010.

RAMOS, L.A.C. “A Participação Popular no Exercício das Políticas Públicas Habitacionais como Fator de Influência no Produto Habitacional Construído e Apropriado”. Dissertação de mestrado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo – 2007.

REIS, J. O. “O Rio de Janeiro e seus Prefeitos. Evolução Urbanística da Cidade”. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 1977, 90p.

RHEINGANTZ, P. A.; COSENZA, C. A.; COSENZA, H.; LIMA, F. R. “Avaliação Pós-Ocupação” - Adaptado de Avaliação Pós-Ocupação, publicado na revista Arquitetura nº80 – Rio de Janeiro: IAB/RJ, jul/set 1997, 22-23p.

ROMÉRO, M. A.; ORNSTEIN, S. W. “Avaliação Pós-Ocupação: métodos de técnicas aplicados à habitação social”. Porto Alegre: ANTAC, 2003. 294p.

ROMERO, M. A.; VIANNA, N. S. “Procedimentos metodológicos para aplicação de avaliação pós-ocupação em conjuntos habitacionais para a população de baixa renda: do desenho urbano à unidade habitacional” – Capítulo 8 da Coletânea Habitare – vol.1 – Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social. São Paulo, 2002.

ROSSI, A. M. G. “Novos Conceitos em Tipologia e Tecnologia na Construção Habitacional com Apoio Governamental: uma Comparação entre Brasil e Alemanha”. Tese de Doutorado. Programa de Engenharia de Produção. COPPE/UFRJ. Rio de Janeiro, RJ - Abril de 1999.

SANTOS, C. H. M. “Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1988”. Brasília: IPEA, julho de 1999.

SILVA, J. M. M. N. “Os interesses em torno da Política de Habitação Social no Brasil: a autogestão no Programa Crédito Solidário” – Dissertação de Mestrado do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – Rio de Janeiro, RJ – 2009.

SILVA, M. L. P. “Favelas Cariocas, 1930-1964” – Rio de Janeiro: Contraponto, 2005.

TEIXEIRA, F. C. S. Jr. “O Mundo Vivido de uma Comunidade Urbana: O Caso do Conjunto Residencial Village da Ilha”. Dissertação de Mestrado do Programa de Pós-Graduação – Mestrado em Geografia. Centro de Tecnologia e Ciências do Instituto de Geociências – Departamento de Geografia da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Rio de Janeiro, Março de 2008.

VIRGILIO, L. M. “Financiamento para Habitações Populares no Brasil e no México: Uma análise Comparada” – Dissertação de Mestrado apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, em Engenharia da Construção Civil e Urbana– São Paulo – SP, 2010.

Z Aidan, E. M. “Déficit Habitacional 2009” – Sindusconsp – Sindicato da Construção de São Paulo – 28.10.2010 (www.sindusconsp.com.br)

http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF

<http://economia.uol.com.br/ultnot/lusa/2009/05/27/ult3679u6786.jhtm>

<http://fpop.com.br/2011/01/programa-minha-casa-minha-vida-supera-1-milhao>

<http://noticias.r7.com/rio-de-janeiro/noticias/programa-morar-carioca> - acesso em novembro de 2011

<http://noticentro.com.br/index.php?sec=noticias&funcao=vernoticia&id=5994>

http://odia.terra.com.br/portal/rio/html/2010/6/governo_do_estado_entrega_152_apartamentos_

do_pac_em_manguinhos_91972.html

<http://oglobo.globo.com/rio/>

<http://oglobo.globo.com/rio/mat/2010/06/24/mais-de-600-casas-sao-entregues-para-moradores-do-complexo-do-alemao-916966723.asp>

<http://pesquisa.adporto.pt/cravfrontoffice?ID=409301>

<http://www.africatoday.co.ao/pt/politica/4649-Cabo-Verde-quer-construir-mil-casas-atravs-Casa-para-Todos.html>

<http://www.cidadeolimpica.com/morar-carioca-muda-a-realidade-da-colonia-juliano-moreira/>

<http://www.cidades.gov.br/noticias/familias-do-complexo-do-alemao-recebem-apartamentos-e-escola-para-1-8-mil-alunos/>

<http://www.cidades.gov.br/noticias/ministro-anuncia-novo-deficit-habitacional-de-5-8-durante-fum5/> Rio de Janeiro, Março de 2010.

<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/ead-trabalho-social/site/dialogos/Apresentacao%20CAIXA%20PMCMV%20-%20Meg%20Galiza%20-%20DIALOGO%206.pdf>

http://www.igeo.pt/instituto/ceig/got/17_Planning/.../ot_portugal.pdf

<http://www.egprio.rj.gov.br/NoticiaDetalhe.asp?ident=44>

<http://www.jb.com.br/rio/noticias/2010/10/25/uniao-e-governo-estadual-entregam-moradias-no-complexo-do-alemao/>

<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/20719334/doerj-do-noticias-26-10-2010-pg-1>

<http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao>

<http://www.pactopelacidania.org.br/index.php/artigos/205-esperanca-medo-e-criticas>

<http://www.piniweb.com.br/construcao/urbanismo/morar-carioca-projeto-arquitetonico-para-urbanizacao-de-bairro-foi-finalizado-191417-1.asp>

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/programas_de_financiamento/index_programasfinanciamento.html

<http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/exibeconteudo?article-id=1451251>

www.rj.gov.br/web/casacivil/exibeconteudo?article-id=546501

ANEXO A. CARTA APRESENTADA AOS MORADORES DOS APARTAMENTOS 2Q E 3Q



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO



ESCOLA POLITÉCNICA DA UFRJ

PROGRAMA DE ENGENHARIA URBANA

Avaliação Pós-Ocupação do Conjunto Residencial Village da Ilha – Ilha – Rio de Janeiro - RJ

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2010.

Prezado(a) morador(a),

Venho através desta carta solicitar um pouco do seu tempo. Meu nome é Ana Maria Sousa, sou engenheira civil e faço Mestrado Profissional no Programa de Engenharia Urbana (PEU) da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Estou precisando da sua colaboração nesta **pesquisa, para minha dissertação de mestrado**.

O Conjunto Residencial Village da Ilha foi escolhido como tema de estudo, por eu ter trabalhado no **Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Rio de Janeiro (INOCOOP-RIO)**, e ter interesse em saber o que **ocorreu anteriormente e mais recentemente**, após a entrega da obra.

A finalidade da pesquisa é o estudo de **comparação entre os dois programas**: Banco Nacional da Habitação (BNH) e Minha Casa Minha Vida (MCMV), além do **Estudo de Caso** quanto: às melhorias ocorridas nas unidades (apartamentos e casas), na área de uso comum e no entorno.

Essa pesquisa será feita através de um **questionário simples de múltipla escolha, bem fácil e rápido de responder**. Eu gostaria muito que você participasse. Asseguro que o conteúdo de suas respostas será considerado apenas, estatisticamente. **Este conteúdo, não será utilizado de forma alguma, para expô-lo (a) ou prejudicá-lo (a)**.

Ao final, peço, por favor, que você deixe com o **Síndico do seu Condomínio**, o questionário preenchido, que eu passarei dentro de uma semana para buscá-lo.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, por favor, sinta-se à vontade para me contatar pelo e-mail: pesq-peu-ufrj@hotmail.com.

Desde já, agradeço sua participação,

Ana Maria Sousa
Mestranda em Engenharia Urbana
Escola Politécnica da UFRJ

ANEXO B. CARTA APRESENTADA AOS MORADORES DAS CASAS**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO****ESCOLA POLITÉCNICA DA UFRJ****PROGRAMA DE ENGENHARIA URBANA****Avaliação Pós-Ocupação do Conjunto Residencial Village da Ilha – Ilha – Rio de Janeiro - RJ**

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2010.

Prezado(a) morador(a),

Venho através desta carta solicitar um pouco do seu tempo. Meu nome é Ana Maria Sousa, sou engenheira civil e faço Mestrado Profissional no Programa de Engenharia Urbana (PEU) da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Estou precisando da sua colaboração nesta **pesquisa, para minha dissertação de mestrado**.

O Conjunto Residencial Village da Ilha foi escolhido como tema de estudo, por eu ter trabalhado no **Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Rio de Janeiro (INOCOOP-RIO)**, e ter interesse em saber o que **ocorreu anteriormente e mais recentemente**, após a entrega da obra.

A finalidade da pesquisa é o estudo de **comparação entre os dois programas**: Banco Nacional da Habitação (BNH) e Minha Casa Minha Vida (MCMV), além do **Estudo de Caso** quanto: às melhorias ocorridas nas unidades (apartamentos e casas), na área de uso comum e no entorno.

Essa pesquisa será feita através de um **questionário simples de múltipla escolha, bem fácil e rápido de responder**. Eu gostaria muito que você participasse. Asseguro que o conteúdo de suas respostas será considerado apenas, estatisticamente. **Este conteúdo, não será utilizado de forma alguma, para expô-lo (a) ou prejudicá-lo (a)**.

Peço, por favor, que preencha este questionário, de grande importância para mim, que passarei dentro de uma semana para buscá-lo.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, por favor, sinta-se à vontade para me contatar pelo e-mail: pesq-peu-ufrij@hotmail.com.

Desde já, agradeço sua participação,

Ana Maria Sousa
Mestranda em Engenharia Urbana
Escola Politécnica da UFRJ

ANEXO C. QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES DO VILLAGE



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO



ESCOLA POLITÉCNICA DA UFRJ

PROGRAMA DE ENGENHARIA URBANA

Avaliação Pós-Ocupação do Conjunto Residencial Village da Ilha – Ilha – Rio de Janeiro - RJ

1ª PARTE: Identificação

1. Nome: (opcional) _____ Ocupação: _____ Estado Civil: _____

2. Sexo: () M () F

3. Idade: () 15 a 35 anos () 36 a 55 anos () 56 a 65 anos () acima de 65 anos

4. Nível de Escolaridade (por nº de pessoas que residem na unidade):
 _____ pré-escolar (0 a 6 anos)
 _____ ensino fundamental
 _____ ensino médio
 _____ superior
 _____ pós-graduação
 _____ analfabeto

5. Quantos moradores habitam na unidade?
 _____ de 00 a 06 anos
 _____ de 07 a 14 anos
 _____ de 15 a 21 anos
 _____ de 22 a 55 anos
 _____ mais de 55 anos

6. Faixa de Renda Familiar (salário mínimo): () até 2 () de 5 a 10 () acima de 10 () não quis declarar

7. Você gosta de **morar no Village da Ilha**? () Sim () Não

8. Se a resposta anterior for **SIM**, como você o classifica: () Excelente () Bom () Regular () Ruim

2ª PARTE: Em Relação à Unidade

1. Tipo de unidade (**tipologia**):

- () apartamento de 2 quartos (A2Q - térreo) () apartamento de 2 quartos (A2Q - tipo)
 () apartamento de 3 quartos (A3Q- térreo) () apartamento de 3 quartos (A3Q - tipo)
 () casa

2. Tempo de residência nesta unidade:

- () menos de 1 ano
 () entre 1 e 5 anos
 () entre 6 e 10 anos
 () entre 11 e 20 anos
 () mais de 20 anos

3. É o 1º Morador? () Sim () Não
4. Tipo de residência: () proprietário () inquilino () outros (especificar): _____
5. A unidade sofreu alguma reforma? () Sim () Não
6. Está satisfeito com a reforma? () Sim () Não
7. Caso a unidade não tenha sido reformada pretende fazer algum dia? () Sim () Não
8. Como você classifica os cômodos da unidade, em que você mora, em relação ao tamanho:
- sala:** () grande () médio () pequeno
- quartos:** () grande () médio () pequeno
- banheiro:** () grande () médio () pequeno
- cozinha:** () grande () médio () pequeno
9. Você percebeu diferença, no tamanho, depois da reforma (caso tenha feito)? () Sim () Não
10. O tamanho dos ambientes permite a colocação do mobiliário básico necessário? () Sim () Não
11. Você tem privacidade no interior de sua unidade? () Sim () Não

3ª PARTE: Quanto à Área de Uso Comum

1. Você freqüenta a **quadra de esportes**? () Sim () Não
2. Você faz alguma **atividade física na quadra de esportes**? () Sim () Não
3. Se a resposta anterior for **SIM**, quantas vezes na semana você freqüenta:
- () 1 dia na semana
- () de 3 a 5 dias na semana
- () todos os dias da semana
- () nenhum dia
4. Alguém da sua família freqüenta ou freqüentou a **Escola Municipal Leonel Azevedo**? () Sim () Não
5. Se a resposta anterior for **SIM**, como você a classifica: () Excelente () Boa () Regular () Ruim
6. Foi satisfatório o ensino nesta Escola (se não freqüentou não responda)? () Sim () Não
7. Você costuma utilizar o **salão de festa do Centro Comunitário**? () Sim () Não
8. Se a resposta anterior for **SIM**, como você o classifica: () Excelente () Bom () Regular () Ruim

9. Você costuma utilizar o **salão de festas que tem no seu condomínio**? () Sim () Não
10. Se a resposta anterior for **SIM**, como você o classifica: () Excelente () Bom () Regular () Ruim
11. Você utiliza o **comércio existente no Village**? () Sim () Não
12. Se a resposta anterior for **SIM**, como você o classifica: () Excelente () Bom () Regular () Ruim
13. Com que **frequência** você utiliza este comércio? () Todos os dias () Às vezes () Raramente
14. O **Village da Ilha organiza ou organizou festas** como: Baile de Carnaval, Festa Junina; Festa da Primavera ou Festa de Natal? () Sim () Não
15. Se a resposta anterior for **SIM**, como você as classifica: () Excelente () Boa () Regular () Ruim
16. Você frequenta o **Restaurante do Centro Comunitário**? () Sim () Não
17. Se a resposta anterior for **SIM**, com que **frequência**? () Todos os dias () Às vezes () Raramente

4ª PARTE: Quanto ao Entorno do Conjunto Residencial Village da Ilha

1. Você gosta de morar na **Ilha do Governador**? () Sim () Não
2. O **Shopping Ilha Plaza** valorizou seu imóvel? () Sim () Não
3. Você gosta de morar perto de um **Shopping Center**? () Sim () Não
4. Se a resposta anterior for **SIM**, como você o classifica: () Excelente () Bom () Regular () Ruim
5. O **serviço de transportes** é satisfatório? () Sim () Não
6. O **comércio próximo** do Village é satisfatório (bancos, supermercado, farmácias, restaurantes, consultórios médicos...)?
() Sim () Não
7. Se a resposta anterior for **SIM**, como você o classifica: () Excelente () Bom () Regular () Ruim
8. A comunidade **Parque Royal** desvalorizou o seu imóvel? () Sim () Não
9. O **ruído dos aviões** do Aeroporto, por ser próximo ao Village traz algum transtorno? () Sim () Não
10. Qual a **frequência** deste ruído? () muitas vezes durante o dia () muitas vezes durante a noite
() poucas vezes durante o dia () poucas vezes durante a noite () nenhuma
11. Você frequenta o **Corredor Esportivo**? () Sim () Não
12. Se a resposta anterior for **SIM**, como você o classifica: () Excelente () Bom () Regular () Ruim