

Universidade de São Paulo  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Programa de Pós Graduação

Claudia Maria Lavieri Lapetina

Formatação de um instrumento de auxílio a  
escolha de habitação, baseado nas preferências  
dos usuários

São Paulo 2012.

Universidade de São Paulo  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Programa de Pós Graduação

Claudia Maria Lavieri Lapetina

Formatação de um instrumento de auxílio a  
escolha de habitação, baseado nas preferências  
dos usuários

São Paulo 2012.

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL AUTORA: [claudia@lapetina.com.br](mailto:claudia@lapetina.com.br)

L311f Lapetina, Claudia Maria Lavieri  
Formatação de um instrumento de auxílio a escolha de habitação, baseado nas preferências dos usuários/ Claudia Maria Lavieri Lapetina. --São Paulo, 2012.  
195 p. : il.

Tese (Doutorado - Área de Concentração: Projeto de Arquitetura) – FAUUSP.

Orientador: José Jorge Boueri Filho

1.Habitação (Projeto ; Qualidade) 2.Usuário I.Titulo

CDU 711.58

# Folha de Aprovação

Claudia Maria Lavieri Lapetina

Formatação de um Instrumento de Auxílio à Escolha de Habitação, Baseado nas Preferências dos Usuários

Tese de Doutorado, apresentada à Comissão de Pós Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, para obtenção do grau de doutor em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração:  
Projeto de Arquitetura

Aprovado em :

## Banca Examinadora

Prof. Dr. José Jorge Boueri  
Instituição

Assinatura

Prof. Dr.  
Instituição

Assinatura

Prof. Dr.  
Instituição

Assinatura

Prof. Dr.  
Instituição

Assinatura

Prof. Dr.  
Instituição

Assinatura

## Dedicatória

Dedico este trabalho aos alunos do Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Estado de São Paulo, motivo do meu retorno às pesquisas.

A minha família pela ajuda e apoio, em especial ao Danilo, meu marido pela ajuda no tocante às incorporações e o processo de financiamento imobiliário, a Daniela e Bruno meus filhos, pelo suporte durante todo o período da pesquisa.

As pessoas anônimas que buscam um imóvel para moradia ainda em projeto,

Aos colegas de trabalho, tanto os docentes como os do mercado imobiliário.

## Agradecimentos

Eu agradeço inicialmente ao meu orientador, Prof. Dr. BOUERI , J. Jorge que com a maior paciência e dedicação me acolheu novamente em seu grupo de pesquisa possuindo sempre palavras encorajadoras e assertivas durante a orientação deste trabalho.

Ao IFSP pela bolsa capacitação para a conclusão e defesa desta tese.

Ao grande amigo e incentivador deste trabalho Prof.Dr. Alexandre Kenchian, pela atenção e apoio durante todo o processo de pesquisa e pela coorientação.

A Silvânia de Oliveira Chagas pela orientação de marketing de pesquisa.

## epígrafe

A tecnologia doméstica atual permite, por fim, um aspirado sonho desde os tempos da modernidade: o habitar liberado, "*un oasis a la carta*"

*referindo-se a citação de Jean Nouvel, sobre a sua sedutora e equívoca ideia de habitar na Bienal de Veneza 1995.- tradução do autor.-*

Blanca LLeo ,2001 , pag. 212  
O sonho de Habitar

Lapetina, Claudia Maria Lavieri - Formatação de Instrumento de Auxílio a Escolha de Habitação, Baseado nas Preferências dos Usuários - 2012. 195 pg. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Paulo, São Paulo, 2012.

## Resumo

O presente trabalho teve o propósito de criar um instrumento de auxílio a tomada de decisão na aquisição de nova habitação, levando em consideração a escala de importância dada pelo usuário ao analisar uma habitação, tendo como base uma revisão bibliográfica sobre a qualidade habitacional e pesquisa de campo sobre o que o usuário considera qualidade em sua habitação. O ambiente escolhido para o desenvolvimento do trabalho foram as regiões urbanas de alta e média densidade demográfica do Estado de São Paulo, onde se pode sentir a presença das imposições do mercado imobiliário. Buscou-se uma aproximação do arquiteto ao usuário indefinido, o qual ao escolher um imóvel em detrimento de outro, estará subsidiando o arquiteto quanto aos quesitos de qualidade que são importantes para ele e sua família. Influenciando com esta escolha também no processo decisório da geração de empreendimentos imobiliários habitacionais futuros, deixando de ser apenas um usuário final e passando a ser um ator dentro do processo decisório. Concluindo, a presente tese levou em conta o que o usuário identifica como qualidade e como ele pode ser auxiliado no processo decisório de aquisição de nova moradia tendo acesso à fatores técnicos e cognitivos, até então visualizados apenas por profissionais da área.

palavras chave: projeto da habitação, habitação, usuário, qualidade habitacional.



Lapetina, Claudia Lavieri - Formatting aid instrument to improve habitation choice based on the preferences of future users -. 2012. 195 pag. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade, São Paulo, São Paulo 2012.

## Summary

This work's purpose is creating an aid instrument for an educated decision-making at the acquisition of new housing, taking into consideration the scale of importance given by the user through a survey on what he values and, also by reviewing the current bibliography on housing quality. The elected environments to develop the work were urban regions of high and medium demographic densities in the state of São Paulo, where it is possible to detect strong real estate influence. With that focus set, a link between architect and unknown user was pursued, as choosing one property over another, the subject supplies the professional with the information of which are the most relevant quality issues to him and his family. Thus influencing, all the way through, in real state future projects development level, no longer being just a user, but being able to become an actor in the decision-making process. To sum up, this thesis took into account what the user identifies as quality and how he can be assisted when acquiring new housing after having contact with technical and cognitive factors previously viewed only by professionals.

Key words:, housing project, housing, user, quality of housing.

## Lista de Figuras

	<b>capítulo 01</b>
01- Bari Itália 2010.....	036
02- Casa 3 Período de Larsa Cidade de Ur.....	038
03- Casa de Muitas Cores Olynthos -Grécia.....	039
04- Residência Romana.....	041
05- Elevação e Plantas Casa do Comerciante.....	042
06- Vista Casa do Comerciante.....	043
07- Vila Rotonda Vista.....	044
08- Vila Rotonda Planta.....	044
09- Place des Vosges.....	047
10- Planta Convent Garden .....	048
11- Birmingham Courts.....	049
12- Planta Fazenda do Tatu.....	051
13- Espaço de Atividade no Lavatório.....	057
14- Paraisópolis 1.....	061
15- Paraisópolis 2.....	061
16- Paraisópolis 3.....	062
17- Paraisópolis 4.....	062
18- Conjunto Cingapura.....	062
19- Conjunto Residencial Campinas Implantação.....	063
20- Conjunto Residencial Campinas Vista.....	063
21- Implantação Conjunto Residencial São Bernardo.....	065
22- Conjunto Residencial Água Espraiada.....	066
23- Planta Conjunto Residencial Agua Espraiada.....	067
24- Vista lateral da Casa Tugendhat .....	073
25- Planta Baixa Casa Tugendhat.....	074
26- Villa Ocatilla Vista.....	075
27- Vila Ocatilla Implantação.....	075
28- Casa de Muuratsalo Alvar Aalto Planta Baixa.....	076
29- Casa De Muuratsalo, Alvar Aalto Foto.....	076
30- A Casa de Jorn Utzon.....	078
	<b>capítulo 2</b>
31- O Usuário da Habitação.....	089
32- Tipologia Familiar, Kenchian.....	094
33- Distribuição de Tipos Familiares 1996/2006.....	096
34- Distribuição de Arranjos Familiares 1999/2009.....	096
35- Quadro do Perfil do Idoso.....	102
36- Educação dos Adolescentes x Regiões do País.....	104
37- Analfabetismo.....	105
38- Metro Linha Amarela.....	108
39- Principais Motivações para Compra de Imóveis na Planta.....	109
40- Ilustração sobre a zona Sul da Cidade de São Paulo.....	110
41- A beleza da Onde Moramos.....	112
	<b>capítulo 3</b>
42- Região Metropolitana de Campinas.....	121
43- Região Metropolitana de São Paulo.....	122
	<b>capítulo 4</b>
44- Estande de Vendas.....	159
45- Interior do Estande de Vendas .....	160
46- Aplicação do Roteiro de Auxilio.....	162

## Lista de Tabelas e Quadros

**Capítulo 1**

Tabela 01- Requisitos Norma 15575.....	056
Tabela 02 -Dimensões Mínimas de Mobiliário e Circulação Banheiros...	058
Tabela 03 -Moveis e Equipamentos Padrão Norma 15571.....	058

**Capítulo 2**

Tabela 04 -Classes Economicas.....	099
Tabela 05 -Condição de Ocupação de Imóveis.....	107

**Capítulo 3**

Tabela 06 -Faixas De Renda Do IBGE.....	123
Tabela 07 -Instrução.....	124
Tabela 08 -Renda dos Entrevistados.....	126
Tabela 09 -Grau de Instrução.....	126
Tabela 10 - Casa Própria.....	127
Tabela 11 - Tipologia familiar.....	127
Tabela 12 - Idade.....	128
Tabela 13 -Qualidade e Defeitos da Vizinhança.....	129
Tabela 14 -Qualidades e Defeitos Identificados pelos Usuários.....	131

**capítulo 4**

Tabela 15 - Critérios de Avaliação.....	159
-----------------------------------------	-----

## Abreviaturas e Símbolos

<b>ABNT</b>	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>ASBEA</b>	Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura
<b>BRICS</b>	Brasil, Rússia, Índia, China e recentemente a África do Sul
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CDHU</b>	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
<b>COHAB</b>	Companhia Metropolitana de Habitação
<b>DM</b>	Dissertação de Mestrado
<b>EMBRAESP</b>	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
<b>EUA</b>	Estados Unidos da América
<b>FAU</b>	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
<b>FGV</b>	Fundação Getúlio Vargas.
<b>USP</b>	Universidade de São Paulo
<b>FUPAM</b>	Fundação para Pesquisa Ambiental
<b>Fig.</b>	Figura
<b>FAPESP</b>	Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado de São Paulo.
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>IFSP</b>	Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Estado de São Paulo
<b>IMAE</b>	Instituto Metropolitano de Altos Estudos das Faculdades Metropolitanas Unidas.
<b>ISO</b>	"International Organization for Standardization"- Organização Internacional de Normalização
<b>LNEC</b>	Laboratório Nacional de Engenharia Civil Lisboa, Portugal.
<b>Pág.</b>	Página.
<b>MCMV</b>	Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto
<b>PNAD</b>	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
<b>SINDUSCON</b>	Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas.

## Sumário

Introdução.....	025
Metodologia .....	027
Objetivos e Desenvolvimento.....	028
1. Capítulo 1- A QUALIDADE DO PROJETO DE ARQUITETURA HABITACIONAL UM: BREVE HISTÓRICO.	
Introdução.....	033
1.1. Um breve Histórico do Estudo da Qualidade Habitacional.	037
1.1.1 As Casas da Antiguidade.....	037
1.1.2. As Casas da Idade Média.....	041
1.1.3. O Renascimento e os Tratados de Arquitetura.....	043
1.1.4. As Praças Habitacionais .....	046
1.1.5. A Industrialização.....	048
1.1.6 Os Arranha Céus e Grandes Conjuntos Habitacionais do Século XX .....	050
1.1.7. As Casas Paulistas.....	051
1.2. O Desenvolvimento da Qualidade nas Edificações...	041
1.2.1 A NORMA 15. 575 (ABNT) para Edifícios Habitacionais de até 8 Pavimentos.....	054
1.2.2. Parte 1: Requisitos Gerais e Definições.....	056
exigências do Usuário.....	056
1.3. A Qualidade do Projeto de Arquitetura da Habitação.	059
1.3.1. O que é o bom desenho?.....	059
1.3.2. O Conforto Ambiental.....	069
1.4. A Satisfação Residencial do Usuário.....	072
1.5. Estudos Recentes .....	072
1.5.1. O Sonho de Habitar de Blanca LLéo.....	072
1.5.2. A Casa de Tugendhat de Mies Van de Hohe, 1928-1930..	073
1.5.3. Ocatilla Arizona, 1928 - Frank Loyd Wright.....	074

1.5.4.	A Casa em Muuratsallo, Finlândia Alvar Aalto 1953.....	075
1.5.5.	A casa de Jorn Utzon em Porto Petro, Majorca.....	077
1.6 .	Considerações Finais.....	079
1.7.	Referências.....	081
1.8.	Anexos	
	Anexo 1 Quadro Resumo de Qualidades.....	086
	Anexo 2 Quadro Comparativo.....	087
<b>2. CAPÍTULO 2 – ASPECTOS DO USUÁRIO DA HABITAÇÃO</b>		
	Introdução.....	091
2.2.	O Ciclo de Vida e a Tipologia Familiar.....	094
2.1.	Faixa de Renda.....	098
2.3.	Faixa Etária.....	101
2.4.	Grau de Instrução.....	103
2.5.	Casa Própria ou Alugada.....	107
2.6.	Localização.....	108
2.7.	Considerações Finais.....	111
2.8.	Referencias.....	114
<b>3. CAPITULO 3 A QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOB O PONTO DE VISTA DO USUÁRIO</b>		
	Introdução.....	119
3.1.	Metodologia.....	120
3.2.	O Que se Busca com a Pesquisa?.....	120
3.2.1.	Endereço do Entrevistado.....	122
3.2.2.	Renda Familiar.....	123
3.2.3.	Grau de Escolaridade.....	123
3.2.4.	Tipo de Ocupação do Imóvel.....	124
3.2.5.	Tipologia Familiar.....	124
3.2.6.	Idade do Entrevistado.....	125
3.3.	Tabulação.....	125
3.3.1.	Endereço do Entrevistado.....	125
3.3.2.	Renda Familiar.....	126
3.3.3.	Grau de Instrução.....	126
3.3.4.	Tipo de Ocupação.....	127

3.3.5.	Tipologia Familiar.....	127
3.3.6.	Idade do Entrevistado.....	127
3.3.7.	Vizinhança.....	129
3.4.	Análise dos Dados.....	129
3.4.1.	Itens Levantados como Defeitos ou Qualidades.....	130
3.4.2.	O Ciclo de Vida e as Tipologias Familiares.....	132
3.4.3.	O Dimensionamento dos Ambientes.....	132
3.4.4.	Conforto Ambiental.....	133
3.4.4.1.	Funcionalidade .....	133
3.4.4.2.	Iluminação natural.....	133
3.4.4.3.	Acústica.....	134
3.4.4.4.	Ventilação e Insolação.....	134
3.4.5.	Áreas de Uso Comum e Lazer.....	134
3.4.6.	Vagas para Estacionamento .....	134
3.4.7.	Sustentabilidade e Acessibilidade.....	135
3.4.8.	Qualidade Construtiva - A boa técnica.....	135
3.4.9.	Segurança.....	135
3.4.10.	Satisfação Residencial.....	135
3.4.11.	Economia e Gestão.....	136
3.5.	Considerações Finais.....	136
3.6.	Referências.....	137
3.7.	ANEXO - Localização dos Entrevistados.....	139

#### 4. Capítulo 4 . – PROPOSTA DE ROTEIRO QUE AUXILIA A TOMADA DE DECISÃO NA ESCOLHA DA HABITAÇÃO

Introdução.....	143	
4.1.	Metodologia.....	144
4.1.1.	Amostra.....	145
4.1.2.	Local Geográfico de Aplicação da Pesquisa.....	145
4.2.	O Roteiro de Auxílio à Tomada de Decisão.....	146
4.2.1.	A Lista de Necessidades e Desejos.....	146
4.2.1.1.	Localização.....	147
4.2.1.2.	O Tamanho dos Ambientes.....	147
4.2.1.3.	Conforto Ambiental.....	148

## Sumário

---

4.2.1.4.	Áreas de Uso Comum e Áreas de Lazer Condominial....	149
4.2.1.5.	Vagas para Estacionamento.....	149
4.2.1.6.	Qualidade Construtiva - a boa técnica.....	150
4.2.1.7.	Preocupação com Sustentabilidade e Acessibilidade.....	150
	Sustentabilidade.....	150
	Acessibilidade.....	151
4.2.1.8.	Segurança.....	151
4.2.1.9.	Satisfação Residencial.....	152
	A Domesticidade.....	155
	A Estética.....	155
4.2.1.10.	Gestão e Manutenção.....	155
4.2.2.	A Escolha do Imóvel a Ser Avaliado.....	156
4.2.3	A Lista de Importância.....	156
4.2.4.	O Estudo do Questionário de Avaliação.....	158
4.2.3.	O Critério de Avaliação.....	159
4.3.	O Estudo de Caso de Sorocaba.....	159
4.4.	Considerações Finais.....	163
4.5.	Referências .....	163
4.6.	ANEXOS	
4.6.1	ANEXO 1 A Lista de Necessidades.....	165
4.6.2.	ANEXO 2 Lista de Importância.....	169
4.6.3	ANEXO 3 Comparativo da Lista de Importância	170
4.6.4.	ANEXO 4 Questionário de Avaliação	171
5.	CONCLUSÕES	181
6.	REFERÊNCIAS	185
6.1.	Bibliografia Comentada.....	185
6.2	Bibliografia Principal.....	190
6.3.	Normas Técnicas e Guia.....	193
6.4.	Referencias em Meio Eletrônico.....	194
6.5.	Textos.....	195



## INTRODUÇÃO

O presente trabalho se propôs a dar continuidade ao trabalho iniciado na dissertação de mestrado, ou seja, o estudo da qualidade no projeto habitacional. A conclusão anteriormente obtida remete à necessidade de crivo dos usuários antes da aquisição de determinado imóvel, ou seja, se os empreendimentos habitacionais não obtivessem sucesso na comercialização, os promotores iriam buscar as causas. O ocorrido foi o sucesso na venda das habitações, portanto, o retorno é que o usuário aceitou o projeto proposto, retornando aos incorporadores e ou promotores que a proposta era positiva. Contudo, os projetos habitacionais analisados, ainda na dissertação de mestrado, estavam com os índices de qualidade, abaixo do mínimo, segundo os métodos de análise adotados<sup>1</sup>.

A segunda hipótese levantada para a aquisição destes imóveis é a de que havia um equívoco no dimensionamento da lotação das unidades habitacionais, no qual, ao se propor uma unidade com 2 dormitórios, presume-se que esta atenda a uma família de 4 pessoas, mas, efetivamente, estava sendo habitada por apenas 2 pessoas, como foi identificado na pesquisa deste trabalho. Assim, o dimensionamento era adequado ao usuário e inadequado na avaliação realizada que presumia 4 pessoas para 2 dormitórios.

O estudo da qualidade habitacional vem sendo desenvolvido por vários pesquisadores, sendo direcionado principalmente para os profissionais da área da construção civil, ou mesmo para o meio acadêmico. Fornecendo instrumentos também para profissionais de empresas públicas ou privadas que analisam estas habitações para

---

<sup>1</sup> BOUERI, José J. 2001, Avaliação dos Índices Ergonômicos e  
PEDRO, João B. 2003 Método de Avaliação de Qualidade Habitacional.

diversos fins, como o financiamento da construção, ou mesmo sua produção como o caso da CDHU e COHAB.

A linguagem utilizada é específica e dificulta o acesso às informações pelo usuário da unidade habitacional. Este, normalmente, tem por referência as habitações onde residiu e busca uma similaridade para a análise de qualidade. O conceito de facilidade de uso, na maioria das vezes, deixa de ser avaliado. Isto é fácil de ser identificado, por exemplo, na aquisição de um automóvel, na escolha de um acessório ou não, como o câmbio automático. Porém, na aquisição de uma habitação, poucos são os usuários leigos na verificação dos atributos de qualidade do imóvel, como a segurança de forma geral.

Este trabalho buscou um encontro com o usuário, conhecer suas necessidades e desejos, fornecendo um instrumento de auxílio na aquisição de imóvel ainda em construção, utilizando as informações fornecidas por desenhos promocionais constantes em peças publicitárias, realizadas para a comercialização de imóveis. Fornecendo, desta forma, um retorno (*feedback*) ao arquiteto sobre como o usuário se apropria e percebe o espaço habitacional projetado, fazendo com que a aproximação, hoje insistente, possa ampliar e melhorar a qualidade destes projetos.

O trabalho foi desenvolvido no século XXI, levando em consideração o modo de vida e desenvolvimento tecnológico presente em nossas habitações. Porém, as qualidades citadas por Voysey, em 1911, ainda podem ser consideradas atuais e verdadeiras, visto que a habitação tratada sobre o ponto de vista de conceitos de qualidade fica de certa forma atemporal:

*“Há certas qualidades que podem ser consideradas essenciais em todos os gêneros de casas: sossego, encantamento, simplicidade, largueza de vistas, vivacidade e sobriedade, sentido de proteção e abrigo, expressiva economia na manutenção, harmonia com a envolvente natural e a vizinhança, ausência de lugares escuros e ao*

---

## INTRODUÇÃO

---

*abandono, conforto e uniformidade de temperatura, e a possibilidade de cada casa poder ser o adequado quadro doméstico dos seus usuários. Ricos e pobres, uns e outros apreciarão estas qualidades”*

(Voysey C. F. A “The English Home” 1911).<sup>2</sup>

O conceito de qualidade habitacional engloba vários aspectos: o contexto social, o econômico, o cultural e tecnológico e as condições do meio que os envolve (as vizinhanças que foram divididas neste trabalho, de forma simplificada, em 2 etapas as da 1ª envoltória, as mais próximas, e as da 2ª envoltória, as do bairro onde estão inseridas as habitações). Existem também uma gama de qualidades não quantitativas, facilmente descritas pelos entrevistados, que também são importantes. Estas foram designadas como satisfação residencial, englobando, para além da revisão bibliográfica, atributos muitas vezes fora da competência do projeto arquitetónico, mas que sem dúvida o contempla e que podem ser identificadas pelos seguintes termos: confortável, a vista, o senso de propriedade e etc.

Metodologia:

Limites e Recortes

Os recortes e limites adotados para definir o objeto de estudo foram os descritos a seguir:

Tamanho das unidades habitacionais

O tamanho das unidades habitacionais a serem estudadas se posicionou em um intervalo de área privativa entre 45,00 e 75,00m<sup>2</sup>, pois poderão se encaixar dentro do programa do governo federal

---

<sup>2</sup> <http://www-ext.lnec.pt/GH-APPQH/Site/htm/textos.htm> 16/01/2007.

Minha Casa Minha Vida; programa este que, em resumo, financia entidades privadas para que se possa construir e comercializar unidades habitacionais, subsidiando parte do valor das moradias para os usuários, de acordo com a renda familiar, ou seja, facilitando o acesso a aquisição de "casa própria".

#### Tipologia

A tipologia adotada foi de habitações de 2 e 3 dormitórios, pois são as mais visadas pelos incorporadores que buscam financiamento para a construção de áreas habitacionais.

#### Localização

A localização escolhida para o estudo foram as áreas urbanas com 500.000 habitantes ou mais, dentro do estado de São Paulo.

As regiões metropolitanas direcionam o trabalho para apartamentos, porém, não inviabilizam o processo para as demais tipologias.

#### Objetivos e Desenvolvimento

O objetivo do trabalho é fornecer um instrumento de auxílio à tomada de decisão antes da aquisição de um imóvel residencial, em linguagem amigável ao usuário, incluindo um retorno ao projetista de como o usuário final qualifica o espaço projetado e qual a escala de valores por ele adotada nesta avaliação. Após a conclusão do trabalho de mestrado em 2007, onde se pode constatar a baixa qualidade das habitações analisadas fornecidas pelo mercado imobiliário, pode-se identificar como protagonista o usuário final. O mercado imobiliário só buscaria novas soluções com grau de qualidade mais alto caso não fossem facilmente comercializadas as unidades de baixa qualidade.

---

## INTRODUÇÃO

---

Para atingir os objetivos, buscando compreender as necessidades do usuário final e instrumentalizá-lo de forma amigável na escolha de um projeto habitacional, foram levantadas hipóteses para o desenvolvimento da tese, a saber:

- O que é qualidade habitacional para o usuário da habitação?
- Como o usuário da habitação poderá ser instrumentalizado, no momento de tomada de decisão, para analisar um projeto arquitetônico habitacional que pretende adquirir?
- Qual o retorno que este instrumento de auxílio pode dar aos projetistas das habitações, especialmente naquelas de uso coletivo, onde o usuário é anônimo durante o desenvolvimento do projeto arquitetônico?

O trabalho presente foi desenvolvido em 5 capítulos:

**Capítulo 1 - "As qualidades do projeto de arquitetura habitacional"**

O tema foi abordado de formas distintas em função das suas variantes, a saber: os que identificam o assunto específico a ser tratado, ou seja, a qualidade do projeto habitacional de arquitetura sobre o ponto de vista do usuário, como é o caso de TUNNER (1977) e, mais recentemente, o estudo de LLÉO (2005) sobre habitações autobiográficas, incluindo os demais trabalhos que tratam do estudo das qualidades, como os realizados pelo grupo de pesquisa do LNEC.

**Capítulo 2 - "Aspectos do Usuário da Habitação"**

Apresenta dados estatísticos sobre os usuários das habitações dentro do recorte adotado, com dados sobre renda, escolaridade, entre outros.

**Capítulo 3 - "Conhecendo o Usuário da Habitação"**

Apresenta trabalho investigatório sobre o que é qualidade na habitação para o usuário, tendo como referência a sua moradia atual. O instrumento utilizado foi um questionário aberto, com itens fechados apenas para a identificação do usuário.

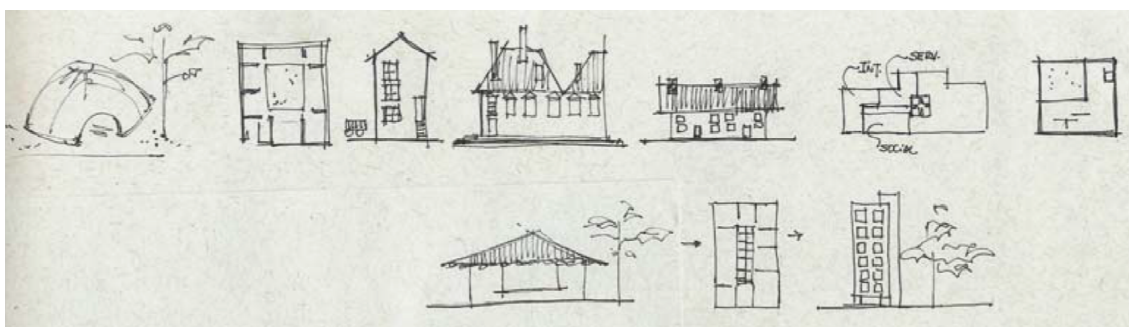
**Capítulo 4 - "Roteiro de Auxílio à Tomada de Decisão na Escolha da Habitação"**

Com base nos dados obtidos nos capítulos anteriores, conclui com um roteiro a ser seguido pelo usuário para avaliar uma nova moradia. Composto por 4 etapas a saber: uma lista de desejos e necessidades, a escolha de um imóvel a ser analisado, o preenchimento de uma lista de importância e, por último, o questionário de avaliação (chamado de 2º questionário (fechado) com resposta sim e não). Tendo como ponderadores as informações contidas na lista de importância, onde o usuário inclui a própria escala de valores para a análise habitacional, a qual é expressa em um conceito similar a uma nota com variação de 1 a 10.

## Capítulo 1

### A Qualidade do Projeto de Arquitetura

habitacional:



um breve histórico

*habitar significa transformar a natureza e colocá-la  
sob o domínio e a serviço do homem.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Habitare e habitus — um ensaio sobre a dimensão ontológica do ato de habitar (1)  
Adson Cristiano Bozzi Ramatis Lima-ISSN 1809-6298 - Texto Especial 450 – dezembro 2007

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho inicia-se com o estudo da qualidade habitacional e suas variantes físicas e cognitivas. Este estudo fez-se importante para a posterior compreensão da visão do usuário sobre sua habitação.

Para que se possa falar de qualidade habitacional, fez-se necessário um estudo aprofundado dos trabalhos já existentes sobre a qualidade do projeto de arquitetura habitacional.

O tema foi abordado de formas distintas em função das suas variantes, a saber: os que identificam o assunto específico a ser tratado, ou seja, a qualidade do projeto habitacional de arquitetura sob o ponto de vista do usuário, como é o caso de TUNNER (1977) e, mais recentemente, de LLÉO (2005), como os demais trabalhos que tratam do estudo das qualidades enquanto características da construção e da concepção do projeto.

Foram levados em consideração também os tratados e estudos registrados no decorrer da história, de forma simplificada, por meio da evolução do projeto arquitetônico das habitações em uma linha cronológica, desde as casas da antiguidade até as casas do século XX.

Já no século XX, temos também as definições de qualidade formalizadas pelos órgãos normalizadores nacionais (ABNT), como os internacionais (ISO), concluindo com os estudos mais recentes, tanto do grupo Habitar<sup>1</sup> do LNEC em Portugal, como o poético *Sonho de Habitar* de Blanca LLéó, quando descreve a casa de alguns arquitetos representativos da considerada arquitetura moderna.

*As variáveis são de diferente natureza consoante as características da realidade que medem ou qualificam, tais como:*

*I - as que medem um aspecto objectivo, físico ou social, de um*

---

<sup>1</sup> <http://infohabitar.blogspot.com.br/> acesso 10/06/2012.



*elemento.(por ex., o número de quartos ou a idade do pai);*  
*II - as que medem uma característica cultural, social ou*  
*psíquica de um agente (por ex., a noção de classe a que*  
*pertence);*  
*III - as que medem uma resposta a um objectivo caracterizador*  
*(por ex.,uma percepção ambiental como a espaciosidade);*  
*IV - as que medem uma atitude ou um juízo de valor (por ex.,*  
*grau de satisfação com as relações de vizinhança).<sup>2</sup>*

*Métodos de Análise da Procura da Qualidade*

Dentro da qualidade habitacional, a pesquisa ater-se-á aos trabalhos do grupo de pesquisa do LNEC na figura do Dr. Antonio Coelho, e o trabalho do pesquisador Dr. João Branco Pedro, pois são aqueles que mais se identificam com o assunto abordado. Temos naquele primeiro pesquisador a relevância das qualidades não quantificáveis, a satisfação residencial e no segundo as que pode-se chamar de quantificáveis.

*É, assim, necessário um aprofundamento duplo e articulado, da matéria disciplinar da qualidade arquitetónica residencial e dos processos ligados à satisfação do habitante.<sup>3</sup>*

As qualidades foram listadas no ambiente interno à edificação e a importância da sua inserção na área condominial e no meio urbanístico da vizinhança próxima, que serão chamadas de 1ª e 2ª envoltórias respectivamente.

*A apreciação sobre a qualidade da habitação implica um julgamento sobre um conjunto de aspectos que incluem os compartimentos, a habitação, o edifício, a vizinhança e o bairro.(PEDRO) 1999*

O trabalho foi desenvolvido no século XXI, levando em consideração o modo de vida e desenvolvimento tecnológico presente em nossas

<sup>2</sup> CABRITO, Antonio M. Reis - **O HOMEM E A CASA** DEFINIÇÃO INDIVIDUAL E SOCIAL DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO.

<sup>3</sup> COELHO, António Baptista - Qualidade Arquitectónica e Satisfação Residencial - Parte I - Abril 27, 2009 - Infohabitar, Ano V, nº 244.

habitações, no entanto, as qualidades citadas por Voysey em 1911 se mostraram atuais e verdadeiras, denotando que a habitação, tratada sobre o ponto de vista de conceitos de qualidade, fica de certa forma atemporal (item avaliado também na dissertação de mestrado do autor - DMA).

*“Há certas qualidades que podem ser consideradas essenciais em todos os gêneros de casas: sossego, encantamento, simplicidade, largueza de vistas, vivacidade e sobriedade, sentido de proteção e abrigo, expressiva economia na manutenção, harmonia com a envolvente natural e a vizinhança, ausência de lugares escuros e ao abandono, conforto e uniformidade de temperatura, e a possibilidade de cada casa poder ser o adequado quadro doméstico dos seus usuário. Ricos e pobres, uns e outros apreciarão estas qualidades” (Voysey C. F. A “The English Home” 1911 ).<sup>4</sup>*

O trabalho teve como diretiva as definições de qualidade de forma gradual, do geral para o específico, para descrever a qualidade do projeto habitacional. O conceito de qualidade residencial engloba vários aspectos: o contexto social, o econômico, o cultural e tecnológico, e as condições do meio que a envolve. Porém existe um consenso entre os diversos autores e a definição mais adotada é:

### **Qualidade**

O conceito de qualidade é definido como uma adequação das características do produto às necessidades dos usuários.

### **Qualidade Residencial**

A qualidade residencial pode ser resumida na adequação da habitação e sua envolvente às necessidades dos moradores, porém, por possuir características próprias, deve incorporar também;

- Uma possibilidade de adequação a longo prazo.

---

<sup>4</sup> <http://www-ext.inec.pt/GH-APPQH/Site/htm/textos.htm> 16/01/2007.

- Uma possibilidade de adequação sócio-cultural, permitindo a compatibilização das diversas necessidades de cada morador dentro de uma só casa.
- Uma possibilidade de inovação.

Assim, a definição fica com a seguinte redação:

Pode-se definir Qualidade Residencial como:

*“a adequação da habitação e da sua envolvente às necessidades imediatas e previsíveis dos moradores, compatibilizando as necessidades individuais com as da sociedade, e incentivando a introdução ponderada de inovações que conduzam ao desenvolvimento.”*

(pág.35, PEDRO,2003)

### **Qualidade Arquitetônica e Urbanística Residencial**

- Dimensão espaço-funcional
- Dimensão sócio-cultural
- Dimensão estética

Fig.01- BARI Itália 2010  
fonte-Autor



## 1.1. UM BREVE HISTÓRICO DO ESTUDO DA QUALIDADE HABITACIONAL

A evolução histórica da habitação nos forneceu instrumentos e conceitos para o estudo da qualidade habitacional. Algumas qualidades das habitações puderam ser identificadas por atenderem à necessidade de seus usuários, as habitações da antiguidade, por exemplo, possuíam pátios internos, como as casas da Mesopotâmia e da Babilônia, o dimensionamento destes pátios e a capacidade de interligação dos ambientes podem ser considerados indicadores de qualidade na época, pois propiciavam iluminação, ventilação e ao mesmo tempo privacidade para as famílias que ali residiam, assim como as chamadas "spirit walls"<sup>5</sup>. Da mesma forma citam-se as varandas das casas paulistas do século XIX, que tinham a função de receber os hóspedes, de dar descanso aos moradores e de certa forma separar o público da vida familiar privada.

### 1.1.1. As Casas da Antiguidade

As casas da antiguidade possuíam como características principais a intimidade e a introspecção refletidas na concepção de planta (vide fig.02), os compartimentos eram voltados para um pátio interno descoberto, formando cidades de ruas estreitas e por construções contíguas para abrigar os artesões e os comerciantes.

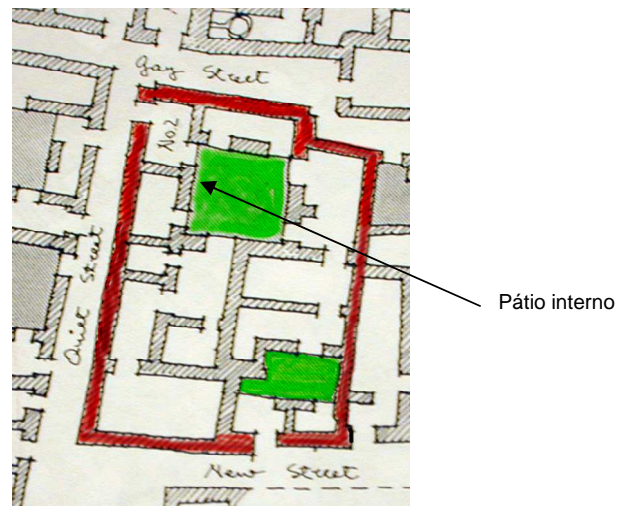
A terminologia adotada para determinados ambientes das casas refletiam preocupações além do uso e das funções, mas também com a

---

<sup>5</sup> Paredes em frente a porta de entrada que tinham como função espantar os maus espíritos e manter a privacidade - LAPETINA, Claudia 2007 - Dissertação de Mestrado do autor FAUUSP. APPUD SCHOENAUER, Norbert – 6.000 Years of Housing, w.w. Norton and Company – New York-London - 1981.

privacidade familiar, segundo SCHOENAUER (1981), pode-se notar a separação entre trabalho e moradia na mesma edificação, o que vai acontecer até a Idade Média.

Fig.02. CASA 3 PERÍODO DE LARSA CIDADE DE UR  
fonte: Autor appud SCHOENAUER



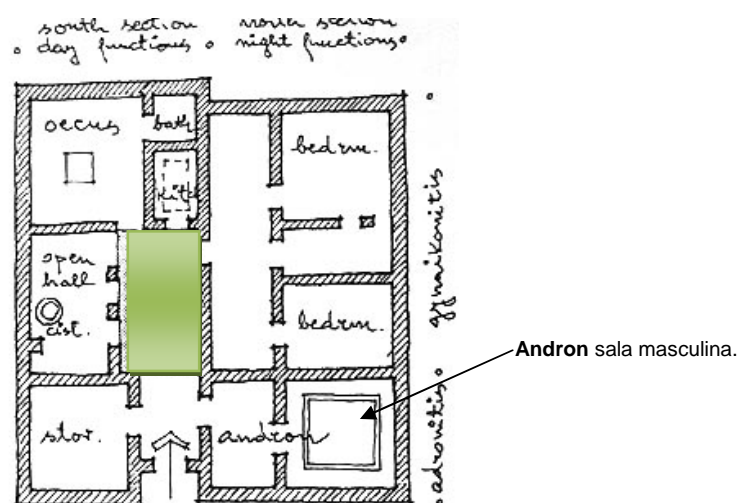
Nas casas gregas a composição social tinha características singulares. Todo cidadão grego tinha a sua casa que eram voltadas para os pátios internos e, dentro deste domínio, as famílias viviam e trabalhavam. As mulheres eram totalmente segregadas, o que justificou a existência de compartimentos específicos dentro as casas (exemplo: *oecus*, quarto feminino ao lado da cozinha e do banheiro, ou seja, das áreas de serviço). Importante notar que as plantas destas casas já não possuem a parede de vedação dentro dos vestibulos de entrada a *spirit wall*. As casas não eram voltadas apenas para dentro, a relação com o exterior era diferente nesta civilização, onde as cidades começaram a ser planejadas.

Na ausência de visitas, a família fazia refeições coletivamente, quando um convidado homem chegava a mulher se retirava para um setor íntimo da casa. Os ambientes voltados para o norte eram para as atividades

noturnas, enquanto que os ambientes para o sul eram para as atividades desenvolvidas durante o dia. Cabe salientar que estavam localizadas em outro hemisfério.

Fig. 03 CASA DE MUITAS CORES OLYNTHOS - GRÉCIA

Fonte: Autor appud SCHOENAUER,1981



A importância dada aos costumes da época são transferidos para a planta da casa e podem ser considerados como qualidade habitacional, pois atendiam às necessidades de seus usuários.

A civilização Romana foi construída sobre a cultura helênica. A casa romana *domus* era uma composição da casa etrusca com a helenística. As casas seguiam o padrão oriental em áreas urbanas altamente adensadas. As casas eram compostas por elementos trazidos de várias culturas diferentes, a saber: o **Atrium** era das casas etruscas, o pátio interno das casas orientais, e o **Peristyle**<sup>6</sup> das casas helenísticas. Com a visão introspectiva e a preferência por fachadas planas nas quais apareciam as lojas. Eram construções na sua maioria de um pavimento, com o interior suntuoso, os pisos em mosaicos de mármore, as paredes com afrescos e tetos com enfeites em ouro, os pátios eram adornados com fontes, estátuas, jarros e demais aparatos, referenciando a

<sup>6</sup> o Peristyle foi a denominação dada aos pátios internos adornados por pilares a sua volta.

importância de seus moradores. A porta de entrada era sagrada, protegida por 4 deuses, demonstrando a importância das crenças da época, trazida para dentro das habitações. As casas possuíam caixas de drenagem de a.p. ***impluvium*** abaixo do piso, evolução tecnológica da época.

Esta civilização deixou um legado, os livros de **Vitruvius** que podem ser considerados o primeiro tratado de "qualidades" a serem buscadas nas novas construções do Império Romano. Ressalta-se a busca de proporções baseada no corpo humano e sua aplicação ao desenho das edificações, ou seja, cada elemento da estrutura deveria ter a proporção correta em relação aos demais e em relação ao todo. Partindo desse pressuposto, um edifício é harmonioso se seguir o mesmo princípio das proporções encontradas no corpo humano, ou seja, visualmente agradável, ou seja a – **estética**.

Salienta-se também a descrição de atributos e dimensão dos ambientes de acordo com cada tipologia e cada tipo de usuário, vide livro VI capítulo quinto, onde ressalta a importância da privacidade:

*nos edifícios para os chefes de família. Assim sendo, para os que são de fortuna modesta, não são necessários magníficos vestíbulos, nem escritórios, nem átrios....No entanto, aqueles que se servem dos frutos do campo, devem instalar em seus domicílios, em vez de vestíbulos estábulos, armazéns e celeiros, não necessitando de espaços luxuosos e sim prever a construção de despensas subterrâneas antes das construções das casas.*

Neste mesmo livro cita-se a importância dos ambientes terem uma insolação de acordo com o uso. É extensa a forma como descreve as necessidades dos ambientes, quanto a iluminação, ventilação temperatura, sempre vinculando estas à tipologia e uso, denotando que as qualidades que usamos como referência, hoje, já constavam nos livros





As cidades de Veneza e Dubrovnik foram fundadas por colonizadores que fugiram de suas cidades natais, após ataque dos bárbaros, e procuraram refúgio em locais quase inacessíveis, protegidos pela própria natureza. A casa do comerciante em Dubrovnik tinha algumas características para satisfazer os usuários, salientando-se a disposição física, onde aparece o trabalho no mesmo local da residência, tendo as lojas no nível da calçada. No primeiro andar como ambiente para a recepção formal das pessoas que visitassem a casa, o segundo andar era usado pela família, no qual tinha sala de jantar, sala de estar e quartos de dormir. Enquanto que o sótão continha a cozinha e o cômodo de armazenamento e, por vezes o quarto dos criados. Já os pátios internos não existem nestas casas urbanas, como ilustrado pela figura 05. Estas habitações refletiam o modo de vida de seus usuários atendendo às suas necessidades, portanto, a existência de ambientes como o sótão e anexo a loja (trabalho) podiam ser consideradas qualidades da habitação na época.

Fig. 05 - ELEVAÇÃO E PLANTAS DA CASA DO COMERCIANTE

Fonte:Autor, appud SCHOENAUER 1981

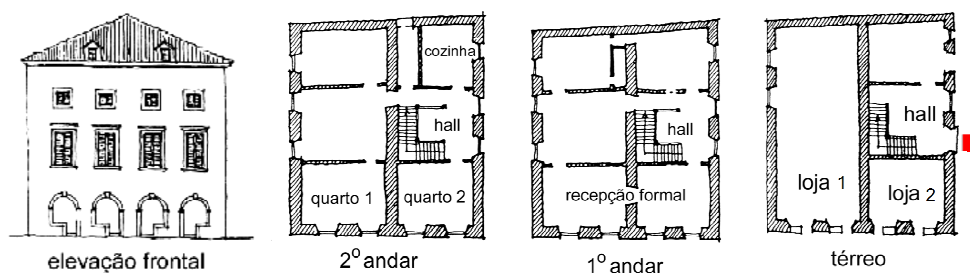
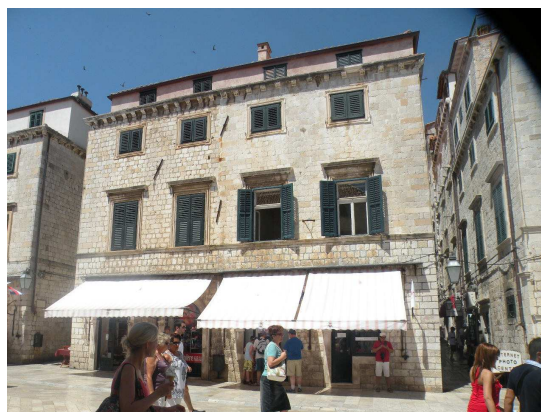


FIG. 06 - VISTA DA CASA DO COMERCIANTE,  
2010 - Dubrovnik Croácia  
Fonte: Autor



### 1.1.3. O Renascimento e os Tratados de Arquitetura

Com o descobrimento de uma cópia manuscrita do "De Architectura", Vitruvius, em 1414<sup>9</sup>, fez surgir um interesse pelo passado clássico e a redação de vários tratados de arquitetura. O primeiro deles foi de Leon Battista Alberti (1404-1472), com "De re aedificatoria"<sup>10</sup>, que foi publicado em Firenze no ano de 1485, onde ressaltava de Vitruvius os conceitos de *solidità*, a solidez, *utilità*, a utilidade, e *bellezza*, a beleza.

Continuando no decorrer do século XVI, as obras traduzidas, ilustradas e comentadas: Sulpicio da Verolli em 1486, Fra Giocondo em 1511-23, Cesare Cesarino em 1521 e Daniele Barbaro em 1556. Na sequência, temos os Sette Libri dell'Architettura de Sebastiano Serlio (1537-75), La Regola delli cinque ordini d'architettura de Vignola (1562) e I Quattro Libri di Andrea Palladio (1570).<sup>11</sup>

Aquilo que diferencia os tratados do Renascimento de seus precedentes é a maior ênfase dada aos aspectos teóricos: o tratado passa a não se

<sup>9</sup> WIEBENSON, Dora Los tratados de arquitetura de Alberti a Ledoux, ed. Herman Blume - Madri - 1988

<sup>10</sup> [http://www.eesc.usp.br/babel/Alberti\\_biografia.htm](http://www.eesc.usp.br/babel/Alberti_biografia.htm) 14/09/2011.

<sup>11</sup> LANCHÁ, Joubert José O Tratado de Andrea Palladio [http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio\\_introducao.htm](http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio_introducao.htm) 14/09/2011.

assemelhar mais a um receituário de processos e procedimentos práticos, mas se instaura como o espaço da reflexão sobre a atividade criativa.

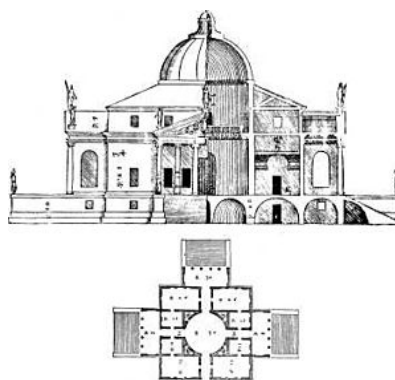
O Tratado de Andrea Palladio prioriza a beleza clássica, reportando-se a simetria de Vitruvius, conduta que se pode identificar no seu tratado I Quattro Libri dell'Architettura. Influenciou muitos outros profissionais da sua época e de época posteriores, o seu legado junto ao nosso tema estaria incluído no:

Livro II: No qual trata das habitações utilizando modelos, trata dos palácios edificadas na cidade e das vilas rurais, comentando a casa dos antigos romanos e gregos. É o primeiro tratado que inclui obras do autor. As suas obras são referência da arquitetura na sua época, as suas qualidades estavam expressas no acolhimento do modo de vida de seus usuários atendendo as suas necessidades.

Fig. 07 VILA ROTONDA VISTA  
fonte: Unesco APPU Joubert José Lancha  
[http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio\\_introducao.htm](http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio_introducao.htm)



Fig. 08 VILA ROTONDA PLANTA  
fonte Joubert José Lancha  
[http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio\\_introducao.htm](http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio_introducao.htm)



A aparição de um novo tipo de tratado se inicia com as publicações dos grandes "Cours d'Architecture" dos franceses Francois Blondel e Charles Daviler, sendo este último considerado de grande influência nas publicações sobre arquitetura habitacional no início do século XVIII. Blondel foi o primeiro diretor da Academia Real de Arquitetura, em 1671,

em Paris, que por sua vez formou inúmeros profissionais que deixaram publicações de suas obras.

As publicações sobre habitações se distinguem das chamadas obras públicas ou religiosas, o uso institucional como são chamadas hoje, tendo como antecedente o livro VI de Serlio o qual contemplava, com diferentes tipos de desenhos de casas, todos os tipos de pessoas<sup>12</sup>. Dentre os estudos e trabalhos relacionados a habitações ainda é referência La Manière de Bastir de Le Muet, com muitas edições em francês e uma em inglês, a sua importância arquitetônica está no desenvolvimento de um ponto de vista que incluía as diferenças entre as classes sociais.

Muitos tratados foram escritos por estudiosos, matemáticos, religiosos, mas não necessariamente arquitetos. As publicações satisfaziam as necessidades dos construtores, dos artesãos, dos arquitetos e leigos interessados no assunto. Dentro deste ambiente, destaca-se a independência de Perrault, para quem as proporções eram arbitrárias e mutáveis, se contrapondo a Blondel para quem as proporções eram imutáveis e universais.

Para os arquitetos renascentistas o importante era definir e ordenar o universo visível, através da representação gráfica e matemática da obra, utilizando as projeções ortogonais no plano bidimensional.

O que se nota é uma preocupação grande com a **estética** e a pureza de formas, alguns com regras clássicas vitruvianas e rígidas, outros buscando o novo, o barroco:

*Uma Arquitetura sem proporções harmônicas não é se não  
uma confusa massa de pedras<sup>13</sup>*

Assim como com as técnicas construtivas, a ideia da estrutura, a geometria cartesiana entre outros, principalmente voltados para a construções de fortificações, edifícios públicos e igrejas.

---

<sup>12</sup> idem 9 pag. 43, tradução do autor

<sup>13</sup> OUVRARD, Rene em *Architecture Harmonique ou application de la doctrine des proportions de la musique à l'architecture* Paris 1679 appud Steven Frear em appud WIEBENSON.

#### 1.1.4. As Praças Habitacionais

As cidades do renascimento apresentam uma diferença importante ao serem consideradas em relação às existentes até então, no modo de vida dos usuários, ou seja, nos hábitos, **a casa e o lugar de trabalho ficaram separados**, uma separação que até então não possuía nenhum precedente na evolução das casas urbanas. Esta separação afetou primeiro os moradores urbanos mais ricos, mas, como veremos, atingiu também todos os habitantes de cidade. A tendência de separar a casa do lugar de negócio pareceu sem importância inicialmente, mas teve outras repercussões durante os séculos subsequentes. Eventualmente, mulheres perderam toque com negócios no mundo externo, e homens, em troca, perderam o toque com negócios domésticos. A unidade social básica, a família, sofreu uma mudança profunda<sup>14</sup>. Na realidade, a separação de ‘vida de casa’ e ‘vida de negócio’ também afetou o modo de vida além das paredes da casa. As famílias de classe-média se instalaram atrás das fachadas anônimas das casas da cidade que, na coletividade, ou no seu conjunto, assemelham-se aos palácios reais, às praças residenciais, pode-se fazer, nesse sentido, uma analogia com as fachadas de alguns condomínios feitos atualmente na cidade de São Paulo que têm a mesma finalidade, transparecer uma elevação de classe social.

No começo do século XVIII, o rei Henri IV de França planejou uma nova Praça Residencial na França: o Place Royale (conhecido como Place de Voie) vide figura 09. Este empreendimento foi um esforço para juntar as casas da aristocracia ao rei, e recriar o grande esplendor da corte no coração de Paris. Eram trinta e oito edifícios de três andares que se uniam ao nível do chão por uma arcada, articulados ao topo por telhados rodeando o quadrado. O tratamento arquitetônico das fachadas destes edifícios era uniforme, construídas de alvenaria de tijolos vermelhos,

---

<sup>14</sup>SCHOENAUER, Norbert – 6,000 Years of Housing, Norton and Company – New York-London -1981.

pedras claras e as janelas e as portas foram organizadas simetricamente. A praça era usada inicialmente para torneios e competições e, posteriormente, foi se transformando em um parque ajardinado cercado por estreitas vias de acesso e, já nos dias de hoje, é uma área de lazer com limites bem definidos.

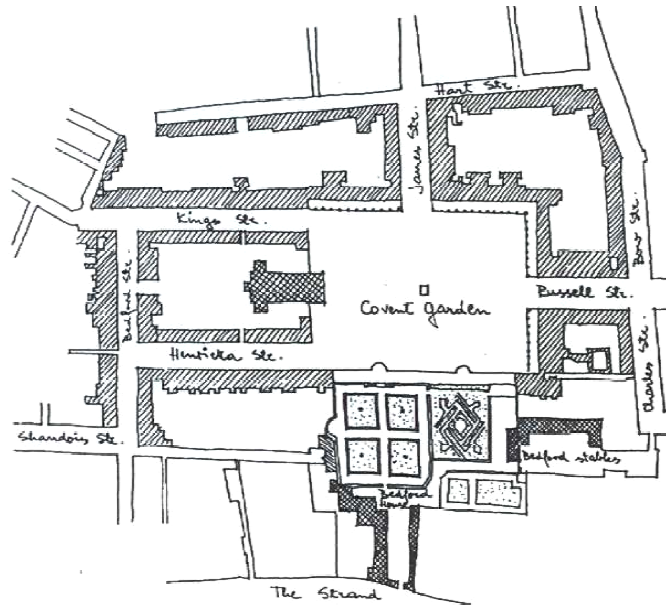
Fig. 09 PLACE DES VOSGES, Paris 2010  
Fonte Autor



No período pós-medieval, a vida na corte tinha uma influência já crescente na cidade e em seus habitantes, especialmente na classe média. Aqui, pode-se dizer que a qualidade identificada na edificação da habitação é o **status**. As pessoas não pensavam no palácio em termos de um único edifício com suas funções elegantes, mas sim no estilo palaciano de vida que era almejado por todos. Acredita-se que até hoje exista a necessidade do uso da moradia como símbolo de *status*, mas apenas em alguns segmentos da população, as faixas de renda em estudo não denotaram esta necessidade.

As construções das praças habitacionais ou residenciais, foram um sucesso não apenas em Paris, mas também na Inglaterra, onde segundo SCHOENAUER (1981) deram início ao que hoje chamamos de mercado imobiliário, um exemplo foi o “Convent Garden”, tido como sucesso de vendas.

Fig. 10-PLANTA CONVENT GARDEN Londres 1680-1685-  
Fonte - SCHOENAUER



### 1.1.5.A Industrialização

A industrialização e a urbanização são algumas das responsáveis pelo surgimento das “favelas” superlotadas que conhecemos hoje. Sem transporte coletivo eficiente, as pessoas moravam perto das indústrias em vilas operárias, que cresceram no cinza das fábricas que tomaram o lugar dos campos verdes de outrora. Em 1842, Edwin Chadwick, envia uma pesquisa sobre “as condições de saneamento em que vivia a população operária, seu significado e melhoria”. Este documento trouxe uma alteração na legislação inglesa que concedia mais espaços abertos em torno das construções visando melhor ventilação. Deste tipo de iniciativas, surgiu o modelo de casas de aluguel para famílias, construções que foram um extraordinário avanço para a época. Pode-se dizer que desta época vieram muitas desconformidades, ao invés de qualidades, mas também pode-se citar a melhoria no quesito habitabilidade, como a melhoria das condições de saneamento e espaçamento entre as casas.

Fig.11 - BIRMINGHAM : COURTS-  
 Fonte - SCHOENAUER 1981  
 montagem Autor



Na virada do século XIX para o século XX, tivemos o movimento “Arts and\_Crafts” (Artes e Ofícios) iniciando o chamado *Revival Domestic*, com vistas à revitalização dos projetos habitacionais. Formaram o grupo de arquitetos “Art Workers’ Guild”, seus seguidores comprometeram-se com a melhoria das habitações e ficaram conhecidos como arquitetos de estilo livre, “Free Style”. Tendo como principais características: a simplicidade, a informalidade, a salubridade, o uso de mão de obra qualificada e grande respeito pelo meio ambiente.

Finalmente esses novos paradigmas - cozinhas e quartos compactos, salas espaçosas que permitiam o convívio familiar - possibilitaram a



relação com o espaço externo (contato com o ar) e a criação de ambientes para recreação (padrões novos desejados pelos proprietários e inquilinos). Cita-se aqui o estudo das habitações para o **mínimo nível de vidas** do II CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna), no qual as qualidades foram reduzidas a um **ponto morto**, segundo GROPIUS(1929)<sup>15</sup>. Enfim foram medidas de preocupação com a falta de ordenação nas reconstruções de cidades no pós-guerra, que não deixaram de expressar as necessidades de seus usuários na época.

#### 1.1.6. Os Arranha-céus e Grandes Conjuntos Habitacionais do Século XX

Os arranha-céus e os grandes conjuntos habitacionais surgiram nas décadas de 50 e 60, até os anos 80, principalmente nas grandes cidades americanas (Chicago e Nova York). O público alvo são os norte-americanos ricos com estilo de vida urbano, onde o conforto do cotidiano prevalece em detrimento da suntuosidade formal na definição dos espaços e dos ambientes. São apartamentos de alto padrão em edifícios monolíticos altos, de 20 a 40 pavimentos, onde são aplicados os princípios do Movimento Moderno, com fachadas em peles de vidro em estruturas metálicas ou de concreto. Adotam as mesmas características programáticas das casas do período, possuindo zonas distintas de lazer e descanso, de alimentação e higiene. Cita-se como qualidades o **conforto** ao invés da suntuosidade e a definição de **áreas de lazer** dentro da residência.

---

<sup>15</sup> Aymonino- La Vivenda Racional Ponencias de los Congresos CIAM 1929 - 1930 Gustavo Gili Barcelona1973

### 1.1.7. As Casas Paulistas

Nas casas paulistas vemos, principalmente, as reentrâncias (varanda), este espaço aberto central (*Palladiano*, segundo Lemos) foi encontrado na casa chamada bandeirista, era um espaço para o abrigo temporário de colheitas, e também servia de circulação (distribuição), muitas vezes ainda nas casas rurais, encontrávamos este espaço ladeado pela Capela, de um lado, e pelo dormitório de hospedes, do outro lado, ainda sendo incorporando o uso de sala de jantar e para receber visitas. O que se percebe aqui são qualidades quantificáveis de **dimensionamento** e de **programa**.

Pode-se citar, como qualidade nas casas rurais paulistas da época do café, o dimensionamento das salas de jantar que eram de dimensões avantajadas, pois neste ambiente era onde tudo acontecia no que se referia a vida doméstica, segundo LEMOS (1999). No exemplo da figura 12 a sala de jantar representa 20% da área total construída.

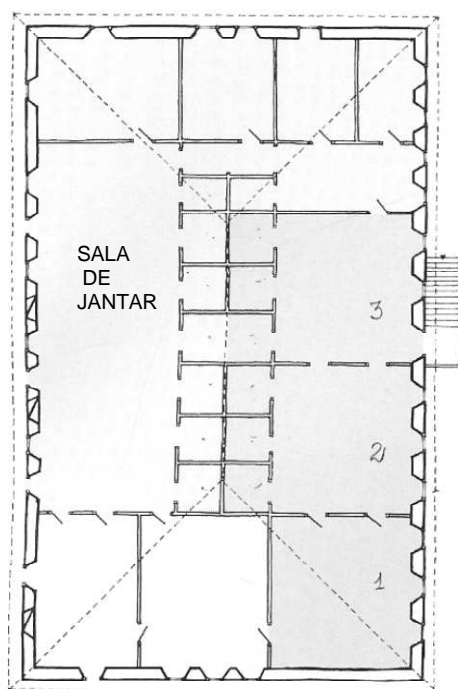


Fig12 - PLANTA FAZENDA DO TATU  
SÃO CARLOS -1850,  
... Fonte A Casa Paulista pág.  
78 LAPETINA 2007  
Appud Carlos Lemos

Planta

0 1 2 3 4 5 6m

Em São Paulo, as alterações na arquitetura residencial foram mais evidentes, criando um confronto entre o velho e novo o caipira e o erudito e foi trazido através e pelos filhos de fazendeiros de café que foram estudar fora. As instalações sanitárias, não citadas até o presente momento, dentro do corpo da casa, aconteceram somente após a 1ª guerra mundial, a bacia sanitária foi inventada por americanos e foram eles os primeiros a levá-las para dentro da casa. Até então, a higiene pessoal era feita dentro do espaço dos dormitórios e as necessidades fisiológicas na “casinha” fora do corpo principal da casa, no quintal. Temos notícia de salas de banho nas casas de fazendas aproximadamente em 1870, na forma de balneário, que centralizavam as instalações hidráulicas, ainda fora da casa como construção anexa. Com o tempo, a sala de banho saiu do quintal e dos dormitórios para ter compartimento próprio. Hoje é importante para o usuário não mais o compartimento "banheiro", mas sim o 2º banheiro na habitação, o que sem dúvida é uma qualidade que interfere na opção de compra, segundo estudo realizados com alunos do IFSP nos anos de 2011 e 2010, quando definiram os programas de necessidades para seus projetos de habitação.

Com a queda do café os fazendeiros deixam de investir em imóveis para locação e, assim, cria-se um déficit habitacional, agravado pela guerra de 39, e culminando com a lei do inquilinato feita por Getúlio. A imigração de estrangeiros acabou, mas teve início a migração interna, a de nordestinos, a população começou a construir com as próprias mãos – autoconstrução – o povo constrói a casa conforme seus desejos, o proletariado faz o que pode e não o que quer, pois na realidade gostaria de ter os bangalôs dos jardins, em LEMOS (1999). Sempre atuando em "Plena Consciência

Espontânea"<sup>16</sup>, ele faz como se faz uma casa em determinado momento cultural, sem seguir ditames ou correntes arquitetônicas.

## 1.2. O DESENVOLVIMENTO DA QUALIDADE NAS EDIFICAÇÕES

O estudo da qualidade de forma generalizada, não apenas focando no projeto de arquitetura, fornece subsídios para uma compreensão do assunto em sua totalidade. Nesta questão cita-se MELHADO (2008) para análise da qualidade da edificação:

*pode-se dizer que os artesãos exerciam a produção e o controle, com a industrialização surge a padronização e a preocupação com a conformidade de requisitos técnicos à satisfação dos clientes, ou seja,. Do enfoque corretivo ao enfoque preventivo.MELHADO (2008)*

A qualidade foi estudada por este autor dentro de uma linha cronológica em 4 fases, a saber:

1ª fase, até os anos 20 – INSPEÇÃO - controle de conformidade no recebimento e enfoque *a posteriore*. Não foram encontrados registros de usuários com esta compreensão e que utilizaram-se desta ferramenta de análise.

2ª fase, entre os anos 30 e 40 - Controle de Processos - controle estatístico e retroalimentação, onde qualidade é prevenir falhas, sem a participação do usuário. O conceito de desempenho<sup>17</sup> teve origem nas exigências de segurança estrutural de produtos da indústria bélica e aeroespacial na Segunda Guerra Mundial.

---

<sup>16</sup> pag. 24 MONCADA, Martha Ines El programa de mejoramiento de vivienda: una aproximación desde la investigación cualitativa Univ. Nacional de Colombia, 2006.

<sup>17</sup> SILVA, Covelo, Maria Angélica- Núcleo de Gestão e Inovação, tese de doutorado Metodologia De Seleção Tecnológica Na Produção De Edificações Com O Emprego Do Conceito De Custos Ao Longo Da Vida Útil 1996 Escola Politécnica USP

3ª fase, anos 50 a 60 - GARANTIA DE QUALIDADE - análise de valor, certificação de fornecedores, aplicação de conceitos de controle e inspeção da qualidade, agregando fatores humanos aos técnicos.

4ª fase, a partir dos anos 70 - GESTÃO DA QUALIDADE ou qualidade total - enfoque organizacional, ênfase na política de recursos humanos e no relacionamento intra e ter-empresas.

Cita-se também todos os ISOS<sup>18</sup> pelo qual passou a indústria da construção, para que pudesse desfrutar dos financiamentos governamentais para a execução de unidades habitacionais. Se trouxermos para o enfoque deste trabalho, a partir da 4ª fase a gestão de qualidade na construção civil, agregaria uma qualidade que o usuário busca atualmente - **a sustentabilidade** - o respeito ao meio ambiente.

Assim, pode-se verificar que muitas qualidades são requeridas desde a antiga Roma, como os confortos térmicos, luminosidade, o programa adaptado ao tipo de vida e tipologia familiar, desde o trabalho junto da habitação, as varandas e alpendres no clima tropical fazendo uma área intermediária entre o externo e interno, a necessidade de mais um banheiro e também a utilização da áreas externas protegidas como nas praças residenciais.

### 1.2.1. A NORMA 15.575 (ABNT) para Edifícios Habitacionais de até 8 Pavimentos

Com a evolução do estudo da qualidade, surge a norma regulamentadora 15575 da ABNT, que foi publicada em 12/05/2008 e entrou em vigor em 12/05/2010, estando em revisão até meados do 2º semestre de 2012.

---

<sup>18</sup> ISO 6240 - "Performance Standards in Building –contents and presentation", London, 1980.

ISO 6241 - "Performance Standards in Building –principles for their preparation and factors to beconsidered", London,1984.

ISO 7162 - "Performance Standards in Buildings –contents and formats of standards for evaluation ofperformance",1992

Tendo como função, além de normatizar para o setor da construção civil habitacional, esclarecer o usuário, direcionar o construtor e balizar o financiamento por órgãos públicos.

*É um direito do contratante ou adquirente:*

*\_ Receber um produto ou serviço adequado para os fins que razoavelmente dele se espera (CDC, Art. 20, § 2º, impróprio)*

*E como as normas prescrevem técnicas e requisitos para que um produto ou serviço seja de boa qualidade, o fornecedor tem obrigação de cumpri-las<sup>19</sup>*

As normas técnicas não são lei mas tem força obrigatória, ainda segundo Del Mar (2009), a lei nº 4.150, de 21/11/1962, institui o regime obrigatório de observância das normas técnicas elaboradas pela ABNT nos contratos de obras e compras do serviço público concedidos pelo Governo Federal, de execução direta ou concedida, quer dizer que as construtoras têm que cumprir as normas técnicas caso queiram utilizar os financiamentos da CEF, da mesma forma os usuários podem se negar a receber a unidade habitacional caso esteja em desconformidade com as Normas, para isto precisam ter este conhecimento.

A norma é dividida em 6 partes a saber:

ABNT **NBR15575-1** Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos -

Desempenho - Parte 1: Requisitos gerais

ABNT **NBR15575-2** Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos -

Desempenho - Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais

ABNT **NBR15575-3** Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos -

Desempenho - Parte 3: Requisitos para os sistemas de pisos internos

ABNT **NBR15575-4** Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos -

Desempenho - Parte 4: Sistemas de vedações verticais externas e internas

ABNT **NBR15575-5** Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos -

Desempenho - Parte 5: Requisitos para sistemas de coberturas

ABNT **NBR15575-6** Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos -

---

<sup>19</sup> Carlos Pinto Del Mar - Del-Mar & associados advogados - ASBEA out/2009

## Desempenho - Parte 6: Sistemas hidrossanitários .

## 1.2.1.1. Parte 1: Requisitos Gerais e Definições

Este trabalho ater-se-á à Parte 1, que estabelece os requisitos e critérios de desempenho que se aplicam ao edifício habitacional de até cinco pavimentos. Os requisitos foram separados e reagrupados em 4 itens, para facilitar a compreensão da abrangência da norma, de acordo com a tabela 1 abaixo.

TABELA 01 - REQUISITOS NORMA 15575  
Fonte Autor

<b>VIZINHANÇA</b>	IMPLANTAÇÃO ENTORNO
<b>SEGURANÇA</b>	ESTRUTURAL CONTRA FOGO SEGURANÇA NO USO E NA OPERAÇÃO
<b>HABITABILIDADE</b>	ESTANQUEIDADE ( INTERNAS E EXTERNA) CONFORTO TÉRMICO CONFORTO ACUSTICO CONFORTO LUMÍNICO SAUDE, HIGIENE E QUALIDADE DO AR FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE CONFORTO TACTIL E ANTROPODINÂMICO QUALIDADE DO AR
<b>SUSTENTABILIDADE</b>	DURABILIDADE MENUTENIBILIDADE IMPACTO AMBIENTAL

## 1.2.1.2. Exigências do usuário

Muitas são as exigências que, por sua vez, têm os seus requisitos estabelecidos, nesta norma, e pouca é a divulgação para o usuário. Muitas vezes esses requisitos estão mal formulados como é o caso da

funcionalidade e acessibilidade. No caso da funcionalidade e acessibilidade temos o critério para atender o requisito, a saber:

*16.1.1 Critério – Disponibilidade mínima de espaços para uso e operação da habitação, os projetos de arquitetura de edifícios habitacionais **devem prever**, no mínimo, a disponibilidade de espaço nos cômodos do edifício habitacional para colocação e utilização dos móveis e equipamentos padrões listados na tabela 5(da norma)- Tabela 03 abaixo.*

Pode-se entender que o dimensionamento é expresso pela funcionalidade, vindo associado ao mobiliário existente no compartimento mais as dimensões de circulação que estão listadas na tabela 6 da norma e que está representada em trecho abaixo, na Tabela 02, que remete ao mesmo conceito utilizado pela CEF, no Memorial Técnico para aprovação de projetos habitacionais.

Nota-se que as dimensões informadas na tabela 6 da norma não atendem aos espaços de atividade BOUERI (2007), exemplificando: o espaço de 0,40m para a utilização do lavatório não atende ao mínimo como mostra a figura 13.

FIG. 13 - EXEMPLO DE ESPAÇOS DE ATIVIDADE NO LAVATÓRIO  
Fonte BOUERI 2007

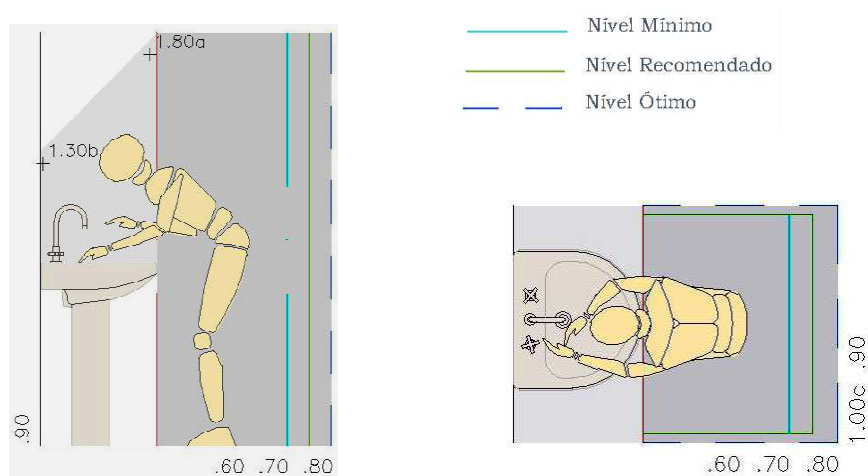




TABELA 02 - DIMENSÕES MÍNIMAS DE MOBILIÁRIO E CIRCULAÇÃO BANHEIROS  
 Fonte: Autor Apud NORMA 15571 ABNT

Trecho da Tabela 6 da NORMA 15571 -ABNT

		DIMENSÕES		CIRCULAÇÃO	OBSERVAÇÕES
		Larg.	Prof.	m	
BANHEIRO	Lavatório	0,6	0,6	Circulação mínima de 0,40m frontal ao lavatório vaso e bidê	Largura mínima do banheiro 1,10m exceto o box mínimo 1 lavatório 1 vaso e 1 box pé direito=2,20m
	Lavatório com bancada	0,8	0,8		
	Vaso Sanitário c/ c. acoplada	0,6	0,7		
	Vaso Sanitário	0,6	0,6		
	Box quadrado	0,8	0,8		
	Box retangular	0,7	0,9		
	Bide	0,6	0,6		

TABELA 03 - MÓVEIS E EQUIPAMENTOS PADRÃO  
 fonte: Autor Apud NORMA 15571 ABNT

TABELA 5 DA NORMA 15571 ABNT

ATIVIDADES ESSENCIAIS POR COMODO		MOVEIS E EQUIPAMENTOS
DORMIR	1º Dormitório do casal	cama de casal + guarda roupa+ minimo de 1 criado mudo
	2º Dormitório para 2 pessoas	Cama de solteiro guarda roupa+criado mudo ou mesa de estudo
	3º dormitório	cama de solteiro+guarda roupa criado mudo
ESTAR		Sofá de 2 ou 3 lugares+armário ou estante + poltrona
COZINHAR		fogão mais geladeira+ pia de cozinha armário sobre a pia gabinete apoio para refeição de 2 pessoas
ALIMENTAR TOMAR REFEIÇÕES		Mesa + 4 cadeiras
HIGIENE PESSOAL		Lavatório+chuveiro+vaso sanitário
LAVAR SECAR PASSAR ROUPA		Tanque(externo para unidades térreas) + maq. De lavar roupa
ESTUDAR, LER, ESCREVER,COSTURAR REPARAR, GUARDAR OBJETOS, DIVERSOS		Escritaninha ou mesa + cadeira

Concluindo, a norma apresentada ainda levará algum tempo para que o usuário final possa usufruir de seus requisitos e ter conhecimento da sua força obrigatória, no presente momento ainda está sendo revisada. Salienta-se como principal prejuízo, no dimensionamento apresentado pela norma, o fato da população estar envelhecendo e esse fator não ter sido contemplado com os espaços mínimos necessários a adaptação pertinente. Nota-se esta preocupação nos estabelecimentos comerciais quanto às vagas para estacionamento, por força da legislação que foca o comércio e não as habitações, ou seja, estas preocupações ainda não avançaram às portas das habitações.

### 1.3. A QUALIDADE DO PROJETO DE ARQUITETURA DA HABITAÇÃO

No estudo deste tema não se pode deixar de citar O Grupo Habitar e Viver - Associação Portuguesa Para a Promoção da Qualidade Habitacional -, que está relacionada por sua vez ao LNEC, donde é pesquisador o co-orientador da dissertação de mestrado que deu origem a este trabalho, o Prof. Dr. João Branco Pedro.

Antonio Coelho Baptista lança algumas questões que nos auxiliarão a definir tópicos a serem avaliados, no tocante à qualidade habitacional, a saber:

#### 1.2.1. o que é bom desenho?

O bom desenho poderá ser descrito de várias formas, como vimos nos tratados citados anteriormente, no entanto, muitas considerações devem ser levadas em conta nas habitações brasileiras da atualidade, pois muitas vezes o usuário tem dificuldade em definir a sua satisfação com o desenho da habitação, muitos ainda não têm instrumentos para

decodificar a abstração de um desenho. Em suma, o que é o bom desenho da habitação para o usuário?

*a avaliação do que se considera ser uma boa solução residencial, considerando especificamente as ligações entre qualidade de desenho e satisfação dos moradores,..."*  
COELHO(2010)

O bom desenho, portanto, segundo COELHO (2010), deve ser um misto de qualidade de projeto de arquitetura e satisfação residencial. Para maior compreensão do assunto será mantida a linha de pensamento do mesmo autor até a conclusão da explanação sobre o bom desenho.<sup>20</sup>

Para tanto, deve-se levar em consideração alguns itens para definir o bom desenho:

- 1 - Pensar pequeno e pensar com identidade e qualidade;
- 2 - Não aplicar soluções-tipo, sistematicamente;
- 3 - Respeitar, aproveitar e enriquecer a história de cada sítio de implantação e a história de cada bairro;
- 4 - Ter como objetivo primário o fazer ou o refazer de uma cidade amigável;
- 5 - Assegurar uma integração plena na malha urbana;
- 6 - Promover uma arquitetura urbana e residencial cuja solução global seja socioculturalmente adequada;
- 7 - Privilegiar soluções específicas que respeitem e formalizem as escalas que são as mais adequadas para as diversas tipologias de arquitetura urbana;
- 8 - Reconhecer e usar com coerência o verde urbano: em termos efetivo e afetivo;
- 9 - Atender cuidadosamente à escolha das tipologias de edifícios e de habitações;
- 10 - Cuidar de uma adequada pormenorização do edifício e da sua envolvente;.

---

<sup>20</sup> Infohabitar, Ano VI, nº 296 Segunda-feira, Maio 03, 2010.

Trazendo estas considerações para as regiões metropolitanas das nossas cidades e, conseqüentemente, para as nossas habitações e levando em consideração que o maior número de habitações financiadas pela CEF (foco deste trabalho) são realizadas pela iniciativa privada (que, portanto, visam lucros) pode-se dizer que:

Quanto a **pensar pequeno**, ficará difícil evitar a verticalização, no entanto, é importante que seja avaliada a dificuldade de adaptação a uma nova moradia se os usuários estiverem sendo remanejados seja de uma área de risco, seja de uma favela - onde residiam na maioria das vezes, as habitações tipo autoconstruções<sup>21</sup> - para conjuntos habitacionais, como mostram as figuras 14 e 15 abaixo. Cabe salientar que o público que compra unidades habitacionais do programa MCMV (Minha Casa Minha Vida) é proveniente da evolução das classes sociais no Brasil dos últimos anos e que, portanto, tem agora acesso a 1ª casa própria. Mas que trouxeram muitas vezes as referências de qualidade da infância.

Fig.14 e Fig. 15 PARAISÓPOLIS 1 e 2 SP  
fonte-<http://noticias.r7.com/saopaulo/fotos/imagens-do-cotidiano-da-favela-de-paraisopolis-25.html#fotos> 10/08/2011



<sup>21</sup> Para maior compreensão da situação de remanejamento Brasilândia São Paulo vide <http://arquiteturanafavela.blogspot.com/15/09/2011>.

Fig. 16 PARAISÓPOLIS 3 SP  
 fonte Carolina Farias em 27/09/2009 para o RC7-  
<http://noticias.r7.com/sao-paulo/fotos/imagens-do-cotidiano-da-favela-de-paraisopolis-7.html#fotos-10/08/2011>



FIG. 17 PARAISÓPOLIS SP 4  
 fonte: Carolina Farias em  
 27/09/2009 para o RC7-  
<http://noticias.r7.com/sao-paulo/fotos/imagens-do-cotidiano-da-favela-de-paraisopolis-7.html#fotos>



FIG.18-CONJUNTO CINGAPURA  
 fonte: <http://affordablehousinginstitute.org/blogs/us/2008/06/favelas-of-sao-paulo-part-1-cingapura.html>  
 11/08/2011 11:00hs.



Essa facilidade no acesso da casa própria, na maioria das vezes, deixa o usuário sem condições de questionamento quanto aos demais requisitos, vide figuração 17 acima. O fato de possuir o bem é maior que

a condição de análise, este imóvel foi mostrado aos pesquisadores mais como um troféu do que como uma habitação.

Quanto a não aplicar **soluções-tipo**, novamente fica difícil evitar a utilização deste parâmetro como indicador ou desabonador de **bom desenho** nas unidades habitacionais do Estado de São Paulo. A solução tipo é aplicada indiscriminadamente visando o aproveitamento dos projetos e, conseqüentemente, a racionalização da construção, sendo alterada apenas na troca de governo para simbolizar as ações do novo mandatário, no caso das construções de COHAB e CDHU. No entanto, a iniciativa privada também busca atender ao público de baixa renda, em troca de "contrapartidas para outros empreendimentos". Assim, algumas vezes, como no exemplo das figuras 19 e 20, pode ser vista a aplicação das soluções tipo repetidamente e mesmo assim, se comparada às favelas, é significativa a melhora do visual urbano que trouxe para a vizinhança, de certa forma comprometida devido aos altos muros circundantes que vendem a segurança e inibem a vida amigável de vizinhança.

Fig. 19 IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPINAS SP  
Fonte: <http://www.rossiresidencial.com.br/empreendimentos/sp/jacarei/cidade-jardim/rossi-idealcidade-jardim.aspx?id=SE-1016> - 30/08/2011



Fig. 20 VISTA DO CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPINAS SP  
Fonte: IDEM Fig. 19

Nas figuras acima (figura 18) também verifica-se uma escala urbana mais humana devido aos 4 pavimentos nos edifícios, porém, a redução do número de pavimentos e a consequente humanização se dá apenas pelo fato de ser solicitado por lei para os empreendimentos tipo HIS, para os quais as prefeituras locais concedem uma série de benefícios quando executados pela iniciativa privada. Com legislação própria trabalham com áreas privativas menores e valores de venda totalmente subsidiados de acordo com a renda familiar - no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais, 2011).

Quanto à **cidade amigável**, principalmente para o usuário de renda familiar entre de 0 a 3 salários mínimos, existe também o convívio lado a lado dos edifícios da COHAB e/ou CDHU com os barracos da favela, pois estes últimos já existiam quando os prédios foram executados ou, muitas vezes, se instalam ao redor dos prédios, no caso de já existirem continuam mantendo a vizinhança inalterada, podendo ser amigável ou não, como mostra a figura 16.

*habitadas a um forte contacto com o solo com acessos por elevadores e escadas interiorizadas, pois estas soluções afastam as pessoas do espaço público e isolam-nas umas das outras, obrigando idosos e outros grupos sensíveis a uma verdadeira reclusão nas suas habitações COELHO(2010) .*

Quanto ao **verde urbano**, dentro dos limites das divisas dos lotes dos conjuntos - o que chamamos de **projeto paisagístico ou de arquitetura de exteriores** - têm sido responsáveis pela alegria dos moradores, pois envolvem as edificações humanizando-as e minimizando as deficiências encontradas nas unidades habitacionais. O **protagonismo do espaço exterior**, representado no que será chamado de 1ª envoltória, ou seja,

FIG. 21 IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL EM SÃO BERNARDO DO CAMPO SP  
Fonte- Autor



aquela dentro dos limites do terreno onde estão os caminhos de pedestres e demais equipamentos de uso comum.

Os conjuntos habitacionais estudados demonstram que esta 1ª envoltória também é responsável pelo **verde** que contorna as edificações, onde existe uma valorização do projeto paisagístico, implementando a área de lazer condominial.

*no acabamento dos pisos térreos e dos espaços comuns, na disponibilização de boas condições de segurança e de conforto ambiental ....E às vezes é sábio fazer pequenas comparações entre variadas formas de pensar a pormenorização, ou talvez sobre várias formas de encarar uma ética arquitectónica, de desenhar com cuidado todo o espaço objecto do projecto, COELHO(2010)*

Quando se extrapola as divisas de lote dos empreendimentos, vamos em busca da chamada 2ª envoltória de proximidade da habitação que seria a vizinhança próxima e que se felizmente estiver próxima de **um verde urbano** - uma praça ou mesmo um parque linear para caminhadas, bem próximo da habitação - agrega qualidade de vida e conseqüentemente qualidade habitacional à habitação.



Tido como uma qualidade humanizadora de difícil acesso à maioria dos empreendimentos no estado de São Paulo, devido ao desenvolvimento urbanos de nossas cidades que, muitas vezes, são fruto de um crescimento urbano não planejado, as áreas verdes de convívio em praças públicas são escassas nas nossas cidades. É sem dúvida um fator determinante de escolha para os futuros moradores e também para os incorporadores valorizando os terrenos próximos à áreas verdes (são explorados pela comercialização de imóveis).

*E tudo isto é matéria-base da satisfação e da identidade que se sente relativamente a um dado sítio de habitar.*<sup>22</sup>

O Concurso realizado em 08/2011 na cidade de São Paulo, denominado RENOVA SP, com o intuito de regenerar áreas urbanas degradadas, apresenta uma série de soluções para melhora destas áreas na periferia de São Paulo, ilustrando de forma positiva muitas destas qualidades citadas anteriormente. A previsão é que seja feito um **remanejamento** habitacional, porém, não de vizinhança, mas sim na troca de barracos por unidades, conforme desenho abaixo.

Fig. 22 VISTA CONJUNTO RESIDENCIAL ÁGUA ESPRAIADA apresentado por Paulo Bruna e equipe, vencedor do setor da **Água Espraiada 2+5** 1º lugar  
Coordenador: Paulo Júlio Valentino Bruna  
Coautores: Renata Fragoso Coradin e Fabricia Zulin ... fonte  
Fonte:<http://www.piniweb.com.br/construcao/urbanismo/artigo227879-4.asp> 01/08/2011



22 Série habitar e viver, Habitar as relações entre o bairro e a habitação  
fonte :artigo de António Baptista Coelho

Fig. 23 PLANTA CONJUNTO RESIDENCIAL ÁGUA ESPRAIADA  
 Fonte \_ idem Fig.22



A **tipologia das habitações** e a adequação sociocultural estão interligada a vários outros aspectos, como por exemplo, o envelhecimento da população. A **tipologia familiar** ao ser avaliada propicia e fundamenta o surgimento de diferentes tipologias habitacionais, portanto, a **tipologia das habitações** é justificada pelas tipologias familiares e a sua oferta é considerada como indicador de qualidade, a partir do momento que atendem às necessidades específicas de seus usuários, vide exemplo na figura acima.

O sentido de identidade, entre o usuário e o seu local de moradia, poderá se fundir com aspectos conhecidos como qualidade arquitetônica.

A identidade tanto da moradia como da sua inserção urbana refletem o visual externo, a vizinhança e a imagem da edificação, avaliando a importância de uma qualidade pouco quantificável que é chamada de **estética**, ou o visual do conjunto, em suma, o ambiente criado pelo conjunto das edificações e o seu entorno.

*a importância da qualidade estética dos edifícios e das vizinhanças associada à capacidade dos locais para gerar convivialidade, é o factor urbanístico que produz o “cimento” unificador da cidade*<sup>23</sup>

Trazendo esta consideração para as nossas cidades, este fator é importante como qualidade para o usuário, mas vale lembrar aqui

<sup>23</sup> COELHO (2010) APPUD (Michel de Sablet, Des Espaces Urbains Agréables à Vivre – Places, Rues, Squares et Jardins, Editions du Moniteur, Paris, 1991) .

novamente a colocação de Antonio Coelho<sup>24</sup> quando cita o descompasso entre as preferências dos arquitetos e as dos usuários.

Nas referências citadas por ALEXANDER (1977)<sup>25</sup> no livro "Linguagem de Padrões", entre mais de 250 itens de requisitos para análise de projetos de arquitetura, também aparecem indicadores a serem considerados como **estética** sob o ponto de vista dos usuários, a saber:

- ornamentos;
- cores quentes;
- plantas tipo trepadeiras;
- canteiros de flores;
- porta de entrada com vidro;
- face norte;
- locais ensolarados;
- espaço para trabalho com certa privacidade;

As referências às imagens conhecidas como os **clássicos**, e o **cozy**<sup>26</sup>, não são mensuráveis, mas também são importantes na avaliação da satisfação residencial. TUNNER (1977), após 7 anos estudando assentamentos na América Latina, sobretudo no Peru, se dá conta que as ideias formuladas por ele neste país, sobre os **alojamentos**, também eram válidas para a Inglaterra e para os EUA. Assim, alguns autores denominam estas ideias como LEIS de TURNER e o que interessa a este trabalho é a chamada 2ª lei de TUNNER:

*O importante na habitação não é o que ela é, mas sim o que ela faz por seus usuários, ou a satisfação que proporciona não dependendo necessariamente do nível material.*

Quando TURNER (1977)<sup>27</sup> cita que as pessoas provavelmente ficam em Brasília somente o tempo necessário, faz uma comparação entre as habitações com projetos contratados por órgãos governamentais e as

---

<sup>24</sup> COELHO 2009

<sup>25</sup> A pattern language: towns, buildings, construction- tradução do autor

Por Christopher Alexander, Sara Ishikawa, Murray Silverstein Oxford University Press US, 1977 - tradução do autor.

<sup>26</sup> snugly warm and comfortable: a cozy little house, tradução autor- aconchegante, agradável.

<sup>27</sup> TURNER John F.C. Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments Pag. 37 1977.

habitações provenientes da autoconstrução. Cita que os projetistas de Brasília provavelmente preferem passar suas férias Mikonos.

Pode-se concluir, portanto, que quando o usuário final está muito afastado do projetista, ou seja, o usuário indefinido, como é o caso das habitações lançadas no mercado imobiliário, a qualidade física do projeto pode ser boa, porém, o bom desenho não estará completo segundo COELHO, pois poderá não atender os anseios dos usuários.

### 1.3.2. O Conforto Ambiental

Os confortos, aqueles citados por ALEXANDER e atualmente pela norma brasileira, são vistos desde a antiguidade, quando os ambientes eram escolhidos por seus usos e funções, para estarem voltados para determinadas faces iluminadas, buscando assim a insolação desejada. A busca por locais ensolarados, a busca por qualidade acústica, minimizando os sons urbanos desagradáveis, muitas vezes não são atendidas nos conjuntos habitacionais existentes.

## 1.4. A SATISFAÇÃO RESIDENCIAL DO USUÁRIO

A satisfação residencial dos usuários, como colocada por COELHO (2009), muitas vezes vem desassociada em maior ou menor grau das propostas dos arquitetos, ou seja, os usuários têm dificuldade em se apropriar, ocupar e mesmo entender o espaço projetado, sendo função do arquiteto um aprofundamento no estudo da qualidade habitacional e na inserção da habitação, a chamada 3ª envoltória.

*Como clara premissa de que a qualidade residencial é fundamental para uma vida melhor e que tal importância decorre de outros aspectos além dos funcionais, é possível*

*afirmar que alguns dos principais problemas de inadequação e rejeição de determinadas soluções de habitar têm a ver, exatamente, com ter-se dado, durante dezenas de anos, uma inusitada importância à funcionalidade doméstica e residencial, em um sentido estrito, considerando que a funcionalidade, por si só, seria capaz de qualificar uma dada solução residencial e urbana.<sup>28</sup>*

foram considerados pelo mesmo autor COELHO (2000) os seguintes requisitos da qualidade residencial para o auxílio no entendimento da satisfação residencial:

#### **Acessibilidade**

*Este requisito, também solicitado por várias normas técnicas e leis nos municípios paulistas, tem suas bases conceituados no Desenho Universal, onde todos têm direito a ter acesso a todos os lugares.*

#### **Comunicabilidade**

*Extremamente arquitetônica, é responsável pela transmissão de conteúdos funcionais e ambientais e pela relação entre espaços, conjugando-se com a acessibilidade, a defesa da privacidade e a promoção do convívio.*

#### **Espaciosidade**

*É ligado a matérias objetivas como a acessibilidade, mas também assuntos menos aprofundados, como o convívio. Uma espacialidade equilibrada é o que caracteriza uma adequada concepção arquitetônica, salientando-se que espaço a mais não é obrigatoriamente um quesito na melhoria da qualidade.*

#### **Capacidade**

*Caracteriza soluções adequadas a certos usos e ocupações, como a capacidade de arrumação que estrutura os espaços domésticos. Apoia diretamente outras qualidades, proporcionando uma reserva funcional de apoio, assim como uma reserva para usos futuros.*

---

<sup>28</sup> KENCHIAN, Alexandre 2011 Tese de Doutorado - Qualidade Funcional no Projeto e Programa da Habitação - CPG FAU USP.

**Funcionalidade**

*Cruza espaço urbano, vizinhança, edifício e espaço doméstico, mas há de se considerar quais são as exigências funcionais atualmente e localmente determinantes de uma melhor qualidade residencial e vivencial. Boas condições funcionais devem articular múltiplas atividades, mas não podem ser restrições associados às previsões mono funcionais em espaços por vezes abaixo de mínimos.*

**Agradabilidade**

*Faz a ponte de ligação com a arquitetura a partir das várias áreas do conforto ambiental. Fazer uma arquitetura residencial sensível ao conforto deve ser condição obrigatória. Domina-se bem o conforto no interior do edifício, mas tal conhecimento é ainda pouco aplicado no conforto do exterior público. E em tudo importa atender à presença do verde urbano nas suas diversas formas.*

Tabulação: KENCHIAN, Appud de COELHO, – Qualidade Arquitectónica Residencial. Rumos e Factores de Análise, 2000

## 1.5. ESTUDOS RECENTES

### 1.5.1. O Sonho de Habitar de Blanca LLéo

Este livro é um trabalho decorrente da tese de doutoramento da professora do departamento de projeto, Blanca LLéo, na escola Técnica Superior de Arquitetura de Madri, a ETSAM.

O espaço doméstico sempre respondeu às aspirações do homem no mundo e se apresenta hoje como uma mescla indefinida entre o passado e o futuro, lugar para onde convergem os velhos e novos sonhos de habitar, nos quais os tradicionais quesitos de privacidade e conforto se somam aos novos de apropriação da habitação. Cita trabalho de Júlio Verne - Paris no século XX - que em plena época Vitoriana, 1863, antecipava algumas das facilidade que desfrutamos nos dias de hoje

*novas invenções permitirão enviar textos, e ilustrações e assinaturas e confirmar contratos a uma distancia de 20.000km. Todas as casas estarão conectadas*

O estudo discorre sobre a modernidade, o moderno e sua relação com a habitação, utilizando como exemplo a leitura de projetos de casas de arquitetos renomados. A casa é como uma envoltória do homem, o próprio sujeito e seu modo de habitar o mundo.

A arquitetura aqui se oferece como um testemunho construído das ideias dos arquitetos que realizam e habitam suas casas.

A casa é como se fosse uma envoltória do homem, ele próprio, enfim pode ser considerado seu modo de habitar o mundo. Cabe salientar que foi dada preferência aos projetos realizados pelos arquitetos já em fase madura de sua profissão, tendo eles então por volta de 60 anos. Segue alguns dos projetos estudados pela autora, dentro de uma visão autobiográfica, visando a compreensão do significado da qualidade habitacional por estes arquitetos:

### 1.5.2. A casa de Tugendhat de Mies Van de Hohe, 1928-1930 localizada em Brno, República Checa.

Considerada pela autora como obra paradigma, pela utilização de materiais novos, como o vidro e os pilares em cruz de bronze, esta obra foi selecionada, apesar de não ser autobiográfica, por possuir uma opinião da usuária, sobre o fechamento vertical em vidro. Quando cita a importância do material utilizado na vedação que para o arquiteto insere a habitação na paisagem e para a usuária cumpre o papel de fechamento tornando o espaço interno autossuficiente, caso contrário ela se sentiria insegura - continua a dona da casa: o sossego e a beleza da vista desta sala não poderiam ser apreciados de uma outra sala que fosse fechada, vide figura 21.<sup>29</sup>

Fig. 24 Vista Lateral Casa TUGENDHAT Mies van der Rohe  
Fonte:<http://pc.blogspot.com/2008/01/tugendhat-house-mies-van-der-rohe.html>

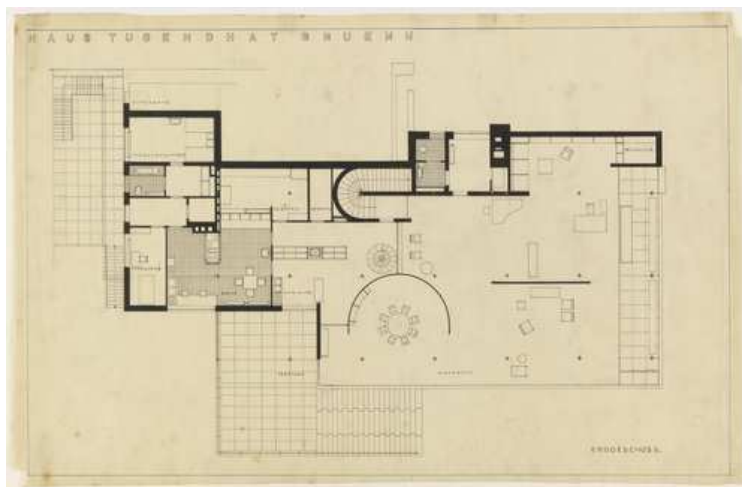


---

<sup>29</sup> LLÉO, Blanca O Sonho de Habitar 2005 G.Gili Barcelona tradução do autor pag. 54  
tradução do autor-



Fig. 22 PLANTA BAIXA DA CASA TUGENDHAT MIES VAN DER ROHE.  
 Fonte: [http://www.moma.org/collection/browse\\_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A7166&page\\_number=111&template\\_id=1&sort\\_order=1](http://www.moma.org/collection/browse_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A7166&page_number=111&template_id=1&sort_order=1)



Antes de dar continuidade às habitações autobiográficas, representadas pelas casas dos arquitetos, na sua introdução autora nos remete a uma visão poética e, ao mesmo tempo, real das habitações, que pode ser representada nestes trechos do texto, onde o antigo, o novo e a vida convivem dentro do espaço habitacional:

*Ao fogo mítico da casa se somam os mitos invisíveis da técnica. O ancestral e o transitório, o eterno e o contingente convivem conosco na casa.... A casa de descanso (retiro) é a ponte que liga as etapas de uma vida, que funde o homem com a terra, que enlaza o transitório com o imutável.<sup>30</sup>*

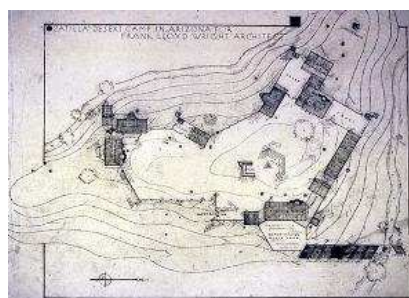
### 1.5.3. Ocatilla Arizona, 1928 - Frank Lloyd Wright

A primeira obra autobiográfica é de Frank Lloyd Wright (1867-1959), o arquiteto norte-americano é citado como homem autárquico, com princípios, e que se fez por si mesmo. Livre de toda imposição, principalmente a europeia, deixa um legado de obras sem precedentes. O acampamento Ocatilla no deserto do Arizona foi a obra escolhida. Este arquiteto dedicou-se a lecionar durante toda a sua vida, foi para o desero

<sup>30</sup> tradução do autor

para fazer um projeto com um grupo de alunos e sua família, construíram esta vila com materiais simples e locais (como a lona). O uso constante de diagonais em seus projetos reflete, segundo a autora, um espírito anticlássico da modernidade de Wright. Pode-se verificar a preocupação com a implantação das edificações do acampamento, a forma geométrica da colocação das chaminés que estão localadas no vértice de um triângulo e que tem no seu centro o fogo do acampamento, local de encontro e reuniões. A separação física das funções fez com que os usos e necessidades corporais exercidas dentro do espaço das habitações, como comer, dormir etc, fossem deslocados ao limite, quase fora de casa, possivelmente com o intuito de retornar às origens de um habitat primitivo em plena era maquinista. Este seu alojamento, portanto, pode ser considerado uma crítica frente a modernidade habitacional de sua época.

Fig. 26 e 27 -VISTA E IMPLANTAÇÃO DA VILLA OCATILLA DE FRANK  
LLOYD WRIGHT  
Fonte: <http://eng.archinform.net/projekte/1030.htm>



#### 1.5.4. A Casa em Muuratsalo, Finlândia Alvar Aalto 1953

Considerado arquiteto humanista, sempre confiou na humanização da técnica. Para ele o homem era o centro de todas as coisas, tudo está subordinado a ele: a tecnologia, a natureza e a arte. Alvar Aalto é representante da geração pós-racionalista por criticar as normas da ideologia funcionalista. Este projeto de uma casa de campo foi construído em um terreno próximo aos lagos da Finlândia, sua opção foi por um partido, que segundo a autora, parece mais um rastro humano da

civilização em harmonia e, ao mesmo tempo, contrasta com a natureza indômita.

A implantação da casa é em L, tendo no centro uma lareira a céu aberto, o fogo que poderia simbolizar o primeiro domínio do homem sobre a natureza. A relação da construção com o homem e com o verde externo é um ponto de referência na compreensão deste projeto e do pensamento de seu autor. A casa de Muuratsalo é experimental. O pátio, partido do pátio central, será usado pelo autor em outro projeto habitacional em Berlim, o de blocos de casas superpostas de Hansaviertel. Os diferentes tipo de materiais cerâmicos empregados como revestimento de fachada também foram um experimento.

Fig. 28 - CASA DE MUURATSALO, ALVAR AALTO PLANTA BAIXA.  
Fonte: Yoshida Nobuyuki: Alvar Aalto Houses, A+U, Japão, 1998. p. 15 ]  
<http://www.vitruvius.es/revistas/read/drops/10.029/1810> 15/09/2011



Fig. 29- CASA DE MUURATSALO, ALVAR AALTO  
FOTO  
Fonte: <http://www.alvaraalto.fi/experimentalhouse.htm>  
15/09/2011

### 1.5.5. A casa de Jorn Utzon - Porto Petro, Majorca, 1971 - 1973.

Como professor americano, construiu várias moradias para ele mesmo durante a sua vida em lugares e circunstâncias diversas. A primeira delas foi esta na Ilha Balear de Majorca, de frente a praia. O projeto é um conjunto de peças arqueológicas, fruto de sua herança transcultural - era arqueólogo além de arquiteto - entre elas:

- A casa pátio mediterrânea;
- Os monastérios nas colinas;
- Os templos gregos;
- As componentes das casas de Frank L. Wright;
- As influencias chinesas e marroquinas;

Esta casa também pode ser definida como a casa de 4 pavilhões, a casa do poeta, a casa do mago etc.

Todas as leituras, tanto a arqueológica como a simbólica, dão forma a uma realidade construída indissolivelmente unida a sua geometria e sua estrutura.

Tem algo neste partido de projeto que chama atenção, é a descontinuidade, sua configuração fragmentária. Dando resposta às várias funções da habitação durante o decorrer de um dia.

A condição contemporânea da transformação da vida familiar parecem refletidas nesta estrutura habitacional (pag. 121).

*A casa não é um acumulo de espaços a partir de uma ordem hierárquica e sim de habitações independentes e autossuficientes, segundo LLEO,2005<sup>31</sup> pag. 121.( tradução do autor)*

Htzon faz de sua casa um compêndio, um resumo de acontecimentos culturais, de descobertas e sonhos, esta casa é o reflexo do moderno:

---

<sup>31</sup> idem 29 pag. 121 - tradução do autor

*O transitório e contingente dentro do eterno e imutável. LLEO 2005*

Fig. 30- A CASA DE JORN UTZON EM PORTO PETRO, MAJORCA CASA DE MUURATSALO,  
Fonte: <http://historiasdecasas.blogspot.com/2005/07/can-lis-y-can-feliz-de-jrn-utzon.html20/09/2011>



Foram construídas duas casas em Majorca, *Can Lis* e *Can Feliz*<sup>32</sup>, a primeira é a que estamos nos referindo e levou o nome de sua esposa Lis.

A casa própria como conjuntura oferece ao seu habitante e construtor uma posição de privilégio para fixar os parâmetros e as condições com a máxima liberdade e a maior exigência (pag. 127). Muitas vezes será a primeira oportunidade de ser arquiteto, pode talvez ser a única ou a última. Sempre será um desafio pessoal, um local propício para experimentos e uma expressão honesta e fiel do trabalho que oferece aos demais e o que deseja a si mesmo.

<sup>32</sup><http://historiasdecasas.blogspot.com/2005/07/can-lis-y-can-feliz-de-jrn-utzon.html20/09/2011>

A autora ainda cita o trabalho de outros arquitetos, entre eles Le Corbusier e Mélnikov, que fizeram cabanas de simples leitura para eles mesmos entre outras obras, anãs quais viveram até o final de suas vidas, sintetizando uma expressão dialética da arquitetura, que por sua vez, reflete a tensão viva e fértil entre:

- o duradouro e o circunstancial;
- entre o passado e futuro;
- entre o indivíduo e a sociedade;
- entre a ideia ancestral de lugar e o pensamento moderno;

As qualidades referendadas nas casas autobiográficas são um reflexo da vida profissional destes arquitetos e da sua bagagem sociocultural, e sua experiência em morar. O desenho de certa forma simples e de fácil leitura denota a atemporalidade, que fala a autora.

Sempre localizadas em terrenos com vista privilegiada da natureza, a conversa entre os espaços internos e externos destas edificações é uma constante.

## 1.6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O levantamento das pesquisas realizadas direciona o estudo para duas vertentes a serem analisadas:

As qualidade quantificáveis ou mensuráveis e as qualidades não quantificáveis ou, como é também chamada por alguns autores, de cognitiva, que estão relacionadas à satisfação residencial.

O estudo das relações da habitação com suas envoltórias em vários níveis, principalmente a chamada 2ª envoltória - tão enfatizada por COELHO nos artigos da revista do grupo habitar -, é fator importante a ser pesquisado no decorrer do trabalho, pois informa que as pessoas que habitarão as unidades habitacionais do programa MCMC advêm de vizinhanças não muito sadias, enquanto favelas ou autoconstrução na

periferia de nossas cidades. Essas áreas, porém, são muito ricas em convivência comunitária, o que faz com que seus habitantes não queiram trocar suas casas de bairro, nem mesmo para uma vizinhança próxima.

A qualidade do projeto de arquitetura habitacional, ainda segundo COELHO, vem atrelada a muito trabalho e dedicação por parte dos projetistas, ressaltando a depuração formal, a verdade construtiva, a naturalidade funcional e a sobriedade global da solução, desde que bem integrada ao determinado local da cidade.

No decorrer do desenvolvimento deste trabalho, novos indicadores da qualidade (itens a serem avaliados) serão incluídos nas planilhas de avaliação e serão definidos de acordo com a escolha dos usuários. Pode-se dizer que o trabalho de LLEÓ (2005) sugere que um dos caminhos para o “novo” seja a possibilidade da interação do projeto de arquitetura com seus usuários. Como autobiografia construída, estas obras, poderiam ser a expressão mais subjetiva e, talvez, a mais autêntica do pensamento do arquiteto em seu "sonho de habitar". De forma geral, apresentaram soluções simplistas de fácil leitura e tendo como denominador comum a integração da habitação com as envoltórias, expressa nas implantações que buscam a integração com o entorno, ou seja, a envoltória das edificações.

Foram montados 2 quadros resumos de qualidades identificadas na pesquisa, o primeiro, apresentado no anexo 1, contempla os atributos encontrados na revisão bibliográfica por autores mais significativos, o segundo quadro compara os atributos de qualidade (requisitos) da Norma 15.571 da ABNT com os atributos encontrados na revisão bibliográfica.

## 1.7. REFERÊNCIAS

### Bibliografia Principal

1. ARGAN, Giulio Carlo - Projeto e Destino, Editora Ática, 2001.
2. AYMONINO, La Vivienda Racional, Ponencias de los Congressos CIAM 1929-1930.- Gustavo Gilli , 1973.
3. BRAGA, Maria Ângela – Qualidade da Habitação e Qualidade do Projeto: Método de Avaliação- São Paulo, Tese de Doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1998
4. BOUERI, Jorge – Projeto e Dimensionamento dos Espaços da Habitação Espaço de Atividades. 1. ed. São Paulo: Estação das Letras e Cores, 2008. v. 1.
5. \_\_\_\_\_ A Contribuição da Ergonomia na Formação do Arquiteto - Tese de Livre Docência - São Paulo, FAU USP, 2004
6. \_\_\_\_\_ Antropometria Fator de Dimensionamento da Habitação, São Paulo, FAU USP, 1989. Tese de doutorado CPG FAU USP.
7. \_\_\_\_\_ . Antropometria Aplicada à Arquitetura, Urbanismo e Desenho Industrial. São Paulo: FAU USP- Estação das Letras e Cores, 2008. 4a. edição v. 1
8. \_\_\_\_\_ . Projeto e Dimensionamento dos Espaços da Habitação Espaço de Atividades. 1. ed. São Paulo: Estação das Letras e Cores, 2008. v. 1.
9. BRAGA, Maria Ângela – Qualidade no Projeto e Qualidade na Habitação: Método de Avaliação - 1998 -FAU USP CPG, Tese de Doutorado.
10. COELHO, António Baptista - A Qualidade Arquitetônica Residencial - LNEC edição 2000 Lisboa, Portugal.
11. FERREIRA, Aurélio Buarque de H. Século XXI O Dicionário da Língua Portuguesa, 1999, Editora Nova Fronteira Rio de Janeiro.
12. GRADJEAN, Etienne - Ergonomic of the Home, Taylor & Francis, London, 1972
13. HANNAH Arendt, A Condição Humana, editora da USP, 1981.
14. HEIDEGGER, Martin , Ser e Tempo, editora Vozes, Petrópolis 1997.
15. HOMEM, Maria Cecília N. – O Palacete Paulistano e outras Formas Urbanas de Morar da Elite Cafeeira 1867-1918, Ed. Martins Fontes, 1996.
16. IMAI, César O processo projetual e a percepção dos usuários: o uso de modelos tridimensionais físicos na elaboração de projetos de habitação social Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 9, n. 2, p. 105-118, abr./jun. 2009. ISSN 1678-8621 © 2005, Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído.
17. INKLES, Gordon and SCHENCKE, Iris – Ergonomic Living, Simon & Schuster Inc., New York.



18. KENCHIAN, Alexandre, Estudos de Modelos e Técnicas para Projeto e Dimensionamento dos Espaços da Habitação, dissertação de mestrado FAU\_USP, 2005.
19. LE CORBUSIER – El Modulor - ensayo sobre una medida armonica a la escala humana aplicable universalmente a la arquitectura y la mecanica. Buenos Aires, Editorial Poseidon, 1961.
20. \_\_\_\_\_ - Modulor 2 - 1955 (los usuarios tienen la palabra) continuación de “El Modulor - 1948” Buenos Aires, Editorial Poseidon, 1962.
21. LEMOS, Carlos A. C. - Cozinha , etc. São Paulo, Perspectiva, 1978.  
Alvenaria burguesa – quando surgiram os apartamento em São Paulo.
22. \_\_\_\_\_ . - Casa Paulista, Edusp, 1999.
23. \_\_\_\_\_ - Arquitetura Brasileira, Edições Melhoramentos Edusp, 1979.
24. \_\_\_\_\_ e CORONA, Eduardo – Roteiro da Arquitetura Contemporânea em São Paulo, Separata da Revista Acrópole, 295/296.
25. LEMOS, Carlos XAVIER, Alberto CORONA, Eduardo- Arquitetura Moderna Paulista, Editora Pini São Paulo, 1983
26. LEVI, Rino – Editora Comunitá , Milão, 1974.
27. LLEO, Blanca Sueño de Habitar Editora Gustavo Gili Barcelona, 2005.
28. KLEIN, Alexandre - La Vivenda Mínima:1906-1957, Barcelona, G.Gili, 1980.
29. KUNIAVSKY, Mike – Observing the user experience A Pratictioner’s Guide to User Research, San Francisco, CA, USA, Morgan Kaufmann Publishers, 2003.
30. MALHOTRA, Naresh [et al.] – Introdução a Pesquisa de Marketing, São Paulo, Pretendice Hall, 2005.
31. MARCUS, Claire Cooper – House as a Mirror of Self:exploring the Deeper Meaning of Home”, Berkeley, California, onari Press- 1995.
32. MARK, Davis Major; Tuim, Storno; Alan Penn; Bill Hillier- publicado em 1997- Conferencia Internacional Making Cities Livable,- Children and Youth in the City Proceedings – Charleston, SC USA.
29. MARICATO, Erminia - Metrópole na Periferia do Capitalismo Legalidade, Desigualdade e Violência, Husitec – São Paulo, 1996.
30. MEYER, João Fernando Pires - Adoção de métodos de análise de mercado imobiliário nas decisões de projeto – Rio de Janeiro, Trabalho de Evento, 2000.
31. MORAES, A. & MONT´ALVÃO, C. – Ergonomia: conceitos e aplicações – Rio de Janeiro, 1998.
32. MUNFORD, Lewis - A cidade na história, suas origens, transformações e perspectivas. São Paulo, Martins Fontes, 1982.
33. MICHELSON, W. – “Environmental choice, human behavior and residential satisfaction” – Toronto, 1977

34. OLIVEIRA, Maria Carolina G; FREITAS, Ana Augusta F e HINECK, Luiz Fernando M. - Explicação da formação de Preferências Habitacionais Utilizando o Conceito de Ciclo de Vida, pesquisa, Florianópolis.
35. PECHMAN, Robert M. e RIBEIRO, Luiz C. de Queirós, - O que é a Questão da Moradia, Editora Nova cultural/Brasiliense, UFSC-Florianópolis, 1985.
36. PANERO, J. & Zelnik, Martin. Human Dimension and Interior Space. London, The Architectural Press, Ltd. 1979.
37. PEDRO, João Branco – Programa Habitacional – ITA 6 - Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), 1999.
38. PORTAS, Nuno - Definição e Evolução das Normas da Habitação. Si, Sn. 1966
39. RYKWERT, Joseph A Casa de Adão no Paraíso :a idéia da cabana primitiva na história da Arquitetura, São Paulo Editora Perpectiva 2003.
40. SAMPAIO, Maria Ruth Amaral - Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna 1930-1964, São Carlos, Rima Editora, 2002
41. SCHWARZ, Roberto - Um Mestre na Periferia do Capitalismo, Editora 2 Cidades, 1990, *capítulo V – Conformação Social do Brasileiro*.
42. UNITED NATIONS, Department of Economic and Social Affairs - Methods of Estimating Housing Needs, New York, 1967.
43. SCHOENAUER , Norbert – 6,000 Years of Housing, w.w. Norton and Company – New York-London -1981.
45. TURNER John F.C. Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments Pag 37 , H Blume editions Barcelona 1977.
46. MONCADA, Martha Ines El programa de mejoramiento de vivienda: una aproximación desde la investigación Cualitativa Univ. Nacional de Colombia, 2006

### Normas Técnicas e Manuais

1. NBR 9050/1994 – Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiências a Edificações, Espaço, Mobiliário e Equipamentos Urbanos - Rio de Janeiro, ABNT, 1994.
2. NBR 15.575-1- Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos- Desempenho Parte 1: Requisitos Gerais- Rio de Janeiro, ABNT, 2008.
3. Comissão Permanente de Acessibilidade (CPA) - Guia de Acessibilidade em Edificações - São Paulo, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo (SEHAB), 2002
4. Guia para Mobilidade Acessível em Vias Públicas - São Paulo, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo (SEHAB), 2003

5. Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo - Regulamento de Segurança Contra Incêndio – Decreto Estadual 46.076/2001 e Instruções Técnicas - São Paulo, Governo do Estado de São Paulo, 2001
6. Código de Obras e Edificações, Prefeitura do Município de São Paulo: Lei nº 11.228/92, e Decreto nº 32.329/92 – São Paulo, Imprensa Oficial do Estado IMESP, 1992.

#### Fontes Informais

1. 5º Congresso Internacional de Ergonomia e Usabilidade de Interfaces, 31/05/2005 PUC/ Rio – Rio de Janeiro .BOUERi, J.J. e Mendonça, Marcelo -Índices Ergonômicos uma Proposta de Avaliação Dimensional da Habitação
2. Encontro ASBEA 2009 São Paulo Carlos Pinto Del Mar - Del-Mar & associados advogados - ASBEA out/2009
3. Habitare e Habitus— um ensaio sobre a dimensão ontológica do ato de habitar (1) Adson Cristiano Bozzi Ramatis Lima-ISSN 1809-6298 - Texto Especial 450 – dezembro 2007

#### Teses e Dissertações

1. FONSECA, Nuno de Azevedo - A Arquitetura do Mercado Imobiliário e seu Processo de Produção na cidade de São Paulo, 2000-FAU USP CPG, Tese de Doutorado.
2. KENCHIAN, Alexandre Qualidade Funcional no Programa e Projeto da Habitação 2011 FAU USP CPG Tese de Doutorado.
3. LAPETINA, Claudia Lavieri - Uma Contribuição para a Avaliação da Qualidade no Dimensionamento Habitacional 2007 - FAU USP CPG Dissertação de Mestrado - autor
4. TRAMONTANO, Marcelo – Novos Modos de Vida, Novos Espaços de Morar, uma Reflexão sobre a Habitação Contemporânea, São Paulo, Paris, Tóquio- São Paulo – 1998- Tese Doutorado – FAU –USP.
5. BERTEZINI, A. L. Métodos de Avaliação do Processo de Projeto de Arquitetura na Construção de Edifícios sob a Ótica da Gestão da Qualidade. São Paulo, 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

#### Referências em Meio Eletrônico Web Sites

1. <http://www.bostonleadershipbuilders.com/vitruvius/book03.htm#1>- Vitruvius 2 acesso em 17/08/2011.
2. <http://affordablehousinginstitute.org/blogs/us/2008/06/favelas-of-sao-paulo-part-1-cingapura.html> acesso em 11/08/2011
3. <http://www.piniweb.com.br/construcao/urbanismo/artigo227879-4.asp> acesso em: 01/08/2011-RENOVA SP

4. <http://www.rossiresidencial.com.br/empreendimentos/sp/jacarei/cidade-jardim/rossi-ideal-cidade-jardim.aspx?id=SE-1016> - 30/08/2011
5. <http://noticias.r7com/sao-paulo/fotos/imagens-do-cotidiano-da-favela-de-paraisopolis-7.html#fotos-10/08/2011>.
6. [www.midiaindependente.org/pt/blue2005/09consulta](http://www.midiaindependente.org/pt/blue2005/09consulta) em 10/08/2011.
7. <http://arquiteturanafavela.blogspot.com/.acesso> em 15/08/2011.
8. [http://www.moma.org/collection/browse\\_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A7166&page\\_number=111&template\\_id=1&sort\\_order=](http://www.moma.org/collection/browse_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A7166&page_number=111&template_id=1&sort_order=) acesso em:15/09/2011 12:00hs.
9. <http://www.alvaraalto.fi/experimentalhouse.htm> acesso em:15/09/2011.
10. :[Yoshida Nobuyuki: Alvar Aalto Houses, A+U, Japão, 1998. p. 152 ]  
<http://www.vitruvius.es/revistas/read/drops/10.029/1810> acesso em\;15/09/2011
11. <http://eng.archinform.net/projekte/1030.htm> 15/09/2011
12. <http://infohabitar.blogspot.com.br/> acesso 10/06/2012.13. <http://www-ext.lnec.pt/GH-APPQH/Site/htm/textos.htm> acesso em:16/01/2007.
14. [http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio\\_introducao.htm](http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio_introducao.htm) acesso em:14/09/2011.
15. <http://pc.blogspot.com/2008/01/tugendhat-house-mies-van-der-rohe.html> acesso em :15/09/2011
16. <http://historiasdecasas.blogspot.com/2005/07/can-lis-y-can-feliz-de-jrn-utzon.html> acesso em :20/09/2011.
17. Habitare e habitus — um ensaio sobre a dimensão ontológica do ato de habitar (1)  
Adson Cristiano Bozzi Ramatis Lima-ISSN 1809-6298 - Texto Especial 450 – dezembro 2007

Anexo 1 do Capítulo 1 Quadro Resumo das Qualidades Pesquisadas

GERAL	
	PROPORÇÕES
	STATUS
	CONFORTO AMBIENTAL
	SUSTENTABILIDADE
	HABITAR COM CONTROLE DE QUALIDADE E CUSTO
	VERDE QUINTAL GRANDE AREA AJARDINADA
COELHO	
O BOM DESENHO	O PROJETO DE ARQUITETURA
	DESENHO CLARO E ESPECÍFICO
	ESCALA -HUMANIZAÇÃO
O ESPAÇO EXTERIOR URBANO	O PROTAGONISMO DO ESPAÇO EXTERIOR
	ESPAÇO POSISTIVO
	ESPAÇO NEGATIVO
O VERDE URBANO	PREDOMINANCIA DE CAMINHOS DE PEDESTRES
	VIZINHANÇAS HUMANIZADAS
	LIGAÇÃO COM EQUIPAMENTOS URBANOS
	1ª ENVOLTÓRIA E 2ª ENVOLTÓRIA
BOM ACABAMENTO E FACILIDADE DE MANUTENÇÃO	
VARIEDADE DE TIPOLOGIAS	
INTEGRAÇÃO ENTRE DIVERSOS TIPOS DE USUÁRIOS	SOCIO CULTURAL
	IDADE
A INTEGRAÇÃO DO PARTIDO ARQUITEONICO COM O EXISTENTE	HISTORIA
	LOCAL
LIGAÇÃO ENTRE O PROJETO E SEUS USUÁRIOS	
GESTÃO URBANA LOCAL	
SATISFAÇÃO RESIDENCIAL	
REGENERAÇÃO URBANA	
ALEXANDER	
LING. DE PÁDRÕES	ORNAMENTOS
	CORES QUENTES
	PLANTAS TIPO TREPADERAS
	CANTEIROS DE FLORES
	PORTA DE ENTRADA COM VIDRO
	ESPAÇO PARA TRABALHO COM CERTA PRIVACIDADE
	CONFORTO AMBIENTAL
	LOCAIS ENSOLARADOS
	FACE ILUMINANTE

## Anexo 2 do Capítulo 1

### Quadro Comparativo entre os Requisitos da Norma e os Encontrados na Pesquisa

NORMA 15575	<b>SEGURANÇA</b>	ESTRUTURAL	QUALIDADES DA PESQUISA	EVITAR SOLUÇÕES TIPO	SATISFAÇÃO RESIDENCIAL	INOVAÇÃO	
		CONTRA FOGO		INOVAÇÃO			
		SEGURANÇA		PENSAR PEQUENO			
	<b>HABITABILIDADE</b>	ESTANQUEIDADE		ESCALA URBANA			
		CONFORTO TÉRMICO		CONFORTO TÉRMICO			
		CONFORTO ACUSTICO		CONFORTO ACUSTICO			
		CONFORTO LUMÍNICO		CONFORTO LUMÍNICO			
		SAUDE, HIGIENE E		CONFORTO HIGROTÉRMIC			
				ESTÉTICA			
		QUALIDADE DO AR		TIPOLOGIA			
		FUNCIONALIDADE E		DIMENSIONAMENTO			
		ACESSIBILIDADE		AREAS DE LAZER			VISUAL
		CONFORTO TACTIL		PROGRAMA			
		CONF. ANTROPODINAMICO		O BOM DESENHO			CONFORTO
		QUALIDADE DO AR		FLEXIBILIDADE			FLEXIBILIDADE
		<b>SUSTENTABILIDADE</b>		DURABILIDADE			CIDADE AMIGAVEL
		MENUTENIBILIDADE	IMPACTO AMBIENTAL	DOMESTICIDADE			
		IMPACTO AMBIENTAL	VERDE URBANO	APROPRIAÇÃO			

## Capítulo 2

# Aspectos dos Usuários da Habitação



Fig. 31 O USUÁRIO DAS HABITAÇÕES  
Fonte:Revista Época Negócios ISSN 19810873  
NOVEMBRO DE 2009-Editora Globo

## Introdução

O presente trabalho visa conhecer o usuário (morador) de unidades habitacionais urbanas, pertencentes a uma parcela da população que possui uma renda familiar que, segundo critérios da CEF, permita a aquisição de imóveis no intervalo de área privativa previamente estabelecida para este trabalho, entre 45,00 e 75,00m<sup>2</sup>. Para tanto, serão adotados dados fornecidos pelo IBGE <sup>33</sup>, pela fundação FGV e os parâmetros de faixa de renda familiar utilizados pela CEF na concessão do crédito imobiliário, dentro do programa de financiamento Minha Casa Minha Vida (MCMV). A identificação da composição dos tipos familiares mais incidentes também é importante para o conhecimento do usuário, pois influenciam na tipologia habitacional pretendida e para a definição dos tipos familiares será utilizado o trabalho de Alexandre Kenchian<sup>34</sup>. A variação da faixa etária, assim como a perspectiva de vida também são determinantes para que se tenha uma visão integral do usuário.

*Famílias são constituídas no interior dos domicílios, cuja infra estrutura afeta diretamente o bem-estar de seus moradores. A composição familiar caracteriza os diferentes ciclos de vida pelos quais passa a família ao longo de sua existência. Cada ciclo apresenta vulnerabilidades específicas a serem objeto de medidas ativas de proteção social, em particular, a presença de crianças e idosos (relações de dependência), comprometimento de renda familiar (situação de pobreza) e relações de gênero.<sup>35</sup>*

---

<sup>33</sup> IBGE acesso em [http://www.ibge.gov.br/brasil\\_em\\_sintese/default.htm](http://www.ibge.gov.br/brasil_em_sintese/default.htm), 04/05/2011.

<sup>34</sup> KENCHIAN, Alexandre - Qualidade funcional no programa e projeto da habitação - Tese (Doutorado - Área de Concentração: Projeto de Arquitetura) 2011 – FAUUSP.

<sup>35</sup> Síntese de Indicadores - Uma Análise das Condições de Vida da População Brasileira 2010 - IBGE.



O grau de instrução é dado importante para a completa situação deste usuário no contexto sociocultural, trazendo visões da escala de importância de determinados fatores inseridos no estudo da qualidade habitacional.

O fato de possuir casa própria traz para o usuário um poder de análise diferente daquele que não a possui, pois enquanto o 1º busca uma melhoria no seu habitar o outro busca algo maior, busca o 1º imóvel próprio que tem um significado social no Brasil muito maior que a análise da qualidade de sua habitação, sendo assim, neste caso a condição de análise fica deturpada ou ofuscada pelo ímpeto de adquirir a casa própria.

Quanto à localização, salienta-se a chamada 2ª envoltória, ou o local de vizinhança, onde está inserida a habitação, que é tida como um indicador na composição do perfil do usuário e reflete, na maioria dos casos, segundo COELHO<sup>36</sup>, um dos componentes da satisfação residencial, sendo hoje o principal quesito na escolha de uma habitação na cidade de São Paulo, segundo pesquisa realizada pela Lopes Inteligência de Mercado<sup>37</sup>.

Como resposta a pergunta "Você gosta na sua Vizinhança"?, na maioria dos casos, é que adora (principalmente nas classes de renda C e D), pois o contato com a vizinhança faz parte do uso da habitação, local onde ficam por muito tempo devido ao reduzido tamanho de suas habitações, segundo pesquisa d'A Ponte Estratégica<sup>38</sup>.

A distribuição da população nas zonas urbanas brasileiras, que cresce ano após ano<sup>39</sup>, também influencia na vida e conseqüentemente na distribuição geográfica das habitações pelas

---

<sup>36</sup> COELHO, Antônio Baptista Qualidade Arquitectónica e Satisfação Residencial - Parte II Segunda-feira, Abril 27, 2009 - Infohabitar, Ano V, n.º 245

<sup>37</sup> Setor de Pesquisa da Empresa Lopes Consultoria de Imóveis, São Paulo SP

<sup>38</sup> A Ponte Estratégica - Empresa de Consultoria de Marketing voltada para as classes C e D

<sup>39</sup> idem 35 - IBGE 2010.

áreas metropolitanas. A região metropolitana de São Paulo abrigava em 2009, segundo o IBGE, 47,8% da população do estado que, por sua vez, abrigava 21,4% da população do país. Cabe salientar que os dados do estado de São Paulo são muito divergentes dos demais estados, principalmente se comparados com as regiões Norte e Nordeste.

A principal fonte de informação para a construção dos indicadores sociais foi a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD, publicada em 2009. Ressalta-se também, que além dos dados fornecidos por órgãos de pesquisa oficiais, como o IBGE, o aumento da divulgação dos resultados de pesquisas socioeconômicas realizadas por parte da mídia que contribuiu sobremaneira para a “popularização” dos indicadores sociais, como as pesquisas realizadas por jornais, como caso do Datafolha, pelo Centro de Pesquisas Políticas e Sociais da FGV do Rio de Janeiro e outros voltados principalmente para o consumo da população de baixa renda, como o Data Popular<sup>40</sup> e A Ponte Estratégica<sup>41</sup> - esta última nos fornece dados relevantes sobre as classes C e D<sup>42</sup> ao citar a falha de comunicação da mídia apenas para brancos, quando em 2009 tínhamos 51,1% da população entre negros e pardos, segundo o IBGE.

---

<sup>40</sup> <http://www.datapopular.com.br> - responsabilidade de Renato Meirelles, acesso 10/10/2011, e <http://www.brasildeverdade.com/> - responsabilidade de André Torretta, acesso 15/08/2011.

<sup>41</sup> idem 37 - Empresa. de Consultoria de Marketing voltada para as classes C e D [http://epocanegocios.globo.com/Revista/Common/0,,EMI257459-16356\\_00-OS+MITOS+E+VERDADES+SOBRE+A+CLASSE+C.html](http://epocanegocios.globo.com/Revista/Common/0,,EMI257459-16356_00-OS+MITOS+E+VERDADES+SOBRE+A+CLASSE+C.html) - entrevista com André Torretta, da consultoria A Ponte Estratégia, 15/08/2011 – acesso 12/10/2011.

<sup>42</sup> Vide definições da divisão das classes sociais, Tabela 04 deste capítulo.

## 2.1. O CICLO DE VIDA E A TIPOLOGIA FAMILIAR

A composição dos ocupantes de uma mesma residência varia e define os tipos de família ou arranjos familiares, como denomina o IBGE em seus estudos. A combinação do número de pessoas, da sua idade e o grau de parentesco entre elas vêm a definir a tipologia, segundo KENCHIAN<sup>43</sup>. A tipologia estudada e definida por este autor foi a adotada neste trabalho, vide tabela abaixo:


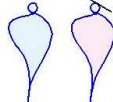
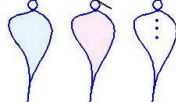
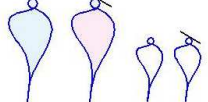
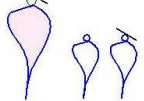
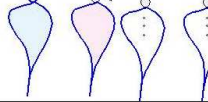
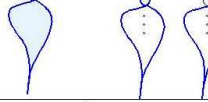
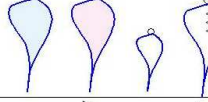
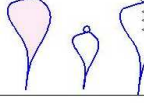
1		1 INDIVÍDUO SOZINHO
2		1 CASAL
3		ADULTOS AGRUPADOS
4		1 CASAL + MENORES
5		1 ADULTO + MENORES
6		1 CASAL + AGREGADOS
7		ADULTO + AGREGADOS
8		CASAL + MENORES + AGREGADOS
9		ADULTO + MENORES + AGREGADOS

Fig.- 32 TIPOLOGIA FAMILIAR, KENCHIAN  
2011  
Fonte :DESENHO AUTOR

Legenda:  
menores = crianças até 12 anos  
agregados = pessoas sem vínculo  
familiar.

<sup>43</sup> idem 34.

*O aumento do número de divórcios, a opção pelo celibato, o retardamento do primeiro casamento, o envelhecimento da população e conseqüente aumento do número de viúvos – ou viúvas, predominantemente -, o crescimento do número de mães solteiras, são algumas das determinantes tanto da diminuição do número de pessoas por grupo doméstico como pelo aumento do número de grupos familiares.<sup>44</sup>*

A conduta mais independente das mulheres, desde o século passado, somada a maior mortalidade masculina, podem ser considerados como alguns dos fatores desencadeantes no aumento de outras tipologias familiares além da nuclear (pai + mãe + filhos). O IBGE ainda cita o estudo recente do UNECE<sup>45</sup> que estuda as novas formas de formação de famílias, pois estes padrões têm se tornado cada vez mais heterogêneos e distintos com o passar dos tempos. Para o IBGE, não são levados em consideração os laços afetivos entre as pessoas, mas apenas as pessoas que residem na mesma habitação.

Pode-se destacar, conforme figura 02 abaixo, o aumento de pessoas que moram sozinhas, no período de 1996 a 2006, e mais intensamente o aumento das famílias monoparentais chefiadas por mulheres de 16,8 para 18,1%, estas últimas caem para 17,4 % já na figura 3, ou seja, no período de 1999 a 2009. Agora a tipologia denominada “outros”, tem um aumento significativo no mesmo período em relação ao anterior.

O número médio de pessoas por família também reduziu no período (PNAD 2006)<sup>46</sup>. De 1999 para 2009, o número médio de pessoas na família caiu de 3,4 para 3,1.

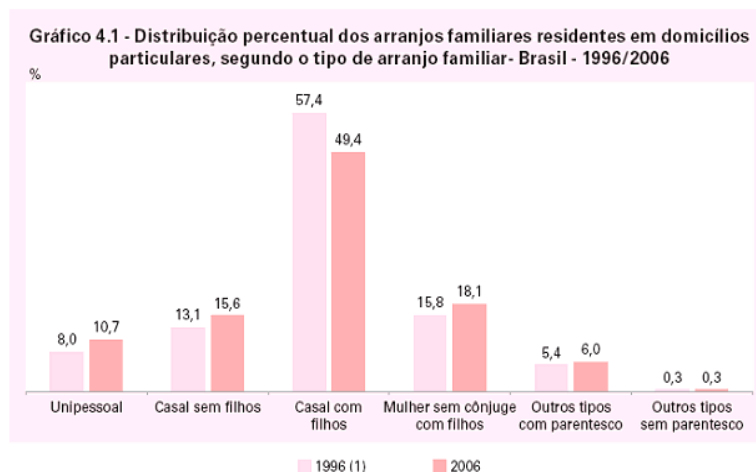
---

<sup>44</sup> Idem 34, Pag. 195.

<sup>45</sup> Measurement of different emerging forms of households and families<sup>1</sup>, que foi aprovado, em fevereiro de 2010, Síntese de Indicadores Sociais IBGE, 2010.

<sup>46</sup> PNAD - IBGE -

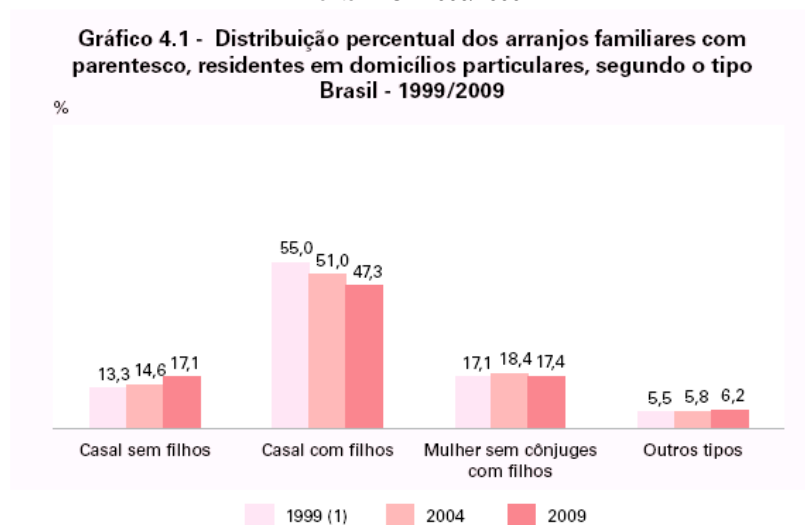
Fig. - 33 - DISTRIBUIÇÃO DE TIPOS FAMILIARES  
Fonte IBGE 1996/2006.



Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 1996/2006.

(1) Exclui a população rural de Rondônia, Acre, Amazonas, Roraima, Pará e Amapá.

Fig. - 34 - DISTRIBUIÇÃO DE ARRANJOS FAMILIARES  
Fonte IBGE 1999/2009



Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 1999/2009.

(1) Exclui a população rural de Rondônia, Acre, Amazonas, Roraima, Pará e Amapá.

A PNAD 2007 mostrou que, entre os arranjos familiares de pessoas com parentesco, 48,9% eram do tipo casal com filhos, contra 56,6% em 1997, devido, principalmente, à queda da

fecundidade. No mesmo período, a proporção dos arranjos constituídos por casal sem filhos cresceu de 12,9% para 16,0%.

A tendência verificada se dá pela redução do número de pessoas nas famílias, devido ao número de casais sem filhos e longevidade dos casais idosos.

A composição familiar caracteriza os diferentes ciclos de vida pelos quais passa a família ao longo de sua existência. Cada ciclo apresenta vulnerabilidades específicas a serem objeto de medidas ativas de proteção social, em particular, a presença de crianças e idosos (relações de dependência), comprometimento de renda familiar (situação de pobreza) e relações de gênero. Famílias são formadas por indivíduos, com suas características básicas em termos de idade, sexo e cor.

O CDHU<sup>47</sup> também vem se adequando as novas necessidades sociais fazendo uma divisão diferenciada para as famílias a serem atendidas no seu programa, as quais podem ser resultantes de:

1. Casamento civil ou religioso;
2. União estável;
3. União homoafetiva (parceiros/as do mesmo sexo);
4. Famílias monoparentais (mãe ou pai com filhos);
5. Anaparentais (sem os pais) ou afetivas (indivíduos que se consideram afamiliados);
6. Indivíduos sós com 25 anos ou mais;

---

<sup>47</sup> CDHU-Programas Habitacionais <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/index.asp> - acesso 25/10/2011.

## 2.2. FAIXA DE RENDA

O estudo e classificação das faixas de renda são definidos por várias entidades de pesquisa de formas diferentes. A CEF trabalha em números de salários mínimos, a FGV distingue as faixas de renda em classes de renda - a saber: classes A, B, C, D e E, vide Tabela 1 abaixo -, e o IBGE adota valores pré estabelecidos.

Em se tratando de classes de renda, não se pode deixar de citar o inchaço das classes C e D ou, como são chamadas no estudo Emergentes dos Emergentes da FGV<sup>48</sup>, a **nova classe média brasileira**. Nesse inchaço, ocorrido no período de 2003 a 2009, ainda segundo o mesmo estudo, desde 2003 um total de 50 milhões de pessoas, o equivalente a população da Espanha, se juntou ao mercado consumidor. Nos últimos 21 meses até maio de 2011, as Classes C e AB cresceram 11,1% e 12,8% respectivamente. Este estudo ainda cita a tendência de redução de desigualdade nos últimos 12 meses (10/2010 a 10/2011) em comparação ao observado na PNDA entre 2011 a 2009. A nova classe média tem sido tema de pesquisas das empresas privadas e dos gestores públicos, não apenas dentro do país, mas também é alvo de mercados externos, trazendo para o Brasil muitos fundos de investimentos interessados em empreendimentos imobiliários voltados para o programa MCMV. Dentro do território Nacional, temos cidades onde se encontram as maiores concentrações de riqueza, o município de maior renda *per capita* é Niterói, com 30,7% na classe A, depois vem Florianópolis, com 27,7%, no estado de São Paulo está a 4ª colocada, a cidade de São Caetano do Sul, com 26,5% de habitantes com renda classe A. Este estudo qualifica as classes segundo quadro 1 abaixo.

---

<sup>48</sup> FGV Pesquisa do Centro de Políticas Sociais - sobre a classe média: "Os Emergentes dos Emergentes: Reflexões Globais e Ações Locais para a Nova Classe Média Brasileira" 2011 Rio de Janeiro.

TABELA 04 - CLASSES ECONÔMICAS -  
 Fonte FGV Centro de Políticas Sociais/ BRICS NERI, Marcelo  
 27/06/2011.Rio de Janeiro.

DEFINIÇÃO DAS CLASSES ECONÔMICAS RENDA DOMICILIAR TOTAL DE TODAS AS FONTES LIMITES (PREÇOS 2011) (R\$)		
	Inferior	Superior
Classe E	0	751
Classe D	751	1200
Classe C	1200	5174
Classe B	5174	6745
Classe A	6745	

A CEF, banco federal responsável pelo crédito do programa MVMV, utiliza faixas de renda em função do valor do salário mínimo, da seguinte forma:

1. de 0 a 3 salários mínimos - é a faixa de maiores benefícios em termos de subsídios e desoneração fiscal<sup>49</sup>, o financiamento prevê juros de 5% ao ano.
  2. de 3 a 6 salários mínimos - esta faixa também prevê subsídios e o juros é de 6% ao ano.
  3. de 6 a 10 salários - sem subsídio, mas com juros de 8,16% ao ano.
- O IBGE trabalha com faixas mais específicas, para facilitar a quantificação de acesso a serviços e bens, para 2008/2009 as faixas formam as seguintes em reais (R\$):

- até 830
- de 830 a 1.245
- de 1.246 a .2490
- de 2.491 a 4.150
- de 4.151 a 6.225
- de 6.225 a 10.375 e outra acima de 10.375.

Na análise da renda alguns entrelaçamentos com os demais indicadores sociais, são relevantes para o presente trabalho, assim como a educação e a faixa etária que serão tratadas mais adiante. É importante ressaltar a contribuição do idoso na renda familiar, de

<sup>49</sup> Manual da CEF sobre o programa MCMV, pág. 7.



acordo com o IBGE, a contribuição da renda dos idosos representa mais da metade do total da renda domiciliar em 53% dos domicílios com a presença de idosos.<sup>50</sup>

O estudo da FGV ainda faz um comparativo da forma de medição do PIB x PNAD entre o Brasil e os demais países do chamado BRICS, pois enquanto a China acusa um crescimento do PIB de 2% acima da renda dos domicílios chineses, o oposto ocorre no Brasil que, desde 2003, se trocamos a taxa de crescimento do PIB pela do PNAD entre 2003 e 2010 teríamos os resultados de análise de crescimento de forma diferente.

Na análise da desigualdade o índice GINI<sup>51</sup> confirma a redução, da desigualdade no país, o que não acontece com os demais países do BRICS. A desigualdade brasileira apesar de ser uma das maiores do mundo deixou de ser ponto fora da curva internacional, segundo NERI<sup>52</sup>. Saímos de um GINI de aproximadamente 0,6 em 2001 chegando a 0,53 em 2010, apresentando queda em todos os últimos 10 anos.

*Para 48% das famílias residentes no Estado de São Paulo, a renda mensal total não ultrapassava 3 salários-mínimos e a proporção daquelas com rendimentos superiores a 5 salários mínimos era de aproximadamente 30%. Tal situação se reproduz nas três regiões metropolitanas analisadas. No entanto, nas demais regiões paulistas observam-se algumas diferenças. Na RA de Registro, por exemplo, é maior a presença de famílias nas faixas inferiores de renda (68% tinham renda menor que 3 salários-mínimos). No Aglomerado Central-Norte ocorre o contrário – menos de 50% das famílias*

---

<sup>50</sup> IBGE - [http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia\\_visualiza.php?id\\_noticia=1233&06/10/2011](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1233&06/10/2011).

<sup>51</sup> Índice GINI - Mede o grau de desigualdade existente na distribuição de indivíduos segundo a renda domiciliar per capita. Seu valor varia de 0, quando não há desigualdade (a renda de todos os indivíduos tem o mesmo valor), a 1, quando a desigualdade é máxima, apenas um indivíduo detém toda a renda da sociedade e a renda de todos os outros indivíduos é nula.

<sup>52</sup> FGV - Os Emergentes dos Emergentes - pag. 23

*dispunham de renda total inferior a 3 salários-mínimos e cerca de 30% recebiam mais de 5 salários-mínimos. (Pnad 2007)<sup>53</sup>*

Alguns estudos de marketing que visam atingir a chamada nova classe C, como o da Ponte Estratégica<sup>54</sup>, assinalam a região nordeste como a região do Brasil que possui o maior número de pessoas da classe C, porém, os qualifica como pessoas diferenciadas que entraram no mercado consumidor e já são a 2ª maior região de consumo do país.

*Os 94,9 milhões de brasileiros que compõem a nova classe média corresponde a 50,5% da população – ela é dominante do ponto de vista eleitoral e do ponto de vista econômico. Detêm 46,24% do poder de compra (dados 2009) e supera as classes A e B (44,12%) e D e E (9,65%).<sup>55</sup>*

### 2.3. FAIXA ETÁRIA

A composição etária da população brasileira foi alterada nos últimos 10 anos. Enfatiza-se o aumento do número de pessoas com mais de 70 anos - em 1999 essa população totalizava 6,4 milhões, o que representava 3,9% da população total, enquanto que em 2009 totalizava 9,7 milhões de pessoas, representando 5,1% da população total. Acompanhado da redução da população de crianças e jovens. Percebe-se a queda dos níveis de fecundidade e o aumento da expectativa de vida - em 1999 a proporção do grupo de crianças e adolescentes de até 19 anos era

---

<sup>53</sup> [http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia\\_visualiza.php?id\\_noticia=1233& 06/10/2011](http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1233& 06/10/2011)

<sup>54</sup> idem 34

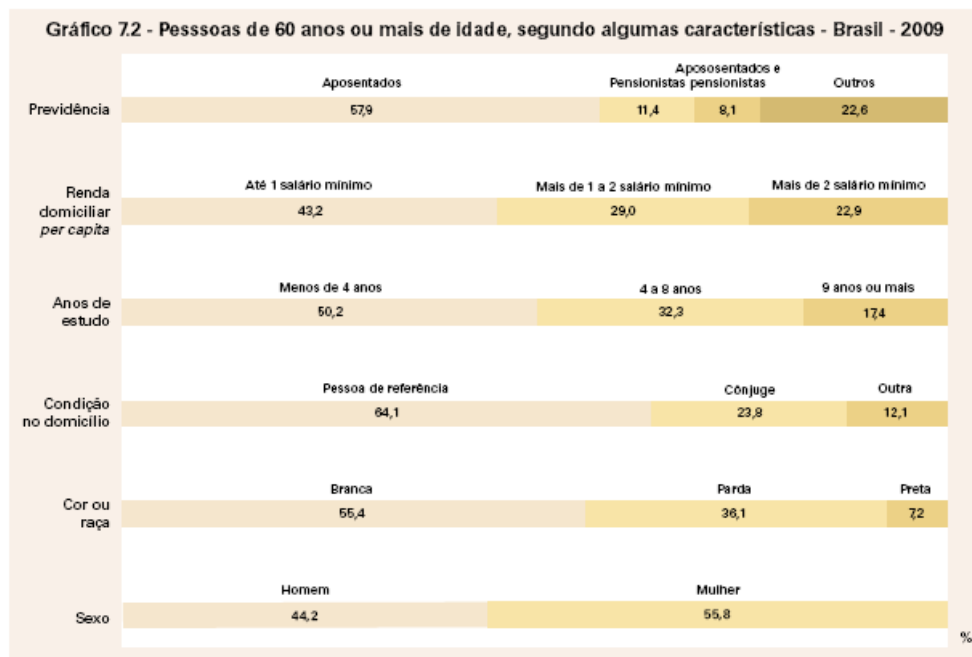
<sup>55</sup> [http://www.sae.gov.br/novaclassemedia/?page\\_id=13](http://www.sae.gov.br/novaclassemedia/?page_id=13) acesso 15/11/2012

de 40,1% da população, já em 2009 esta porcentagem cai para 32,8%.<sup>56</sup>

A razão de sexo, ou seja, quantidade de homens e mulheres, mostra que o número de homens em relação ao número de mulheres vem caindo no período principalmente em função da sobremortalidade masculina.

O SIS 2010<sup>57</sup>, mostra que o ritmo de crescimento da população de idosos no Brasil tem sido constante e a taxa de fecundidade abaixo do nível de reposição populacional. No período de 1999 a 2009 a porcentagem de pessoas com mais de 60 anos subiu de 9,1% para 11,3%. Na sua maioria, estes idosos são mulheres, 57,9% são aposentados e 64,1% são a pessoa de referência na família.

Fig.35 – QUADRO DO PERFIL DO IDOSO -2009  
Fonte: IBGE PNAD 2009



Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2009.

<sup>56</sup> idem 35

<sup>57</sup> SIS 2010 Síntese de Indicadores Sociais da população brasileira de 2010. IBGE.

Muitas outras considerações poderão ser feitas por entrelaçamento de dados, principalmente em relação ao grau de instrução, ou seja, o número de jovens diminui e a porcentagem de analfabetos também. A idade média do nosso usuário subiu na última década, segundo o IBGE.

## 2.4. GRAU DE INSTRUÇÃO

As informações contidas neste texto, sobre o Grau de Instrução das pessoas pertencentes ao universo estudado, têm como fonte o relatório do IBGE - Síntese dos Indicadores Sociais Uma Análise das Condições de Vida da População Brasileira 2010.

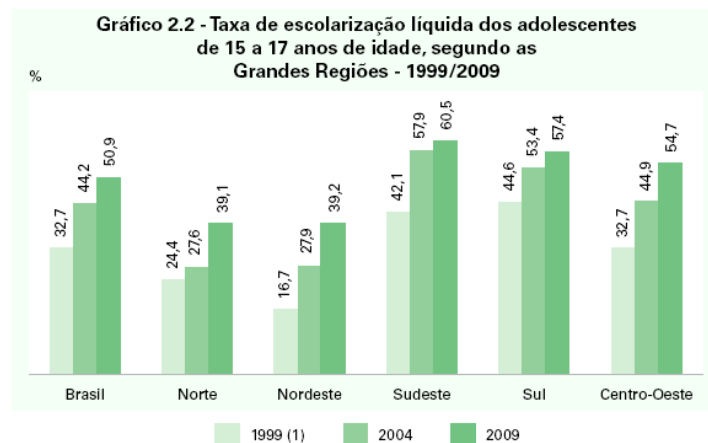
O sistema de ensino brasileiro compreende a educação infantil, que é de responsabilidade das prefeituras, os ensinos fundamentais e médio, onde a responsabilidade é dividida entre a prefeitura e estado e o ensino superior de responsabilidade dos governos estaduais e federal. Cabe salientar que a partir de 2007 foi incorporada a faixa de educação obrigatória as crianças com 6 anos de idade, até então compreendia dos 7 aos 14 anos, o que altera o número de anos de estudo das crianças em comparação com as décadas anteriores. Em 2009 praticamente todos os jovens até 14 anos frequentavam escola no Brasil, porém o alto índice de frequência em escolas não quer dizer que o aprendizado foi a contento. Em 2007, 2,1 milhões de crianças, de 7 a 14 anos de idade que frequentavam escola, não sabiam ler.

Novamente a comparação com o indicador renda familiar vem a influenciar no grau de instrução da população, quando as pesquisas mostram que somente 32% dos 20% mais pobres estão no ensino médio enquanto 78% dos 20% mais ricos estão cursando o ensino médio. As taxas de escolarização refletem as desigualdades sociais entre as regiões brasileiras, ou seja, estas diferenças estão mais

acentuadas no comparativo entre as regiões norte e nordeste *versus* as regiões sul e sudeste e incluída recentemente a região centro-oeste.

A qualidade do aprendizado no ensino fundamental e médio público é ruim se comparada a instituições privadas, mas, mesmo assim, de 2007 a 2009 tivemos um aumento de 4% na média avaliada pelo IDEB<sup>58</sup>, que ficou em 4,6 nas escolas públicas contra 5,9 das escolas privadas. O Governo Federal tem como meta a média 6 até 2021.

Fig. 36 –EDUCAÇÃO DOS ADOLESCENTES X REGIÕES DO PAÍS  
Fonte IBGE PNDA 1999/2009



Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 1999/2009.

(1) Exclui a população rural de Rondônia, Acre, Amazonas, Roraima, Pará e Amapá.

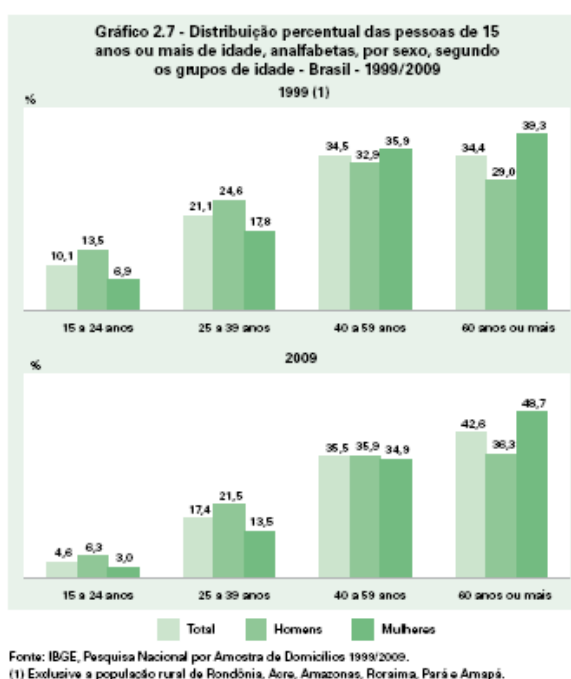
*Outro aspecto importante a ser mencionado são os dados sobre o analfabetismo no País. A taxa de analfabetismo das pessoas de 15 anos ou mais de idade baixou de 13,3%, em 1999, para 9,7%, em 2009, correspondendo a um contingente de 14,1 milhões de pessoas (Tabela 2.1). As principais características deste grupo são as seguintes: 32,9% das pessoas analfabetas têm 60 anos ou mais de idade; 10,2% são pessoas de cor preta e 58,8% pardas; 52,2% residem na Região Nordeste; e o*

<sup>58</sup> IDEB indicador resultante da combinação do desempenho médio do estudo fundamental e do 3º ano do ensino médio.

*fenômeno ocorre em 16,4% das pessoas que vivem com meio salário mínimo de renda familiar per capita.<sup>59</sup>*

A situação do analfabetismo no país e sua evolução pode ser vista na figura 6 abaixo:

Fig. 37 - ANALFABETISMO -  
Fonte IBGE PNDA 1999/2009



O Brasil, em 2009, possuía 14 milhões de analfabetos dos quais mais de 7 milhões na região nordeste. Dentre eles, 68% eram pardos e a maioria entre 40 e 60 anos de idade. Os considerados analfabetos funcionais eram 20 milhões em 2009, ainda segundo o IBGE.

Um índice adotado pela comissão das comunidades europeias<sup>60</sup>, para a avaliação da eficácia do sistema educacional de um país,

<sup>59</sup> SIS 2010 - pág. 51 IBGE.

<sup>60</sup> Statistical Office of the European Communities - Eurostat - IBGE.

são os 11 anos de estudo, entre jovens de 18 a 24 anos. No caso do Brasil a porcentagem ainda é pequena, 37,9% dentre os jovens nesta faixa etária, e se agrava quando se fala da região nordeste, onde em 2009 a proporção era de 31,8%, contra 44,0% da região sudeste (PNDA 2009).

As taxas de escolarização refletem as desigualdades sociais entre as regiões brasileiras, e nos mostram que os jovens das regiões norte e nordeste frequentam a escola por menos tempo, a evasão escolar é motivo de pesquisa e preocupação das escolas públicas em todo país<sup>61</sup>. Pode-se levantar como causas aspectos sociais como a desestruturação familiar e a falta de incentivo por parte da família, a falta de incentivo da própria escola, o desemprego<sup>62</sup> entre outros fatores socioeconômico dos alunos.

A cidade de São Paulo possuía, em 2005, 31.769 alunos que abandonaram o ensino médio, segundo os Indicadores Básicos da Cidade de São Paulo de 2009, do Movimento Nossa São Paulo<sup>63</sup>.

---

<sup>61</sup> O estudo é realizados na rede IF - Institutos Federais, Escolas Técnicas Profissionalizantes, onde o autor ministra aulas.

<sup>62</sup> Um Estudo Sobre a Evasão Escolar Para se Pensar na Inclusão Escolar: - Lucileide Domingos Queiroz (UFMT).

<sup>63</sup> Movimento Nossa São Paulo  
<http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/files/CadernoIndicadores2009.pdf>

## 2.5. CASA PRÓPRIA OU ALUGADA

A importância do conhecimento sobre os dados estatísticos referentes a casa própria ou alugada neste trabalho, se dá devido a diferença de escala de valores atribuída pelo usuário à qualidade habitacional quando já possui a habitação ou quando vai adquirir a 1ª casa própria.

Sabe-se, pelos dados do IBGE, que já em 2006 mais de 70% da população brasileira residia em imóvel próprio. Nota-se, portanto, a tendência do brasileiro em comprar imóveis, já em 2007 apenas 16,7% moravam em imóveis alugados.

TABELA 05 - CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS.  
FONTE: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2006-2007.

CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO (%)		
	2006	2007
Próprio	73,3	74,0
Alugado	16,2	16,7
Cedido	9,8	8,8
Outra	0,6	0,5

É importante para a pesquisa este dado, pois ratifica a importância do estudo em conhecer e auxiliar a tomada de decisão deste usuário quanto a compra de um imóvel principalmente na "planta" - o que quer dizer sem a obra estar concluída ou mesmo iniciada, pois sem a visita ou reconhecimento *in loco* dificulta a noção de tamanho de ambientes, a compreensão da insolação e muitos outros fatores locais e importantes para o usuário.



## 2.6.LOCALIZAÇÃO

A importância da localização das habitações para seus usuários, assim como a mobilidade demográfica na trama urbana é fator determinante para que se conheça o usuário das habitações em estudo. Alguns fatores determinam o local onde as famílias buscam a nova moradia, segundo pesquisas realizadas principalmente por empresas de vendas de imóveis<sup>64</sup>, destacam-se os seguintes fatores:

1. acesso a serviços, principalmente a proximidade a shoppings centers;
2. Infra estrutura - principalmente a proximidade a meios de transporte público, como metro e trem, vide figura 38;
2. proximidade a escolas;
3. proximidade a família e ou amigos;
4. proximidade a áreas verdes, praças e parques públicos;

Figura 38- METRO LINHA AMARELA

Fonte:Lopes

[http://blogdemercado.lopes.com.br/2011\\_09\\_01\\_archive.html](http://blogdemercado.lopes.com.br/2011_09_01_archive.html) acesso 03/11/2011.



A imobiliária fala em particular do bairro da Vila Mariana em São Paulo.

*Dos moradores de bairros vizinhos que desejam um padrão de vida melhor aos casais de meia idade,*

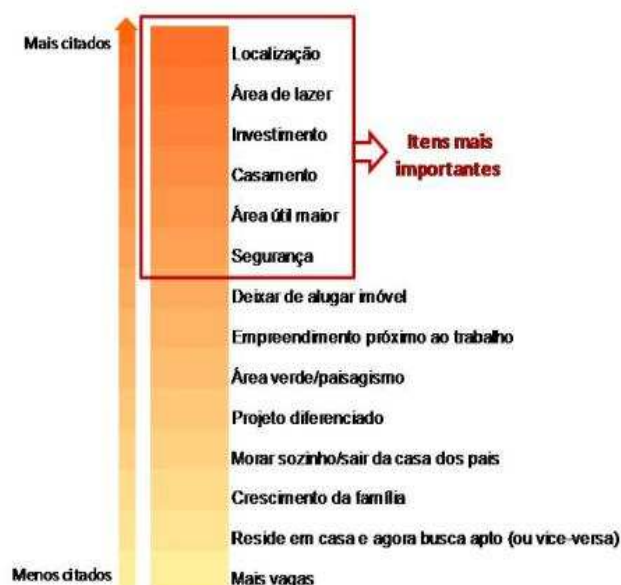
<sup>64</sup> Lopes Consultoria de Imóveis - Lopes Inteligência de Mercado. Pesquisa realizada pela Lopes Inteligência de Mercado com 8.158 entrevistados define o perfil do novo cliente comprador de apartamentos novos (lançamentos) localizados na região metropolitana de São Paulo. <http://blogdemercado.lopes.com.br/2011/03/perfil-do-novo-comprador-de-imovel.html-03/11/2011>

*passando por estudantes, jovens casais e idosos, todos querem encontrar um endereço no bairro. O que torna a Vila Mariana atraente é sua diversidade. O bairro reúne hospitais, faculdades, museus, restaurantes, bares, ampla rede de comércio e grande oferta de transporte público, abrigando cinco estações da linha azul do metrô - Ana Rosa, Vila Mariana, Paraíso, Santa Cruz e Chácara Klabin.<sup>65</sup>*

A pesquisa da Lopes Consultoria de Imóveis<sup>66</sup> levantou que a localização é hoje em dia a principal preocupação na hora de buscar uma habitação com a finalidade de comprar.

Figura 39- PRINCIPAIS MOTIVAÇÕES PARA COMPRA DE IMÓVEIS  
Fonte Lopes Consultoria de Imóveis - Lopes Inteligência de Mercado <http://blogdemercado.lopes.com.br/2011/03/perfil-do-novo-comprador->

#### Principais motivações para compra de imóvel na planta



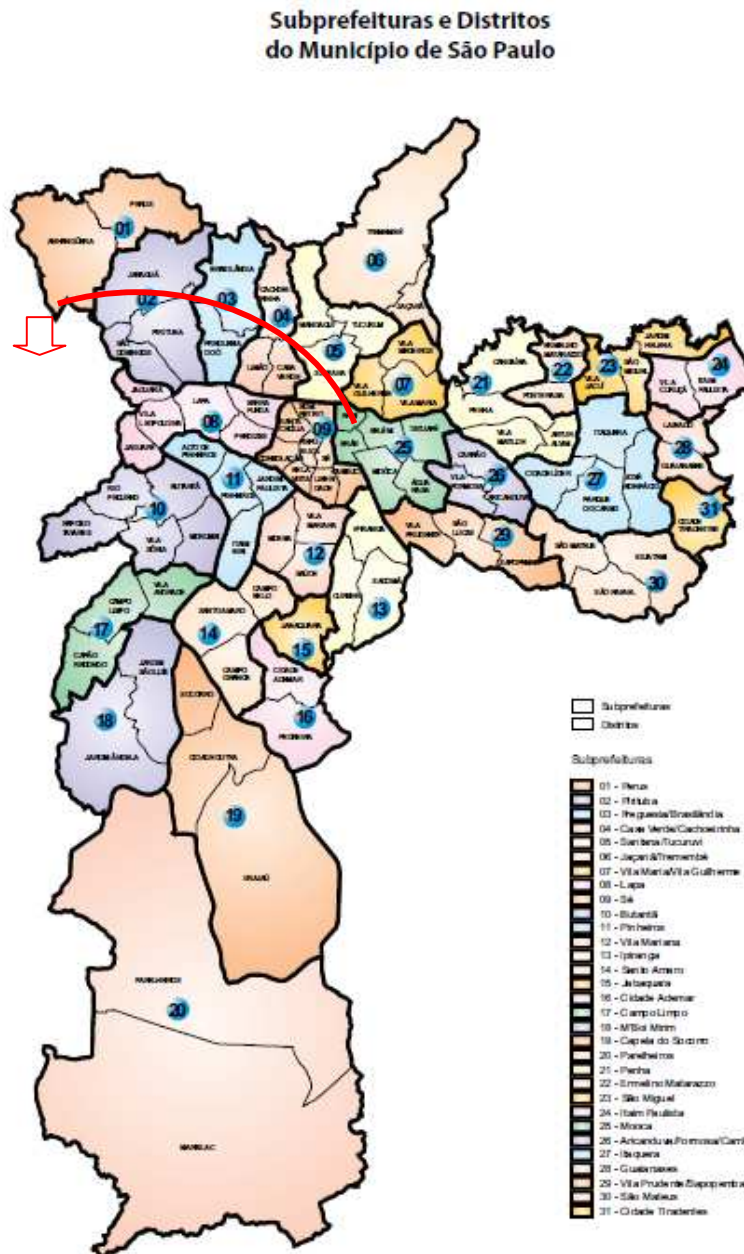
Em estudos realizados pela EMBRAESP e comentadas pelo SINDUSCON no jornal O Estado de São Paulo do dia 05/05/2011, também citam a maior procura por imóveis na zona Sul da cidade de São Paulo, que engloba bairros como Itaim, eixos das da Av. Faria

<sup>65</sup> idem 63

<sup>66</sup> idem 63

Lima e Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Morumbi e a Vila Mariana, entre outros, devido a sua extensão, pode-se encontrar imóveis de todos os valores, portanto, para todas as classes de renda em estudo neste trabalho.

Fig. 40 - ILUSTRAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DA ZONA SUL DE SÃO PAULO  
Fonte: <http://www.nossasaopaulo.org.br/porta/>



C e não estava habituado, até então, a buscar a moradia próxima ao trabalho, como mostra pesquisa de anos anteriores da Lopes. Devido a

dificuldade de locomoção a localização da moradia é a principal preocupação na escolha de um imóvel novo, pois proporciona melhor qualidade de vida e, diminuindo o tempo perdido na locomoção, aumenta o tempo livre e conseqüentemente melhora a qualidade de vida. Assim, aquelas pessoas que não gostam de sair do bairro em que nasceram e em que moram as suas famílias, se vêem na situação de morar em um bairro, trabalhar em outro e estudar em outro.

## 2.7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os dados estatísticos levantados auxiliaram no conhecimento do usuário da habitação dentro do recorte pretendido (45,00 e 75,00m<sup>2</sup> de área privativa), assim como as informações contidas nas pesquisas de marketing citadas anteriormente. O usuário destas habitações é em sua grande maioria jovem, com menos de 8 anos de estudo, na sua maioria pardos e negros e busca a 1<sup>a</sup> habitação ou uma melhoria nas suas condições de habitar.

Apesar dos valores nominais de metros quadrados da faixa em estudo serem próximos, abriga uma gama de tipos de usuários bem diferenciada, pois os apartamentos de 45,00m<sup>2</sup> de privativa atingem a chamada 2<sup>a</sup> tipologia da CEF, enquanto os de 75,00m<sup>2</sup> podem até sair da faixa de incentivo dada pelo governo, de acordo com o local onde estão inseridos. O que significa que a diferença de poder aquisitivo entre os 2 extremos é grande e engloba, segundo estudo da FGV, as classes E, D e C. Sabe-se que a Classe E é atendida na maioria das vezes apenas por programas conjuntos da CEF com a Municipalidade e o Governo dos Estados, pois devido o preço da "terra", que define a localização do imóvel, a iniciativa privada não tem interesse, pois não realiza lucros.

As pesquisas de marketing também são relevantes, para compreensão deste mundo que se pode chamar de novo devido a alteração de renda que ocorreu nos últimos anos e definiu uma classe consumidora "emergente" digna de estudo específicos. Salienta-se a pesquisa intitulada "o que acho bonito", pela Ponte Estratégica<sup>67</sup>, onde aparecem considerações sobre o que os acham das habitações, entre outras, nelas os pesquisadores fazem parte da população estudada, saem às ruas tirando fotos de tudo que "acham bonito", refletindo de certa forma, suas preferências, que são posteriormente tabeladas e analisadas pela consultoria.

Fig.41 - A BELEZA DE ONDE MORAMOS - PESQUISA

Fonte A Ponte estratégica

[http://ponteestrategia.com.br/pdf/estudos\\_o\\_que\\_eu\\_acho\\_bonito.pdf](http://ponteestrategia.com.br/pdf/estudos_o_que_eu_acho_bonito.pdf)  
acesso 04/11/2011

*"Hoje temos acesso a quase tudo de novidade, e conseguimos reproduzir a baixo custo"*

Mas querem mais, principalmente aquilo que afeta na sua casa. Geralmente uma casa muito pequena, onde várias pessoas dormem em um mesmo cômodo; enfim, é um desconforto. Por isso mesmo, aparecem muitas fotos de ambientes internos amplos e casas grandes.

Assim também como aparecem muitos carrões, em contraposição óbvia à falta de conforto do transporte coletivo. Carros e casarões foram as categorias mais valorizadas.

E também por entender as limitações do universo das moradias em que vivem, valorizam muito o mundo externo, o lado de fora, a rua. Afinal, é o ambiente onde passam a maior parte do seu tempo.



A citação acima sobre o tamanho das unidades habitacionais volta a reflexão sobre um assunto tido como "antigo" por alguns autores, mas

<sup>67</sup> idem 38

presente ainda nas casas de muitos brasileiros: a falta de espaço. Remete este trabalho a renovação das investigações sobre as condições de análise da qualidade habitacional pelo usuário tendo como referência apenas o projeto, ou um apartamento decorado com mobiliário de tamanho menor que o de mercado.

O comportamento deste usuário frente ao mercado imobiliário é descrito pela Lopes Inteligência de Mercado como:

*."O cliente de baixa renda não fica analisando alternativas, ele vai direto ao que interessa a ele", diz Tomás Salles, diretor de novos negócios da Lopes,.....*

*. "Os empreendimentos para essa faixa de renda são os de maior velocidade de venda hoje", afirma Salles. "Nos meus 35 anos de mercado, nunca vi a classe D ter efetivamente condições de comprar. Agora esse mercado está explodindo." Com preço médio de 98 500 reais, os apartamentos de dois dormitórios saíram, em empréstimos de 25 anos, por até 300 reais ao mês -- o aluguel de uma moradia em favela pode ser de 500 reais".*

*Para a Lopes, 37% do número de unidades vendidas e 15% da receita já provêm dos imóveis com preço máximo de 180 000 reais. Neste ano, até agora, a empresa vendeu 3 000 unidades pelo programa Minha Casa, Minha Vida, lançado pelo governo para financiar <sup>68</sup>*

A avaliação do comportamento desta nova classe C, que representa aproximadamente 50% da população brasileira, frente ao uso e escolha da habitação, é positiva, sem tanta busca por representatividade (*status*), ficando mais focada em suas necessidades e da sua família. Pode-se chamar este usuário de realista e descontraído, porém, trazendo referências de moradias anteriores.

---

<sup>68</sup> <http://blogdemercado.lopes.com.br/2011/03/perfil-do-novo-comprador-de-imovel.html> 03/11/2011

## 2.8. REFERÊNCIAS

referencias em meio eletronico

1. [http://www.sae.gov.br/novaclassemedia/?page\\_id=58](http://www.sae.gov.br/novaclassemedia/?page_id=58) -15/11/2012
2. [http://www.ibge.gov.br/brasil\\_em\\_sintese/default.htm](http://www.ibge.gov.br/brasil_em_sintese/default.htm) - 04/05/2011
3. [http://www.seade.gov.br/produtos/perfil\\_estado/](http://www.seade.gov.br/produtos/perfil_estado/)- 06/10/2011.
4. <http://blogdemercado.lopes.com.br/2011/03/perfil-do-novo-comprador-de-imovel.html> 03/11/2011..
5. FGV Pesquisa do Centro de Políticas Sociais - sobre a classe média: "Os Emergentes dos Emergentes: Reflexões Globais e Ações Locais para a Nova Classe Média Brasileira" 2011 Rio de Janeiro.pag. 23..
6. <http://incorporacaoimobiliaria.com/tag/embraep> acesso 03/11/2011.
7. [http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/files/saopaulo\\_indicadores\\_metas.pdf](http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/files/saopaulo_indicadores_metas.pdf).
8. <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/index.asp21> acesso 15/10/2011.
9. <http://www.ponteestrategia.com.br/estudos.aspx> acesso 04/11/2011.estudos\_o\_que\_eu\_acho\_bonito.pdf [http://cps.fgv.br/pt-br/teaser\\_brics](http://cps.fgv.br/pt-br/teaser_brics).lançamento de recente pesquisa do CPS sobre a classe média: "Os Emergentes dos Emergentes: Reflexões Globais e Ações Locais para a Nova Classe Média Brasileira".acesso 12/10/2011.
10. <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/index.asp-acesso> [CDHU-Programas Habitacionais 25/10/2011](http://www.cdhu.org.br/programas-habitacionais/25/10/2011) .
11. <http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/>. Acesso-25/11/2011.
- 12.[http://www.grandesconstrucoes.com.br/br/index.php?option=com\\_contenido&task=viewNoticia&id=8661](http://www.grandesconstrucoes.com.br/br/index.php?option=com_contenido&task=viewNoticia&id=8661) . -17/11/2011
- 13.[http://www.sae.gov.br/novaclassemedia/?page\\_id=13](http://www.sae.gov.br/novaclassemedia/?page_id=13) 15/11/2012.
14. <http://www.anped.org.br/reunioes/25/lucileidedomingosqueirozt13.rtf> Um Estudo Sobre a Evasão Escolar Para se Pensar na Inclusão Escolar: -Lucileide Domingos Queiroz (UFMT).

**Textos:**

GUERRA, Isabel - Um Estudo Sociológico sobre o Alojamento. Socióloga, Docente do Departamento de Sociologia do ISCTE. Investigadora do Centro de Estudos Territoriais (CET). Lisboa

**Periódicos**

Revista Época Negócios ISSN 19810873 - NOVEMBRO DE 2009 - Editora Globo



### Capítulo 3

## A Qualidade da Habitação sob o Ponto de Vista do Usuário



pesquisa de campo 1

## INTRODUÇÃO

Com base na revisão bibliográfica constante nos capítulos anteriores foi desenvolvida uma pesquisa de campo exploratória, tendo como objetivo conhecer as qualidades das habitações segundo a experiência pessoal dos usuários.

Em forma de entrevistas, que buscam respostas instantâneas, os entrevistados apontaram qual a maior qualidade das habitações onde residem, qual é o maior defeito e se gostam da vizinhança, gerando assim respostas abertas.

*“As respostas abertas devem ser utilizadas na fase inicial da investigação, de modo a que possa identificar categorias utilizáveis como opções de resposta nas perguntas fechadas” (Lazarsfeld [1944] citado por Foddy, 1996:142), opinião partilhada pela maioria dos investigadores.<sup>69</sup>*

Fornecendo respostas diretas e instantâneas (abertas) o entrevistado dará a sua primeira impressão sobre o que considera qualidade. O resultado nem sempre é a resposta para a definição de qualidade. Baseado em questões abertas, os resultados foram diversos e chegaram a sair do que seriam qualidades e caminharam para o que seria considerada satisfação residencial.

---

<sup>69</sup> Métodos de Investigação em Educação  
Doutora Clara Maria Gil Fernandes Pereira Coutinho Universidade do Minho  
Instituto de Educação e Psicologia  
<http://inqporquestion.com.sapo.pt/28/11/2011>.

### 3.1. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia aplicada pode ser considerada a de pesquisa através de entrevistas exploratórias baseadas em 3 perguntas abertas e mais 6 perguntas fechadas com a finalidade de definir o entrevistado (usuário da habitação), buscando saber o que é considerada qualidade habitacional tendo como referencia a sua moradia.

### 3.2.O Que se Busca com a Pesquisa?

A pesquisa busca uma escala de valores dos usuários sobre o que é qualidade em suas habitações e como veem a satisfação residencial com suas moradias incluindo a relação com a vizinhança. O que se buscou foi a 1ª resposta, ou seja, um instantâneo, sobre o que é qualidade para o entrevistado.

O período de aplicação da pesquisa está compreendido entre julho de 2011 e janeiro de 2012.O local de referência para as respostas é a habitação atual do usuário. O critério adotado para a definição do entrevistado foi livre, restringido apenas pela localização do imóvel como descrito no item 1 deste capítulo.

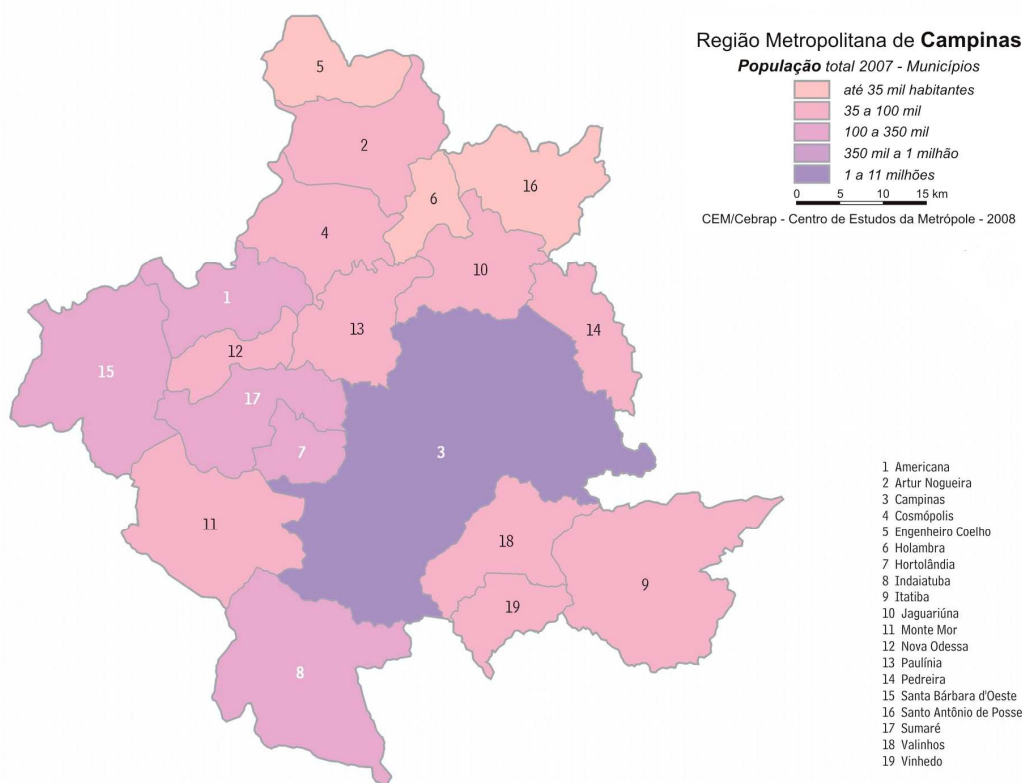
O critério de delimitação geográfica adotado para a aplicação da pesquisa foi que o entrevistado estivesse morando em uma área urbana, do estado, com mais de 350.000 habitantes, podendo estar ou não incluída dentro de uma das 3 regiões metropolitanas do estado de São Paulo, pois pelas cidades listadas pode-se verificar a grande divergência de vida urbana entre elas.

*Estabelecidas por legislação federal ou estadual, as RMs podem ser uma região metropolitana propriamente dita, uma RIDE (Região Integrada de Desenvolvimento) ou AU(aglomerados ou aglomerações urbanas), como demonstrado na Figura 1, mas todas operam no sentido de subsidiar a gestão de um espaço em que fluxos*

*geoeconômicos em grande intensidade extrapolam os limites municipais.*<sup>70</sup>

As figuras 01 e 02 mostram as áreas metropolitanas de Campinas e São Paulo respectivamente e as manchas em rosa mais escuro delimitam os municípios com mais de 350.000 habitantes. Foram consideradas também as cidades que, por sua proximidade de polos como São Paulo e Campinas, fazem parte da malha urbana das metrópoles, é apenas uma delimitação política que as divide como é o caso de Taboão da Serra, junto a São Paulo.

FIG. 42 Região Metropolitana De Campinas  
Fonte: <http://www.centrodametropole.org.br/v1/mapoteca/download/RMcamDe1.jpg>

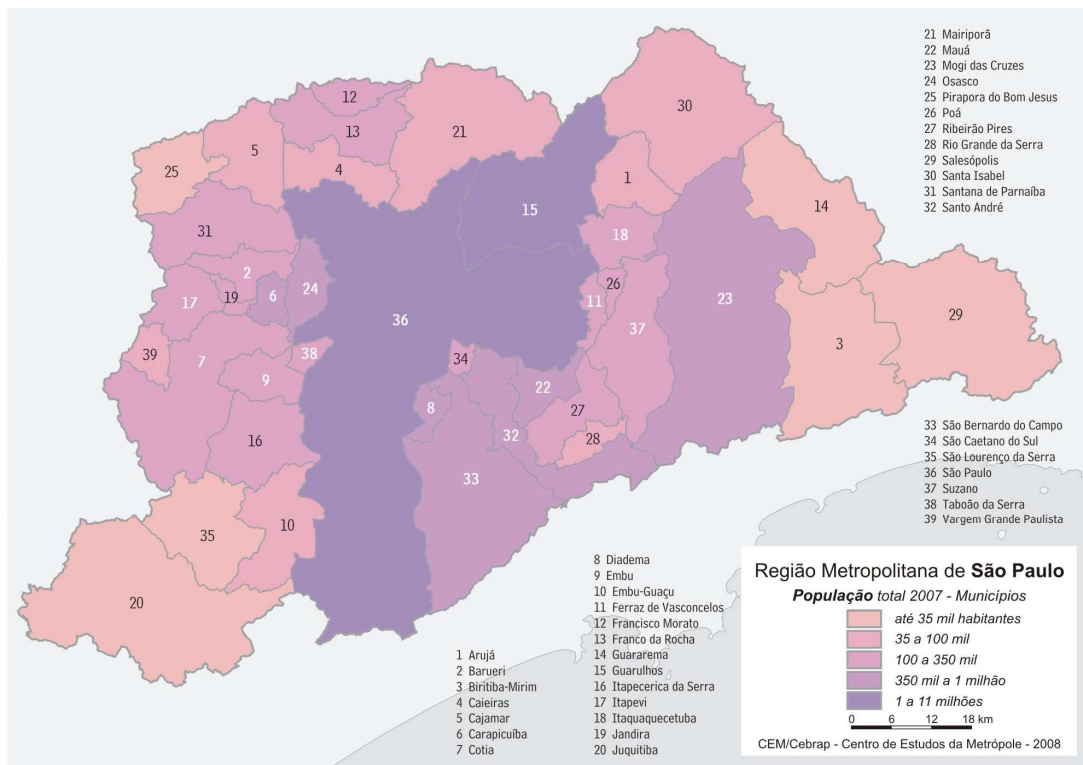


Para exemplificar pode-se verificar a lista de municípios que compõem as Regiões Metropolitanas da cidade de Campinas (figura1) e cidade de São Paulo:

<sup>70</sup> CEM / Cebrap - Centro de Estudos da Metrópole- *Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia de Estudos da Metrópole* [http://www.centrodametropole.org.br/v3/bases.php?retorno=716&language=pt\\_br](http://www.centrodametropole.org.br/v3/bases.php?retorno=716&language=pt_br)

FIG. 43 REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

Fonte [http://www.centrodametropole.org.br/index.php?section=content&subsection\\_id=4&content\\_id=524](http://www.centrodametropole.org.br/index.php?section=content&subsection_id=4&content_id=524) acesso 22/11/2011



### 3.2.1. Endereço do Entrevistado

O local da habitação atual sobre o qual responderam as perguntas, a cidade e o bairro, foi importante para compreender as necessidades que o usuário tem em relação à infraestrutura de transporte, serviços e etc..., pois muitas vezes torna-se uma necessidade ainda maior a rede de esgoto que a iluminação de um dormitório. Cabe salientar, que pessoas que moram no mesmo bairro poderão ou não ver qualidades em itens distintos, mas o mais provável é que acusem os mesmos "defeitos".

### 3.2.2.Renda Familiar

A variação de faixa de renda adotada foi a mesma que a do IBGE para determinar o rendimento dos brasileiros, com valores em reais, pois as faixas de renda adotadas pela CEF em números de salários mínimos dificulta e entristece que precisa fazer cálculos na hora de responder. Cabe salientar que o universo de estudo pretendido incluía as faixas 1, 2, 3 e 4,.Posteriormente foi ampliado, ficando livre.

Tabela 06 IBGE- FAIXA DE RENDA  
Fonte: IBGE montagem Autor

FAIXAS de RENDA IBGE ( R\$)	
1	ATÉ 830,00
2	831,00 A 1245,00
3	1246,00 A 2490,00
4	2.491,00 A 4.150,00
5	4151,00 A 6.225,00
6	6226,00 A 10735,00
7	ACIMA DE 10.735,00

### 3.2.3. Grau de Escolaridade

O grau de instrução muitas vezes define a escala de importância, do que é considerado como qualidade e de itens que podem ser considerados um “defeito”. A escolaridade não definiu, o usuário foi livre na pesquisa. O grau de instrução foi definido nas seguintes categorias:

Tabela 7 - INSTRUÇÃO  
Fonte autor

INSTRUÇÃO	
BÁSICO	<b>B</b>
BÁSICO IMCOMPLETO = BI	<b>BI</b>
MEDIO	<b>M</b>
ESTUDANTE UNIVERSITARIO	<b>SI</b>
SUPERIOR	<b>S</b>
PÓS GRADUADO	<b>P</b>

#### 3.2.4. Tipo de Ocupação do Imóvel

A definição do tipo de ocupação, ou seja, a casa ser própria ou não, pode mascarar a resposta do entrevistado devido a grande necessidade cultural brasileira de ter a propriedade de um imóvel até para constituir família ou mesmo aumentar a família, segundo o IBGE 70% das famílias brasileiras residem em casas próprias<sup>71</sup>. A pesquisa delimitou em 3 tipos de ocupação, a saber: casa própria, alugada e cedida, esta última engloba os demais usos de menor porcentagem. O entrevistado fica mais à vontade para falar em defeitos se a habitação é alugada, pois não implica em erro de aquisição, mas sim de impossibilidade de obter coisa melhor.

#### 3.2.5. Tipologia Familiar

A tipologia familiar foi questionada na entrevista de forma fechada, porém, com muitas alternativas<sup>72</sup>, a saber:

<sup>71</sup> FONTE: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2006-2007

<sup>72</sup> KENCHIAN 2011

1- Solteiro sem filhos ou agregados- indivíduo isolado

2- Casal

3- Adultos sem vínculos familiares

4- Casal com filhos menores

5- 1 adulto com menores

6- Casal com agregados

7- Adulto com agregados

8- Casal com menores e agregados

9- Adulto com menores e agregados

Considerou-se como menor as crianças com menos de 12 anos e agregados aqueles sem relação familiar direta.

### 3.2.6. Idade do Entrevistado

Os entrevistados deram respostas diretas sobre as suas idades e tem a finalidade de definir o usuário e suas necessidades, de habitação.

## 3.3. TABULAÇÃO

A tabulação foi feita respeitando os tópicos das perguntas, visando a melhor compreensão dos dados obtidos, a saber:

### 3.3.1. Endereço do Entrevistado

A identificação do local onde está a habitação teve a finalidade de situar os entrevistados, dentro da cidade e, quando possível, dentro dos bairros, possibilitando comparações das condições das vizinhanças que resultaram em atributos positivos e negativos, vide anexo 1 neste capítulo .



### 3.3.2. Renda Familiar

A variação da renda familiar está acima da necessária para a aquisição do imóvel em 13% dos entrevistados, visando parâmetros de comparação e devido ao mercado oferecer habitações com área restrita mas com valores de comercialização elevados devido principalmente a localização. No entanto 55% dos entrevistados estão enquadrados nas faixas de renda 3 a 4 .

Tabela 08 - RENDA DOS ENTREVISTADOS  
Fonte Autor

2 RENDA FAMILIAR (R\$)						
1	2	3	4	5	6	7
até 830	Mais de 830 a 1245	Mais de 1245 a 2490	Mais de 2490 a 4150	Mais de 4150 a 6225	Mais de 6225 a 10375	Mais de 10375
total	4	13	15	6	6	7
%	7,84	25,49	29,41	11,76	11,76	13,73

### 3.3.3. Grau de Instrução

A maior parte dos entrevistados, 49%, tem o curso médio completo ou o superior incompleto.

Tabela 09 - GRAU DE INSTRUÇÃO DOS ENTREVISTADOS  
Fonte Autor

3 GRAU DE INSTRUÇÃO						
	BASICO	BASICO INCOMPLETO	MEDIO	SUPERIOR INCOMPLETO	SUPERIOR	POS GRADUAÇÃO
%	3,92	3,92	41,18	7,84	13,73	29,41

## 3.3.4. Tipo de Ocupação

Tabela 10 - CASA PRÓPRIA  
Fonte Autor

4 CASA PRÓPRIA OU NÃO			
	PRÓPRIA	ALUGADA	OUTROS
	26	8	1
	15	1	
total	41	9	1
%	80,39	17,65	2,86

74,29% propria

Confirmando os dados do IBGE a maior parte dos entrevistados residem em casa própria.

## 3.3.5. Tipologia Familiar

A tipologia familiar encontrada é bem diversificada, estruturada na figura feminina na sua maioria. Mas a maioria ainda é de tipologia 3, ou seja, familiares nucleares.

Tabela 11 - TIPOLOGIA FAMILIAR  
Fonte Autor

5 TIPOLOGIA FAMILIAR									
POSSIBILIDADE ADOTADAS									
TIPOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
total	8	5	3	19	7	2	1	2	4
%	22,86	14,29	8,57	54,29	20,00	5,71	2,86	5,71	11,43

54,29 % de FAMILIAS NUCLEARES

## 3.3.6. Idade do Entrevistado

A idade coincidentemente foi equilibrada, não interferindo muito nas respostas. Nota-se que os mais jovens não citam o tamanho dos

ambientes como defeito, os mais velhos sim citam o tamanho pequeno dos ambientes ou mesmo das habitações como um todo.

Tabela 12 - IDADE DOS ENTREVISTADOS  
Fonte Autor-

6 IDADE					
FAIXA ET.	20 a 25	26a30	31a40	41a50	50ou mais
TOTAL	20	8	10	9	4
%	39,22	15,69	19,61	17,65	7,84

### 3.3.7. Vizinhança

As respostas sobre a vizinhança foram diversificadas, foram identificados 9 defeitos pelos entrevistados na vizinhança 2ª envoltória, mas também foram identificados como defeitos os vizinhos na 1ª envoltória<sup>73</sup>. Os adjetivos atribuídos foram variados, refletem a importância dada pelo entrevistado para a vizinhança. Os entrevistados de renda mais alta são os que não se relacionam com a vizinhança e não consideram importante este atributo, apenas citam a valorização do local onde moram. Cabe salientar que um mesmo entrevistado contribuiu algumas vezes, com mais de um adjetivo para cada item. Existiu também citações de habitações "sem defeitos" e outras desqualificadas por completo, como habitação pelo próprio usuário, chamada de abrigo.

<sup>73</sup> vide definição de 1ª envoltória e 2ª envoltória pag. 49 capítulo 1 deste trabalho

Tabela 13 - QUALIDADES E DEFEITOS DA VIZINHANÇA  
Fonte Autor

QUALIDADE E DEFEITOS DA VIZINHANÇA		
ITEM	BOM	RUIM
ADORA	4	
RESIDENCIAL	1	
VALORIZADO	2	
PROXIMO A VIAS ARTERIAIS	4	
PROXIMO METRO TREM	3	
SEM RELAC.COM VIZINHOS	4	1
GOSTA	10	
PROX SERV I LAZER	7	1
IMPORTANTE	5	
DIFICIL ACESSO		2
BOA	6	
SEM COM. E SERV.		2
PERIGOSA		1
PROX. A. VERDE	2	
BAIRRO ESTABELECIDO	1	
SEM HIGIENE		1
SEGURA	2	
CORDIAL	4	
SILENCIOSA	2	
RUIM		1

### 3.4. ANÁLISE DOS DADOS

O que se buscou relacionar, com o que foi citado como qualidade como defeito na pesquisa, foi o grau de instrução e o poder aquisitivo com a compreensão da qualidade da habitação. Nota-se que a instrução e a renda não influenciam na compreensão da qualidade da habitação, ou seja, o entrevistado de pouca instrução e baixa renda, responde com segurança sobre as suas preferências e indica defeitos pertinentes,

como os de qualidade construtiva. No entanto, não cita como defeito situações técnicas como, disposição de ambientes (funcionalidade), ventilação entre outros.

O cruzamento de dados também levou em consideração a idade e tipologia da habitação. Foi adotada a classificação por níveis de interferência para melhor identificar as qualidades e defeitos, a saber:

- Um Cômodo;
- Unidade residencial (apartamento ou casa);
- Edifício Vizinhança próxima chamada de 2ª envoltória.

Ressalta-se que os entrevistados se refeririam a qualidade de um cômodo específico (na sua maioria salas) por suas dimensões avantajadas. O tamanho dos banheiros que foi citado inúmeras vezes, como ponto negativo por serem muito pequenos.

A pesquisa apura que muitos se referem às dimensões da habitação como um ponto positivo. Ainda no nível da unidade habitacional, o adjetivo conforto, foi utilizado por mais de 10% dos entrevistados. Como ponto negativo, temos a impossibilidade de ampliação e o nível de ruídos.

A maioria dos entrevistados gosta do local onde mora, tem vínculos e não gostaria de mudar de vizinhança. Quando o poder aquisitivo sobe, muitos não conhecem mais os vizinhos e a ajuda mútua é esquecida, enquanto nas outras faixas de renda é citada como ponto positivo. Em relação a localização, foi colocado como ponto positivo na localização a proximidade de comércio e serviços, "tudo perto", citado por vários entrevistados. O anexo 1 ilustra a localização dos entrevistados. Quando existiu coincidência de cidade e bairro este local foi citado apenas uma vez.

### 3.4.1. Itens levantados como Defeitos ou Qualidades

A tabela 14 representa um resumo das respostas encontradas divididas por assunto onde se pretendeu deixar as expressões usadas pelos entrevistados.

Tabela 14 QUALIDADES E DEFEITOS IDENTIFICADOS PELOS ENTREVISTADOS

Fonte Autor

QUALIDADE E DEFEITOS HABITAÇÃO		
ITEM	BOM	RUIM
ACABAMENTOS	1,96%	5,88%
ACESSIBILIDADE	0,00%	1,96%
CONFORTAVEL	5,88%	0,00%
CONFORTO OLFATIVO	0,00%	1,96%
DIMENSÃO DO AMBIENTE	29,41%	17,65%
DISTRIBUIÇÃO DOS AMBIENTES	7,84%	0,00%
ESPAÇO ABERTO DESCOBERTO	3,92%	0,00%
GESTÃO	0,00%	9,80%
INSOLAÇÃO	3,92%	1,96%
JARDIM-AREA VERDE INT.	7,84%	1,96%
LOCALIZAÇÃO	13,73%	0,00%
LUZ NATURAL	5,88%	0,00%
Nº DE COMODOS	0,00%	5,88%
PÉ DIREITO	0,00%	0,00%
PRIVACIDADE 1ª ENV.	0,00%	0,00%
PRIVACIDADE INTERNA	3,92%	3,92%
QUALIDADE CONSTRUTIVA	0,00%	9,80%
RUIDO	1,96%	7,84%
SATISFAÇÃO RESIDENCIAL	15,69%	0,00%
SEGURANÇA	1,96%	0,00%
SUSTENTABILIDADE	0,00%	1,96%
TRANSPORTE PUBLICOS	0,00%	0,00%
UMIDADE	1,96%	7,84%
VENTILAÇÃO	3,92%	3,92%
VISTA	5,88%	0,00%
VIZINHOS	0,00%	5,88%
O FATO DE SER PROPRIA	1,96%	0,00%
TERRENO NÃO COMPORTA AMP.	0,00%	3,92%

Dada a característica aberta da pesquisa, foram encontradas muitas respostas de difícil enquadramento, exemplo: "A maior qualidade da minha casa é o quarto do meu filho"- respostas como esta foram agrupadas no atributo "satisfação residencial" como componentes emocionais. Mas dentro dos itens mais diretos e de fácil compreensão estão os demais indicados na tabela 9, onde ressalta-se a dimensão dos ambientes, como maior incidência de citações tanto de pontos positivos, como de pontos negativos.

A umidade é responsável por 8% das citações negativas. Conclui-se que pode tratar-se de um caso de autoconstrução, o que indica a não participação de profissionais da área de construção civil, este fato é identificado também quando citam a falta de revestimentos em 6% das respostas. Os espaços abertos descobertos foram citados independente do nível de instrução e da faixa de renda. É algo que todos almejam, mas têm dificuldade de identificar como defeito.

Os ruídos são citados de forma direta, em 8% das respostas e de forma indireta quando se referem a vizinhança.

### 3.4.2. O Ciclo de Vida e as Tipologias Familiares

Quando foi analisado o ciclo de vida (o índice foi adotado pela idade) e a tipologia familiar que forneceu a lotação das habitação, confirmou-se que nem sempre a habitação comporta o número de pessoas estimado, ou mesmo o inverso, nem sempre em uma habitação de 2 dormitórios residem 4 pessoas, por isto é considerado pelo morador como satisfatória a dimensão da unidade. Foi citado que 5 adultos em uma mesma casa com horários de trabalho iguais, tem dificuldade em dividir um banheiro, se o ciclo de vida fosse diferente (outra faixa etária) os horários possivelmente não seriam os mesmos.

### 3.4.3. O Dimensionamento dos Ambientes

O item detectado como defeito por 17,65% dos entrevistados foi a dimensão do banheiro. Enquanto 29,41% citaram como qualidades das suas habitações a dimensão avantajada de um determinado cômodo, na sua maioria as salas.

No tocante às residências unifamiliares a circulação vertical, foi apontada como causadora de desconforto, por ser mal projetada e não ter o pé direito necessário, as pessoas batem a cabeça no percurso, mais um indício de auto construção.

Quanto às áreas de uso comum nos edifícios foi citada a diminuta dimensão do hall social de elevadores para 2 apartamentos onde não cabe nem mesmo uma família que precisa ficar dentro do elevador enquanto se abre a porta.

### 3.4.4. Conforto ambiental

#### 3.4.4.1. Funcionalidade

Quanto a funcionalidade, que foi chamada de distribuição de ambientes, foi citada apenas como ponto positivo, onde se conclui que; todas as habitações dos entrevistados são ótimas ou eles não têm condições de identificar esta desconformidade. As situações um pouco diferentes, que aumentam a sensação de amplitude, principalmente nos apartamentos, são lembradas como qualidades é o caso das cozinhas abertas para as salas.

#### 3.4.4.2. Iluminação natural

A iluminação natural foi citada como qualidade em 5,88% das respostas, mas sua ausência não foi identificada como defeito. Sabe-se por outras respostas, de banheiros que têm as esquadrias dentro das cozinhas, portanto não têm iluminação natural, assim como casas que dão para



o mesmo quintal, coisa muito usual dentre os entrevistados. A luz natural foi identificada como qualidade por 5,88% dos entrevistados, nota -se que foi identificado como qualidade por pessoas com nível de instrução de superior incompleto a pós graduação.

#### 3.4.4.3. Acústica

O nível de ruído foi citado como incomodo por 7,84% dos entrevistados e o silêncio foi citado como qualidade apenas por 1,96%. A incidência desta desconformidade vem relacionada, na pesquisa, com o nível de instrução, quanto mais alto esse nível, maior é a incidência da identificação deste desconforto.

#### 3.4.4.4. Ventilação e insolação

A ventilação foi citada como positiva e negativa em 3,92% das respostas., enquanto a insolação é ponto positivo para 3,92%, é ponto negativo para 1,96%, o que demonstra que avaliação pelo usuário deste atributo é deficitária, ou todas as habitações têm condições ideais de ventilação e insolação, o que é difícil pelo fato da constituição da malha urbana da cidade de São Paulo não permitir que as janelas sempre estejam para as faces consideradas boas (lotes pequenos e alta densidade), e esta cidade concentra a maior parte dos entrevistados.

#### 3.4.5. Áreas de Uso Comum e Lazer

(1ª envoltória= área condominial)

Apenas citada como defeito pela pequena dimensão, mas não foi identificada como qualidade por nenhum entrevistado.

### 3.4.6. Vagas para Estacionamento

Quando pequenas, foram citadas como defeito, por poucos entrevistados, no caso de unidades unifamiliares. Não tendo sido identificadas como qualidade por nenhum entrevistado.

### 3.4.7. Sustentabilidade e Acessibilidade

A acessibilidade foi citada como ponto negativo, por uma entrevistada com marido de idade mais avançada.

### 3.4.8. Qualidade Construtiva - A boa técnica

A falta de acabamentos foi citada por 5,88% dos entrevistados, a umidade foi citada por 7,84% dos entrevistados como desconformidade usualmente vem associada a uma patologia construtiva.

### 3.4.9. Segurança

Foi citada em 3,92% das respostas, foi citada como ponto negativo, não se sabe qual elemento justifica esta citação, acredita-se ser consequência da importância do significado de segurança em uma cidade como São Paulo. Outra citação foi quanto ao pé direito da escada insuficiente, que configura segurança de uso, além de má qualidade construtiva.

### 3.4.10. Satisfação Residencial

Os atributos designados como satisfação residencial foram responsáveis por 15,69% das respostas. Poucas pessoas citaram o termo "estética" ou "fachada" ou mesmo "visual", referentes a

revestimentos. O fato de não ter revestimento é algo que incomoda muitos entrevistados, mas de acordo com os itens estudados esta falta não faz parte da estética, apesar de ter sido citado como algo desconfortável. As qualidades não quantificáveis foram identificadas como sendo as que têm componentes emocionais entre outros, a saber;

*"a maior qualidade da minha casa é que é minha"* retificando a necessidade de propriedade .

*"a maior qualidade da minha casa é a sala de jantar aonde a família se reúne"* retifica uma necessidade de vida familiar nas habitações.

E veem associadas ao termo domesticidade, citado anteriormente, neste trabalho. Apesar de ser citada por um grande número de famílias não nucleares, esta ainda é uma preocupação que merece ser salientada e é expressada nas respostas obtidas.

#### 3.4.11 Economia e Gestão

O alto custo das despesas condominiais foi responsável por 9,8% dos defeitos identificados pelos entrevistados. Porém, nada foi citado em termos de materiais e quesitos de projeto que poderão resultar em economia na manutenção das habitações. Ponto ainda difícil de ser avaliado pelos entrevistados

### 3.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta etapa do trabalho visou identificar questões consideradas relevantes pelos usuários na relação "usuário *versus* habitação".

Pode-se considerar que, na sua maioria, os entrevistados não têm consciência de alguns itens técnicos que formam o conjunto de qualidade em suas moradias, existiram respostas como:

" minha casa não tem defeitos", no entanto, sabem identificar outras desconformidades com facilidade.

Salientamos que os atributos de difícil percepção pelos entrevistados são definidos nos projetos de arquitetura em especial, transferindo a responsabilidade pelas desconformidades para os projetistas - arquitetos.

O fato de a maior citação ter como referência a dimensão dos ambientes, deixa 3 conclusões distintas , a saber;

- Quando citadas como grandes;  
as dimensões realmente são avantajadas; ou  
as dimensões são as necessárias, porém, em comparação  
com o encontrado no mercado são maiores que o normal o  
que faz o entrevistado citar como qualidade;
- As dimensões são percebidas pelos entrevistados e estão presentes  
na sua vida habitacional

A citação de patologias construtivas simples, como a umidade, denotam a possível autoconstrução ou construção sem assessoria de profissional do ramo, como dito anteriormente.

A necessidade da propriedade de uma habitação pelo brasileiro, já justificaria o tema da tese de doutorado, pois na análise da própria habitação o usuário constata inúmeras desconformidades, porém não identifica a origem (o Vilão), ou seja de quem é a responsabilidade para evitar essas desconformidades na próxima moradia.

**O que é qualidade habitacional para o usuário e como ele poderá ser instrumentalizado, no momento da tomada de decisão para a aquisição de um imóvel ainda em projeto?**

A 1ª parte desta pergunta foi respondida neste capítulo, já a 2ª será descrita no próximo capítulo.

## 3.6.REFERÊNCIAS

### bibliografia principal

1. MATALON, Benjamim e Rodolphe Ghiglione, O Inquérito - Teoria e Prática, edit. Celta, Oeiras 1993
2. MALHOTRA, Naresh, et all- Introdução a Pesquisa de Marketing, editora Prentice Hall , São Paulo. 2005

### referencias em meio eletrônico web sites

- 1.<http://inqporquestion.com.sapo.pt/> 28/11/2011.
- 2.<http://www.stm.sp.gov.br/index.php/rmas-de-sao-paulo/rm-de-sao-paulo> 22/11/2011.
3. <http://www.centrodametropole.org.br/v1/mapoteca/download/DicRMSP08im.pdf>  
Acesso em: 22/11/2011

## Capítulo 3

## A QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOB O PONTO DE VISTA DO USÁRIO

## 3.7. ANEXO 1 Capítulo 3- Localização dos Entrevistados

1 LOCAL	
CIDADE	BAIRRO
ARUJÁ	
CARAPICUBA	
GUARULHOS	
	BONCUCESSO VILA ALIANÇA
ITU	
OSASCO	
OSASCO	
SÃO PAULO	ACLIMAÇÃO
	BELA VISTA
	BURGO PAULISTA
	BUTANTÃ
	CAMPO LIMPO
	CAMPO LIMPO
	CAPÃO REDONDO
	CAPÃO REDONDO
	ERMELINDO MATARAZZO
	ERMELINDO MATARAZZO
	FREGUESIA DO Ó
	ITAIM PAULISTA
	JAÇANÃ
	JARAGUÁ
	JARDIM CLIMAX
	JARDIM SÃO LUIZ
	JARDIM TABOÃO
	JOVA RURAL
	MORUMBI
	MORUMBI
	JARDIM LEONOR
	PARQUE BOTURUSSU
	PARQUE SAVOIA
SANTANA	
SANTANA	
SAUDE	
TATUAPÉ	
TATUAPÉ	
TREMEMBÉ	
VILA MONTE SANTO	
VILA PIRES	
VILA PROGREDIOR	
STO ANDRÉ	ZONA SUL
STO ANDRÉ	BAIRRO JARDIM
SÃO VICENTE	C. HUMAITÁ
TATUAPÉ	
COTIA	
TABOÃO	
TABOÃO	

## Capítulo 4

### Roteiro de Auxílio a Tomada de Decisão na Escolha da Habitação



## INTRODUÇÃO

Sintetizando as informações constantes nos capítulos anteriores, foi formatado um roteiro de auxílio à tomada de decisão na opção de compra de uma habitação. Procedendo uma análise de projeto de arquitetura e do seu entorno nas chamadas 1ª e 2ª envoltórias.<sup>74</sup> Possui filtros para individualizar as opções de cada usuário e conclui com uma avaliação da habitação, com critérios similares a nota de escola. Destinando-se às edificações de preferência ainda em projeto, quando o usuário se depara com uma situação abstrata de análise.

Os atributos e derivações utilizados para a análise da qualidade habitacional foram extraídos das informações obtidas nas pesquisas descritas nos capítulos anteriores 1, 2 (revisão bibliográfica) e capítulo 3 (pesquisa de campo), onde foram levantados os pontos importantes para o usuário, na análise habitacional.

A 1ª fase deste roteiro consiste na tomada de consciência das próprias necessidades, utilizando uma lista de desejos e necessidades que pode também ser chamada de sugestão do arquiteto e teria a função do programa de necessidades, ou mesmo, a função de alertar o usuário sobre atributos dos quais ele não lembra na hora de fazer a opção por determinado imóvel.

A 2ª fase deste roteiro é a escolha de 1 ou mais imóveis a serem analisados, tendo em mãos o material publicitário disponível sobre determinado imóvel em construção ou a ser construído, onde deve constar as informações mínimas de: localização do imóvel, planta baixa com medidas, número e tipo de vagas para estacionamento e

---

<sup>74</sup> 1ª envoltória das áreas de uso comum, 2ª envoltória - a vizinhança



do lazer oferecido na área comum e, se possível, para uma análise mais completa o memorial descritivo de acabamentos.

A 3ª fase, o preenchimento da lista de importância, é a ponderação a ser utilizada no questionário de avaliação, ou seja, o peso dos atributos a serem avaliados, diferenciando a preferência de cada usuário (vide anexo 1 deste capítulo).

A 4ª fase é o questionário de avaliação, formatado de forma simplificada, buscando a fácil compreensão, composto de perguntas fechadas e diretas (respostas sim e não, vide anexo 4 deste capítulo), tendo como critério de avaliação uma nota que varia de 1 a 10 (podendo ser associada a uma porcentagem, onde 100% é a avaliação 10).

Com a leitura das avaliações obtidas, o usuário poderá comparar 2 imóveis ou mais, ou mesmo o grau de satisfação obtida com o imóvel analisado, verificando a adaptabilidade de suas necessidades pessoais à habitação proposta, servindo de ferramenta de auxílio à opção de compra de um imóvel habitacional.

#### 4.1. METODOLOGIA

A metodologia empregada para a formulação do roteiro foi a de perguntas fechadas ou diretas e específicas com respostas pré-determinadas. Os atributos de qualidade utilizados foram, como já foi dito anteriormente, os mais abordados pelos entrevistados na 1ª pesquisa descrita no capítulo 3 e os atributos retirados da revisão bibliográfica, descritos no capítulo 1 e 2.

Está baseada em 4 fases, a 1ª fase é a lista de necessidades, a 2ª é a escolha de um imóvel, a 3ª fase é a lista de importância e a 4ª fase é o questionário de avaliação. A ponderação de cada item é fornecida pelo próprio usuário ao preencher a lista de importância, o

critério de avaliação adotado é o conceito obtido no questionário de avaliação, similar a uma nota, variando, portanto, de 1 a 10, buscou-se algo de fácil entendimento para o usuário.

#### 4.1.1. Amostra

Para aplicação e validação do roteiro proposto acima, foi escolhido um empreendimento habitacional em Sorocaba, que atendia o recorte pretendido, ou seja, um grupo de pessoas que possuísem renda familiar para a aquisição de imóvel habitacional na faixa de área privativa principal<sup>75</sup>, entre 46,00 e 75,00m<sup>2</sup>.

Quanto aos valores monetários dos imóveis, estes poderão variar de acordo com a regional da CEF no estado de São Paulo, dentro do programa de financiamento imobiliário habitacional Minha Casa Minha Vida.

O estudo de caso Sorocaba está descrito na seção 4.4 deste capítulo.

#### 4.1.2. Local Geográfico de Aplicação da Pesquisa

O critério de delimitação geográfica adotado para a aplicação e validação do roteiro de auxílio à aquisição foi que o entrevistado estivesse morando em uma área urbana, dentro do estado de São Paulo, com mais de 350.000 habitantes, podendo estar ou não incluída dentro de uma das 3 regiões metropolitanas do estado de São Paulo.

---

<sup>75</sup>“(…) fica estabelecido, através da recente modificação da norma para NBR 12.721:2006, que a parte da área real privativa, aquela compreendida ao interior do imóvel, passou a denominar-se “**área real privativa principal**”. Já a área real privativa externa, como garagens e cômodos de despejo, denomina-se “**área real privativa acessória**”  
Fonte|[http://www.secovi-ba.com.br/novo/SECOVISITE/HTML/Orientacoes\\_Comp.aspx?qwe=37](http://www.secovi-ba.com.br/novo/SECOVISITE/HTML/Orientacoes_Comp.aspx?qwe=37)

## 4.2. O ROTEIRO DE AUXÍLIO À TOMADA DE DECISÃO

O roteiro tem a função de auxílio ao usuário, lembrando-o de atributos importantes muitas vezes preteridos no ímpeto da aquisição, visando uma melhor qualidade habitacional para este indivíduo e sua família.

Está formatado na internet, o que possibilita o livre uso desta ferramenta, porém, foi criada para ser usada antes da finalização do processo de aquisição.

O roteiro é a síntese dos dados da revisão bibliográfica, (capítulos 1 e 2 ) e da tabulação dos dados obtidos na pesquisa de campo exploratória, descrita no capítulo 3 deste trabalho.

A seguir estão descritas as 4 fases do roteiro:

### 4.2.1. A Lista de Necessidades e Desejos

A lista de necessidades tem por finalidade auxiliar e identificar necessidades e desejos dos usuários, ao buscarem uma nova habitação, devendo preceder a etapa de avaliação do imóvel desejado. Esta lista poderá ser considerada um tipo de programa de necessidades a ser preenchido pelo usuário, fornecendo dados para que ele mesmo identifique as suas necessidades. Foi criada primordialmente imóveis habitacionais, onde o usuário é desconhecido na fase de projeto de arquitetura. Ela é composta dos mesmos atributos que são referenciados no questionário de avaliação da 4ª fase, os atributos são:

#### 4.2.1.1. Localização

A localização das habitações, assim como a mobilidade demográfica na trama urbana, é fator determinante para análise da qualidade de uma determinada habitação para o seu usuário, principalmente estando a habitação inserida dentro dos limites definidos para a pesquisa. O fato de estar próximo de familiares ou amigos, muitas vezes suplanta a lógica de morar próximo ao trabalho. A resposta de que a vizinhança é importante (“boa”, “gosta” e “importante”) foi referida como ponto positivo por 40% dos entrevistados na pesquisa de campo.

Os fatores que determinam o local onde as famílias buscam a nova moradia variam. A localização do imóvel é hoje considerada o fator mais importante na hora de escolher nova moradia<sup>76</sup>, os subitens analisados contemplam desde o bairro até a infraestrutura oferecida na região.

#### 4.2.1.2. O Tamanho dos Ambientes

O tamanho dos ambientes foi apresentado como motivador de pontos positivos e pontos negativos para um grande número de entrevistados na pesquisa de campo, ou seja, de grande importância na análise habitacional.

Para a correta compreensão deste item foi utilizado o conjunto de desenhos dos espaços de atividade do Prof. Dr. J. J. BOUERI<sup>77</sup> de forma ilustrativa. Salienta-se o ambiente de instalações sanitárias

---

<sup>76</sup> Lopes Consultoria de Imóveis - Lopes Inteligência de Mercado. Pesquisa realizada pela Lopes Inteligência de Mercado com 8.158 entrevistados define o perfil do novo cliente comprador de apartamentos novos (lançamentos) localizados na região metropolitana de São Paulo. <<http://blogdemercado.lopes.com.br/2011/03/perfil-do-novo-comprador-de-imovel.html>> 03/11/2011

<sup>77</sup> Projeto e Dimensionamento dos Espaços da Habitação. Espaço de Atividades. São Paulo: Estação das Letras e Cores, 2008. [www.estacaolettras.com.br/pdfs/ebook\\_espaco\\_atividades.pdf](http://www.estacaolettras.com.br/pdfs/ebook_espaco_atividades.pdf)

que foi identificado como o de menor dimensão na citação dos usuários e as salas de estar como “muito espaçosas”.

Exemplo de perguntas que o usuário será forçado a fazer para si mesmo:

*"Sei avaliar o tamanho dos banheiros?"* - ou mesmo a listagem de mobiliário a ser identificado no projeto analisado, como referência *"do que cabe versus o que almejo"*.

Algumas atividades desenvolvidas dentro do espaço habitacional necessitam de uma reserva de espaço para o mobiliário e a realização destas atividades, gerando locais indispensáveis nas habitações, como os de: descanso, refeições etc, porém, poderão ser definidos dentro de ambientes apenas se assim o usuário desejar.

Devido ao tipo de vida de cada morador em uma mesma habitação, serão listados vários ambientes com o intuito de auxiliar à lembrança de todas as atividades exercidas pela família dentro das habitações. A amostra previamente delimitada, trata de habitações simples e de fácil leitura com pouca variação de ambientes.

#### 4.2.1.3. Conforto Ambiental

O conforto ambiental foi considerado neste trabalho como um conjunto de aspectos que analisam o desempenho técnico dos edifícios, será traduzido em termos mais conhecidos dos entrevistados e estão identificados na pesquisa como:

- ruídos;
- calor;
- umidade;
- insolação;
- a capacidade de receber alterações;
- a disposição dos ambientes (layout/funcionalidade);
- o número de fachadas com janelas (faces iluminantes) etc;

O conceito adotado na pesquisa visa induzir o usuário a verificar atributos técnicos com o auxílio de desenhos e gráficos ilustrativos, os desenhos constam da 4ª fase do roteiro.

#### 4.2.1.4. Áreas de Uso Comum e Áreas de Lazer Condominial

As áreas de lazer são um diferencial adotado pelo mercado imobiliário, devido a diminuta área privativa das unidades comercializadas. Nestes atributos o usuário usualmente sabe o que procura, recomenda-se que sejam compatíveis com a lista de necessidade anteriormente preenchida e que seja lido o memorial de venda do empreendimento analisado. Quanto às áreas de uso comum é importante verificar se os locais e caminhos a serem percorridos são de fácil leitura e compreensão, não apresentando locais escuros.

#### 4.2.1.5. Vagas para Estacionamento

As vagas de estacionamento são fator de importância na análise do conforto e habitabilidade da habitação, desde a carga e descarga de pessoas, a carga e descarga de compras e a presença de crianças e idosos. As facilidades de acesso do estacionamento as habitações devem ser avaliadas e não apenas a existência ou não de uma vaga. As vagas constam na área de compra, quando são **privativas acessória** e são vendidas como unidades autônomas. Quando as vagas não são demarcadas por apartamento estão dentro da área condominial constando apenas da **área total do imóvel**.

#### 4.2.1.6. Qualidade Construtiva - a boa técnica

A qualidade da construção é de difícil análise antes da sua execução para o usuário. O fato de existir um agente financeiro que avaliou o conjunto de projetos e a empresa construtora antes do usuário já é um fator positivo.

O ideal é visitar uma obra concluída da construtora e falar com os moradores.

A identificação dos pontos de instalações, também é importante, pois muitas vezes o quadro de luz entregue não comporta alteração. O desejo de um aparelho de ar condicionado, portanto, fica inviável.

Os revestimentos são importantes para serem analisados. Apesar de muitos usuários trocarem todos os revestimentos internos das áreas molhadas, com a finalidade de personalizar a sua habitação, porém, esquecem que podem perder a garantia deste serviço junto a empresa construtora. O material de revestimento externo é um dos responsáveis pela estanqueidade do edifício, portanto, a análise da qualidade dos revestimentos externos deve constar nas preocupações do usuário.

#### 4.2.1.7. Preocupação com Sustentabilidade e Acessibilidade

##### Sustentabilidade

Esta avaliação busca sensibilizar o usuário com estes temas, visando uma melhoria nas novas habitações, não só por força da lei mas também por imposição do usuário comprador. Exemplos:

- a água de chuva é captada para uso posterior?
- as coberturas em lajes planas têm tratamento para minimizar o calor?

### Acessibilidade

Temos vários tipos de pessoas com necessidades especiais e nossas construções têm que estar adaptadas a esta condição. Pouca visão é a necessidade especial mais identificada no país<sup>78</sup>, enquanto que a de locomoção pode atingir a todos, mesmo que por um período curto de tempo. A função é lembrar que:

- todos os acessos podem ser percorridos sem degraus (por rampas)?
- existirá piso tátil nos caminhos de pedestres?
- existe vaga de estacionamento para PNE ?
- existe sanitário para PNE na área de uso comum?

#### 4.2.1.8. Segurança

A segurança foi avaliada de forma simplificada em 3 aspectos, a saber: contra incêndio, contra invasão e quanto a segurança de uso.

A **segurança contra incêndio**, na etapa de projeto, pode ser avaliada apenas quanto à rota de fuga, possibilidade de aproximação da edificação de um caminhão pipa, a existência de um gerador, entre outros. É importante ressaltar que todos estes quesitos são de responsabilidade do construtor e do próprio corpo de bombeiros local.

A **segurança contra invasão** ou intrusão é item importante para os moradores da amostra da pesquisa, porém, foi citado muito pouco, tanto como defeito ou mesmo como qualidade dos entrevistados na pesquisa descrita no capítulo 3 .

A **segurança de uso** é um aspecto importante e muitas vezes preterido na análise de um imóvel. Temos um exemplo citado na

---

<sup>78</sup> Índice fornecido pela Fundação Dorina Novil – 2011.



pesquisa quanto ao uso de escadas com pé-direito insuficiente (“bate a cabeça”), este item além de segurança denota falta de projeto. Os pisos antiderrapantes, são outros elementos pouco lembrado no uso de áreas molhadas e áreas de uso comum dos imóveis.

A revisão bibliográfica recomenda a inclusão nas perguntas de segurança de uso, questões que incluam os equipamentos que utilizam gás, como o fogão e os aquecedores - que devem estar fora de correntes de vento.

#### 4.2.1.9. Satisfação Residencial

A satisfação residencial identificada na pesquisa da qualidade sobre o ponto de vista do usuário, extrapola a esfera da habitação e das 2 envoltórias, as áreas comuns e a vizinhança próxima, tomando proporções de estudo sociológico quando se fala de propriedade de uma habitação. O sentido de propriedade é uma característica do brasileiro, principalmente quando o assunto é habitação, como pode ser confirmado no senso de 2010 realizado pelo IBGE, de 57 milhões de domicílios 42 milhões são imóveis próprios.

O fato de ter uma casa, associada ao sentido de propriedade, produz uma satisfação que foi identificada no capítulo 3 deste trabalho. A dimensão desta satisfação poderá ter os valores alterados de acordo com o momento socioeconômico e cultural em que vive o usuário e ultrapassa a dimensão do nosso estudo de qualidade habitacional.

A satisfação residencial já foi citada anteriormente no estudo dos professores e pesquisadores do LNEC, para COELHO<sup>79</sup> "uma solução residencial boa é a que considera especificamente as ligações entre qualidade de desenho e satisfação dos moradores",

---

<sup>79</sup> COELHO, Antonio B. - A Qualidade Arquitetônica Residencial - LNEC edição 2000 Lisboa, Portugal.

esta ligação foi denominada pelo mesmo autor como “bom desenho”.

*Afinal, com alguma frequência, acontece que aquilo de que os arquitetos gostam é rejeitado, mais ou menos intensamente, pelos habitantes, que não as entendem e têm dificuldade na sua apropriação, enquanto a perspectiva oposta, de satisfação direta dos gostos e desejos de quem habita, está habitualmente associada a intervenções sem interesse e sem valor acrescentado para a cidade – as tais soluções bastardas, que são aqueles de que ninguém assume a sua paternidade, tal como defende o Arq. José Luís Azkárate<sup>80</sup>.*

A pesquisa realizada na 1ª etapa deste trabalho (capítulo3) confirma que, muitas vezes, o que é importante para os usuários é de difícil quantificação e mesmo compreensão para os arquitetos. Utilizando a lista abaixo, salientamos as variáveis que medem juízo de valor, que foram anteriormente<sup>81</sup> citadas neste trabalho, como qualidades não quantificáveis:

*IV - as que medem uma atitude ou um juízo de valor (por ex., grau de satisfação com as relações de vizinhança).<sup>82</sup>*

As qualidades que o projeto não pode responder por si só, enquanto elemento real, estão classificadas neste trabalho como geradoras de satisfação residencial e foram expressas na 1ª etapa da pesquisa como sendo:

**pontos positivos:**

“a minha casa é muito confortável”;

“é aconchegante”;

---

<sup>80</sup> [http://infohabitar.blogspot.com.br/2009\\_04\\_27\\_archive.html](http://infohabitar.blogspot.com.br/2009_04_27_archive.html)

<sup>81</sup> pag. 33 e 34 - Capítulo1 deste trabalho.

<sup>82</sup> Cabrito António M, Reis, O HOMEM E A CASA - Definição individual e social da qualidade da habitação. Lisboa, Portugal. Departamento de Edifícios do LNEC - ISBN 972 - 49 - 1631 - 6.

“o que mais gosto na minha casa; é a mesa da sala de jantar , pois é onde a família se reúne, portanto a importância está na reunião familiar e vem associada ao local que comporte esta atividade.”

**pontos negativos:**

“a minha casa é um abrigo, que chove de vez em quando, não uma casa.”

Dentre estas colocações, de qualidades de difícil quantificação, foram selecionados os seguinte atributos:

A satisfação de um **espaço aberto descoberto**, responsável pelas trepadeiras e canteiros de flores citadas por ALEXANDER(1977)<sup>83</sup>; Espaço aberto coberto, o “sair” para fora do ambiente fechado agrada a muitas pessoas;

A **privacidade**, que pode ser analisada dentro da habitação, na 1ª envoltória e na 2ª envoltória<sup>84</sup>, dependendo das necessidades do usuário;

O **visual** obtido através das janelas pode ser agradável ou não, importante ou não e é chamado de “vista” pelos usuários, tendo sido fator preponderante na escolha de habitações no estudo de caso Sorocaba, em anexo;

O **conforto** é um termo que na área acadêmica da pesquisa engloba muitos atributos, no entanto, para o usuário o conforto é uma única palavra que engloba uma série de itens de real importância para a vida familiar. Sentir-se bem em determinado espaço ou local;

**Sociabilidade**, é a capacidade de um determinado espaço coberto ou não, gerar um convívio agradável entre as pessoas;

A percepção espacial<sup>85</sup> interna e externa.

---

<sup>83</sup> ALEXANDER, Cristopher et all , A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction Osford University Press US, tradução do autor.

<sup>84</sup> 1ª envoltória as áreas de uso comum, 2ª envoltória a vizinhança.

<sup>85</sup> idem 81

### A Domesticidade

A domesticidade é citada por Coelho<sup>86</sup>, apud RYBCZINSKI (1943), quando fala do início da privacidade na habitação no século XVIII, pois antes disso a casa podia ser considerada um espaço público, segundo o mesmo autor. O acolhimento propiciado pelo espaço coberto que define uma habitação está intimamente relacionado a vida familiar e gera uma satisfação não quantificável.

### A Estética

A identidade tanto da moradia como da sua inserção no tecido urbano da vizinhança, gera uma imagem que reflete um visual que, se agradável aos olhos, é identificado como “estética”.

A fachada, como é chamado comumente o visual externo das edificações, também é elemento de identificação da moradia para o usuário, muitas vezes surgem adornos gratuitos, cores, texturas e materiais criando uma certa discordância entre os arquitetos e usuários.

#### 4.2.1.10. Gestão e Manutenção

A escolha de materiais e equipamentos da construção e as opções de projeto, podem gerar ou minimizar custos de manutenção. A utilização de beirais para proteção das paredes perimetrais, dando mais durabilidade à pintura, assim como os peitoris de pré-moldados ou pedra natural, que fornecem estanqueidade junto às esquadrias, são exemplos de condutas de projeto que ajudarão o usuário a manter a sua habitação.

A gestão também poderá ser facilitada com local adequado para a administração condominial e guarda objetos. A maioria dos imóveis

---

<sup>86</sup> idem 81

a serem analisados está em condomínio, portanto, além dos gastos dentro da habitação teremos os gastos condominiais que devem ser analisados antes da aquisição do imóvel.

#### 4.2.2. A Escolha do Imóvel a ser Avaliado

A 3ª fase deste roteiro é a escolha de uma ou mais habitações a serem analisadas, tendo em mãos o folheto promocional ou o material publicitário sobre determinado imóvel em construção ou a ser construído, contendo as informações mínimas da localização do imóvel, da planta baixa com medidas, do número e tipo de vagas para estacionamento, do lazer oferecido na área comum e uma visita (análise) à vizinhança próxima.

#### 4.2.3. A Lista de Importância

(ponderação)

A proposta da lista de importância é que o usuário possa incluir na sua escala de valores livremente os atributos de qualidade que são mais significativos e importantes para ele, pois existem fatores de preferência diferentes de pessoa para pessoa, entre eles salienta-se: o ciclo de vida, o número de pessoas que habitarão o imóvel etc. Como exemplo, um usuário de meia idade poderá atribuir escala de 0,25 para área de lazer, enquanto um casal jovem com filhos pequenos irá atribuir valor 2 (dentro da escala de valores da lista de importância), entre outros fatores de preferência, respeitando os desejos, necessidades e aspirações de cada usuário, assim como, as suas possibilidades financeiras.

A ponderação atribuída à lista de importância pelo usuário, como já foi dito anteriormente, vai fornecer cociente que será multiplicado pelos pontos em cada item analisado no questionário de avaliação.

A lista de importância contempla todos os atributos do questionário de avaliação e tem seus atributos detalhados na lista de necessidades que a precede (vide lista de importância no anexo 1 deste capítulo), com os quais o usuário já está familiarizado pois já foram citados na lista de necessidades.

O usuário, ao responder a lista de importância, preencherá os vazios da tabela, dando o grau de importância que considera para cada atributo, respeitando a somatória final de valor 10.

A proposta é que a ponderação individualize cada usuário. Todos os atributos são importantes, não podendo ser preenchidos com o valor mínimo, ou vice e versa, nem todos os valores poderão ser preenchidos com o valor máximo, pois assim voltaríamos a trabalhar com um usuário não identificado. Foi realizada em paralelo uma pesquisa de campo com profissionais da área sobre a ponderação dos atributos, onde cada entrevistado respondeu como escolheria a sua habitação, vide anexo 3 deste capítulo. Nota-se grande preocupação com a localização do imóvel, 80% dos entrevistados achou muito importante este fator o que pode estar relacionado com a dificuldade de locomoção na cidade de São Paulo, pois a maioria dos entrevistados pertencem ao grupo de pós graduação da FAU USP. Causou estranheza a pouca preocupação com sustentabilidade e acessibilidade, 40% dos entrevistados considerou este item pouco importante, concluiu-se que ou estes fatores já estão arraigados ao projetos da atualidade, ou mesmo a velha máxima de que "nós arquitetos fazemos os projetos tendo como referência nós mesmos", assim, na maioria das vezes fazemos projetos para adultos saudáveis.

Os atributos da lista de importância são os mesmos da lista de necessidades,

#### 4.2.4. O Estudo do Questionário de Avaliação

O questionário foi desenvolvido para ser utilizado após a conclusão da lista de necessidades e em conjunto com a lista de importância. Será importante comparar os atributos que são contemplados na **lista de necessidades** com os apresentados no do projeto analisado para responder ao questionário, assim, teremos pontos positivos e pontos negativos de determinado projeto para um usuário específico.

Como a maioria dos imóveis a serem analisados é de conjuntos de apartamentos, o grupo incorporador deveria ter a preocupação de fornecer todos estes dados para o futuro comprador, facilitando desta forma a sua comercialização. Todas as informações que não forem fornecidas pelo material publicitário ou esclarecidas antes da aquisição do imóvel deverão ser respondidas negativamente, como se não existissem, pois refletem a falta de cuidado com o assunto pelo vendedor e conseqüentemente com o futuro usuário. Vide O Questionário de Avaliação, no anexo 2 deste capítulo.

#### 4.2.3. O Critério de Avaliação

O critério de avaliação da qualidade habitacional do imóvel analisado é similar a uma avaliação escolar para facilitar a compreensão dos usuários. Esta relação com as notas escolares e porcentagem foi escolhida por ser uma ferramenta familiar e de fácil entendimento.

O critério de avaliação é o mesmo para todos os usuários, porém, os atributos avaliados poderão ter valores díspares devido a livre escolha da ponderação, como vimos anteriormente. Será a leitura de um numeral de 1 a 10, conforme tabela<sup>16</sup> abaixo, onde o usuário poderá saber a nota que corresponde a um imóvel de

acordo com as suas necessidades. Os Cabe salientar que a nota 10 é um desvio, somente será obtida pois para isto o usuário deverá responder muito importante em todos os atributos da tabela de importância e ter o imóvel perfeito nos demais itens do questionário. e terá

TABELA 16 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Fonte Autor

ÓTIMO	BOM	RAZOÁVEL	RUIM
10-7,5	7,4-5	4,9-2,5	2,4-1

### 4.3. O Estudo de Caso de Sorocaba

Foi aplicado este roteiro em 10 pessoas, resultando nos dados abaixo. O estudo de caso de Sorocaba foi responsável pelo formato final do questionário, pois após o primeiro contato com os usuários o questionário foi sendo enriquecido com informações pertinentes e, na maioria das vezes, de forma mais cordial e simplificada na sua apresentação para a melhor compreensão e futuro uso da avaliação proposta. O *estande* de vendas está localizado no terreno onde será construído o empreendimento, Rua Prof. Luiz de Vasconcellos, Sorocaba SP.

Fig. 44 ESTANDE de VENDAS

Fonte: Autor





O período da pesquisa foi de abril de 2012 e julho de 2012. O perfil do entrevistado foi:

- Faixa etária: 35% das pessoas tinham entre 26 e 30 anos;
- Estado Civil: 52,9% eram casados;
- Faixa de renda familiar: de 24% dos entrevistados foi de R\$4.000,00 a R\$4.500,00;
- 82,4% buscavam imóvel para moradia;
- 52,9% moram em casa própria;
- 29,4% têm 1 filho;

A grande maioria visita o site do empreendimento antes de visitar o estande, onde podem verificar detalhes com mais calma e elencar itens para tirar dúvidas no *estande* de vendas.

Fig. 45 INTERIOR DO ESTANDE DE VENDAS  
Fonte: Autor



O empreendimento utilizou como instrumentos de contato com os compradores (os futuros usuários), as imagens das plantas dos

---

apartamentos, da implantação, de uma perspectiva da fachada, de maquete, site na Internet<sup>87</sup> e apartamento modelo. Existem três tipos de apartamentos neste empreendimento e apenas um foi construído, o modelo era o de menor área maior porcentagem de incidência. Cabe salientar que 70% do empreendimento foi vendido sem a decoração do apartamento modelo, recurso que complementa o sonho e ajuda na leitura do imóvel. Foi notado grande interesse pelos atributos da área condominial, pelo valor do imóvel e condições de compra e menor interesse pelas qualidades da unidade habitacional, as pessoas queriam levar o questionário para responder em casa, existiu de início uma restrição à leitura de “muita coisa escrita”, o que direcionou a montagem do questionário em um site para que a pessoa pudesse responder sozinha, e também a inclusão de imagens que facilitassem a leitura, a concorrência de imagens coloridas do estande de vendas fez com que as pessoas procurassem menos o auxílio do arquiteto para dirimir dúvidas, as maiores preocupações foram, em ordem de citação, com:

- Vista – buscando situação onde os demais edifícios do condomínio não estivessem obstruindo a vista das janelas e varanda.
- Insolação – A opinião do corretor de imóveis é importante, o usuário acredita na suas considerações sobre a insolação dos apartamentos.
- Dimensões – Os entrevistados acharam as dimensões reduzidas .

O código de obras de Sorocaba impõe medidas mínimas nos compartimentos, mas mesmo assim para o referencial da vizinhança as dimensões foram consideradas reduzidas. No interior de São Paulo, muitas cidades usavam o Código Sanitário do Estado, antes

---

<sup>87</sup> <http://www.mirantesantarosalia.com.br/>

do Estatuto da Cidade, pois não possuíam código de obras próprio ou quando possuíam este se baseava no código sanitário, é o caso de Sorocaba.

Fig. 46 APLICAÇÃO DO ROTEIRO DE AUXÍLIO  
Fonte: Autor



#### 4.4. Considerações Finais

A qualidade residencial sobre o ponto de vista do usuário, muitas vezes está distante do que foi estudado como "qualidade" no 1º capítulo deste trabalho, pois o que a técnica e os profissionais da área consideram qualidade, nem sempre é o mesmo que o usuário leva em consideração na sua análise. No entanto, se tivermos o *Bom Desenho*<sup>88</sup>, fica mais fácil dos usuários encontrarem um projeto de boa avaliação.

O estudo da qualidade da habitação é um dos fatores que influenciam na qualidade de vida das áreas urbanas. O grau de descontentamento acentuado nos grandes centros urbanos, principalmente na cidade de São Paulo, causado principalmente, pelo o crescente aumento da densidade demográfica, a falta de

<sup>88</sup> vide pag. 59 - capítulo 1 deste trabalho

segurança e a dificuldade de mobilidade dentro da cidade, entre outros fatores causadores da necessidade de refúgio. Os usuários encaram a habitação como um refúgio da realidade urbana, fazendo com que a maior preocupação na aquisição de um imóvel seja a localização do mesmo, sentido-se até impellido a mudar de cidade, segundo pesquisa do IBGE. (56%).<sup>89</sup>

O presente trabalho visou buscar entre outros fatores uma proximidade do arquiteto com usuário indefinido, sendo referenciado apenas por sua renda mensal. Fornecendo um alerta aos usuários que queiram conhecer melhor os atributos que poderão dar melhor qualidade de vida no uso das suas habitações. O roteiro estará disponível em um *blog*, na *Internet* e poderá ser acessado gratuitamente por um período de 3 meses após a entrega desta tese. Após esse prazo será cobrado valor simbólico para sua utilização, visando uma manutenção do site e a atualização das pesquisas. Para a utilização do roteiro, deverá ficar gravado um email do usuário e o link do empreendimento analisado.

## 4.5. Referências

### bibliografia principal

1. BOUERI, J. Jorge
2. COELHO, António Baptista - A Qualidade Arquitetônica Residencial - LNEC edição 2000 Lisboa, Portugal.
3. FROTA, Anésia Barros, Manual de Conforto Térmico, 7<sup>o</sup> edição Studio Nobel 2003 São Paulo Brasil

---

<sup>89</sup> pesquisa IBOPE sobre qualidade de vida na cidade de São Paulo. Pauço [http://www.ibope.com.br/calandraWeb/servlet/CalandraRedirect?temp=6&proj=PortalIBOPE&pub=T&nome=home\\_materia&db=caldb&docid=0895FDF754D6E7028325798A00476F42](http://www.ibope.com.br/calandraWeb/servlet/CalandraRedirect?temp=6&proj=PortalIBOPE&pub=T&nome=home_materia&db=caldb&docid=0895FDF754D6E7028325798A00476F42) 19/01/2012.

---

## referencias em meio eletrônico

## web sites

1. site do IBOPE dia 19/01/2012 -Paulistanos continuam insatisfeitos com a qualidade de vida na cidade.
2. [http://www.ibope.com.br/calandraWeb/servlet/CalandraRedirect?temp=6&proj=PortalIBOPE&pub=T&nome=home\\_materia&db=caldb&docid=0895FDF754D6E7028325798A00476F42](http://www.ibope.com.br/calandraWeb/servlet/CalandraRedirect?temp=6&proj=PortalIBOPE&pub=T&nome=home_materia&db=caldb&docid=0895FDF754D6E7028325798A00476F42).
3. [http://www.secovi-ba.com.br/novo/SECOVISITE/HTML/Orientacoes\\_Comp.aspx?qwe=37](http://www.secovi-ba.com.br/novo/SECOVISITE/HTML/Orientacoes_Comp.aspx?qwe=37) acesso em 28/11/2012.
4. [http://infohabitar.blogspot.com.br/2009\\_04\\_27\\_archive.html](http://infohabitar.blogspot.com.br/2009_04_27_archive.html) acesso em 25/11/2011.
5. imagens do questionário de avaliação  
<http://clubpenguinbrsempre.blogspot.com.br/2010/08/arte-para-o-haiti.html>  
20/07/2012
6. recomendações revista simples  
<http://www.simplesdecoracao.com.br/cuidados-com-o-idoso-no-design-de-interiores-e-arquitetura-2/> - 20/07/2012

## 4.6. Anexos

### ANEXO 1-Capítulo 4 - Lista de Necessidades

#### A Lista de Necessidades/Desejos

Esta lista de necessidades tem a finalidade de lembrá-lo de itens importantes para a compra de uma nova moradia.

#### 1. Localização:

É importante que o imóvel:

esteja em um bairro de minha preferência?	sim ( )	não ( )
seja servido por transportes coletivos?	sim ( )	não ( )
tenha comércio nas proximidades?	sim ( )	não ( )
é importante que tenha escolas nas proximidades?	sim ( )	não ( )
seja próximo de praças, parques etc?	sim ( )	não ( )
seja próximo da casa de familiares e ou amigos?	sim ( )	não ( )
seja perto do local de trabalho?	sim ( )	não ( )
esteja longe de rodovia ou via de tráfego rápido?	sim ( )	não ( )
não seja rota de aviões?	sim ( )	não ( )
fique longe de córregos ou lixões?	sim ( )	não ( )

#### 2.1. Ambientes

De quais ambientes necessito/desejo:

sala de estar e jantar	( )
cozinha aberta para a sala	( )
número de dormitórios simples	( )
número de dormitórios com suíte	( )
closet	( )
cozinha	( )
copa - refeições rápidas	( )
área de serviço	( )
apenas um banheiro	( )
dois banheiros ou mais	( )
varanda	( )
depósito/despensa	( )

## 2.2. O tamanho dos ambientes (dimensão)

o tamanho dos **banheiros** é importante? sim ( ) não ( )

o **dormitório do casal** precisa comportar a cama mais armários e TV? sim ( ) não ( )

verificar quantos metros lineares preciso para guardar roupas comparando com o que uso de armários que tenho hoje ( )

é importante um espaço para estudar/trabalhar? sim ( ) não ( )

gostaria que a **sala de estar e jantar** comportassem mais pessoas além dos moradores? sim ( ) não ( )

na **cozinha**, além da geladeira, fogão e pia, preciso de:

micro-ondas, ( )

máquina de lavar louça ( )

armários ( )

outros ( )

na **área de serviço**, além do tanque, preciso de:

máquina de lavar roupa e 1 varal? ( )

armário? ( )

2 varais? ( )

## 3. Conforto Ambiental

O conforto Ambiental é algo técnico, mas que normalmente você sabe escolher, como a insolação, a ventilação, a iluminação dos ambientes, o barulho etc.

a iluminação natural é importante nos ambientes ? sim ( ) não ( )

o ruído da vizinhança me incomoda? sim ( ) não ( )

gosto de sol nos dormitórios:

manhã ( )

tarde ( )

a disposição dos ambientes dentro da habitação é importante (na planta)? sim ( ) não ( )

## 4. Nas áreas de uso comum o que preciso:

## ROTEIRO DE AUXÍLIO A TOAMDA DE DECISÃO NA ESCOLHA DA HABITAÇÃO

---

sala para ginástica	sim ( )	não ( )
piscina	sim ( )	não ( )
espaço para prática de esportes		
ao ar livre (quadra)	sim ( )	não ( )
churrasqueira	sim ( )	não ( )
salão de festas	sim ( )	não ( )
sistema de segurança	sim ( )	não ( )
<i>playground</i>	sim ( )	não ( )

**5. Vagas para estacionamento**

número de vagas para estacionamento	( )
acesso coberto para carga e descarga?	sim ( ) não ( )
vagas dentro da área privativa	sim ( ).....não ( )
vagas dentro da área total	sim ( ).....não( )

**6. Qualidade Construtiva - a boa técnica**

Aconselha-se visitar obra pronta da construtora

A qualidade da construção é o que você vai lembrar aqui:

os revestimentos são importantes e contam como item a ser analisado na aquisição do imóvel?

(fachada, banheiros, cozinha, etc.)

	sim ( )	não ( )
--	---------	---------

as instalações elétricas, telefonia e antenas são importantes?

exemplo o número de tomadas que preciso em cada ambiente

	sim ( )	não ( )
--	---------	---------

as referências da construtora são importantes

	sim ( )	não ( )
--	---------	---------

**7. Sustentabilidade e Acessibilidade**

A crescente alteração climática, faz com que lembremos de cuidar de nosso planeta. Assim como hoje estou bem, mas amanhã posso sofrer um acidente tenho garantido o meu acesso a todas as atividades?

a preocupação com a sustentabilidade me interessa?

	sim ( )	não ( )
--	---------	---------

me preocupo com as necessidades especiais das

outras pessoas?

	sim ( )	não ( )
--	---------	---------

**8. Segurança**

a segurança não é apenas contra roubo, temos que verificar também os riscos de acidentes, as rotas de fuga em caso de incêndio, entre outros.



### 9. Satisfação residencial

Depois de ver todos estes itens tenho que me colocar nesta casa e ver se será aconchegante, se vou me sentir bem, enfim, estar satisfeito.

### 10. Custos de Manutenção

É importante ter uma previsão de custos com a habitação a ser adquirida. Ex. condominiais, e de manutenção.

salvar esta lista no blog com o seu nome e email para posterior consulta.

## ANEXO 2 - Capítulo 4 - A Lista de Importância

**avalie cada item pela a importância que voce dá quando pensa em escolher um novo imóvel para moradia**

Para iniciar preencha os vazios em ordem de importância considerando o máximo de 2 seguindo a tabela ao lado mantendo a somatória=10

Tudo que não for indicado responda não

ESCALA DE VALORES			
muito importante	importante	pouco importante	nada importante
2	1	1,5	0,5

### LISTA DE IMPORTÂNCIA

	PONDERAÇÃO
localização do imóvel	
ambientes	
tamanho dos ambientes	
conforto ambiental	
área de uso comum e lazer	
numero de vagas para estacionamento	
sustentabilidade / acessibilidade	
elementos construtivos - boa técnica	
segurança	
satisfação residencial	
economia/gestão	
TOTAL	

### ANEXO 3 - Capítulo 4 -Comparativo da Lista de Importância

**avale cada item pela a importância que voce dá quando pensa em escolher um novo imóvel para moradia**

Para iniciar preencha os vazios em ordem de importância considerando o máximo de 2 seguindo a tabela ao lado mantendo a somatória=10

ESCALA DE VALORES			
muito importante	importante	pouco importante	nada importante
2	1	1,5	0,5

#### LISTA DE IMPORTÂNCIA PROFISSIONAIS DA ÁREA

	%	MUITO IMPORTANTE	IMPORTANTE	POUCO IMPORTANTE	NADA IMPORTANTE
localização do imóvel		0,80	0,20	0,00	0,00
ambientes		0,27	0,53	0,17	0,03
conforto ambiental		0,53	0,40	0,07	0,00
área de uso comum e lazer		0,07	0,30	0,50	0,13
vagas para estacionamento		0,40	0,50	0,10	0,00
sustentabilidade / acessibilidade		0,17	0,43	0,40	0,00
qualidade construtiva - boa técnica		0,40	0,57	0,03	0,00
segurança		0,40	0,53	0,07	0,00
satisfação residencial		0,40	0,53	0,03	0,00
economia/gestão		0,40	0,50	0,07	0,00

## ANEXO 4 - CAPITULO 4 - QUESTIONÁRIO DE AVALIAÇÃO

171

PARA O PREENCHIMENTO TUDO QUE NÃO FOR INFORMADO - RESPONDA NÃO

### 1. LOCALIZAÇÃO

Assinale se o imóvel analisado possui ou não:

facil acesso a transportes coletivos ?

sim

não

ter escolas próximas?

sim

não

ter áreas de lazer, clubes ou shoppings por perto?

sim

não

estar perto de familiares e ou amigos?

sim

não

PONTOS

0,00

0,00

### 2.TAMANHO DOS AMBIENTES -1-

fonte: Boueri 2009.

utilizando os desenhos de auxílio, aonde está marcado o mínimo necessário, marque se a dimensão dos ambientes atende às necessidades.

a sala de estar e ou jantar comporta uma pequena reunião de amigos?

sim

não

existe um espaço para estudar/trabalhar no imóvel?

sim

não

o apartamento/casa tem capacidade para receber hospedes?

sim

não

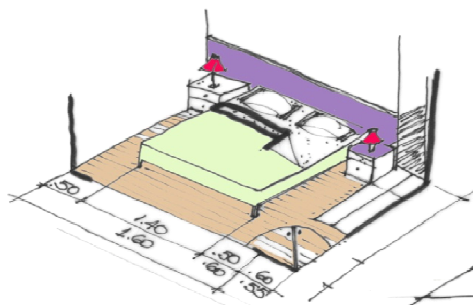


## 2.TAMANHO DOS AMBIENTES - 2-

o dormitório do casal comporta a cama, 2 criados mudos e um armário?

sim

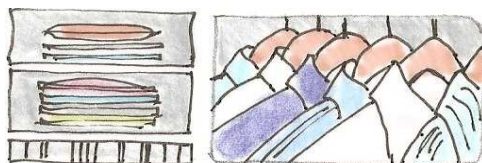
não



tenho espaço necessário para armários no imóvel?

sim

não



a cozinha comporta geladeira, fogão, microondas, etc..e o bom uso deles? Ou seja ; consigo abrir a porta do forno? Tirar a gaveta da geladeira??

sim

não

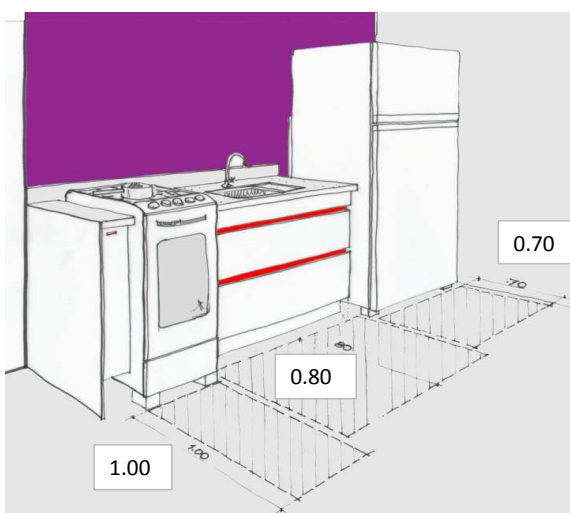


TABELA DE FOGÕES

ACESSO AO SITE DE FABRICANTE EM 31/01/2012		
	LARGURA	PROF.
BRASTEMP	0,60	0,65
DAKO	0,51	0,62
ELETROLUX	0,52	0,63
MABE	0,56	0,62
ATLAS	0,77	0,64

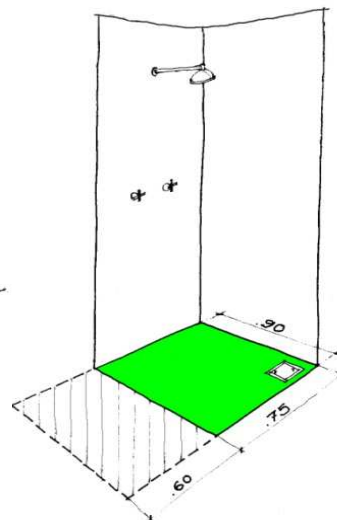
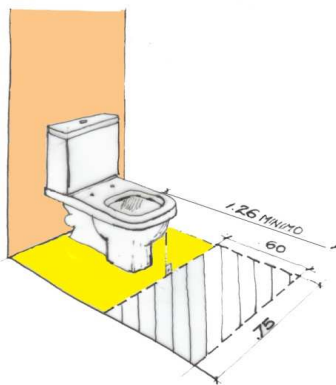
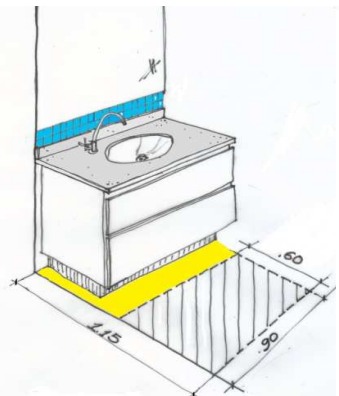
## 2.TAMANHO DOS AMBIENTES -3-

a área de serviço comporta o que desejo e costume usar ?

sim  não

um dos banheiros, pelo menos, atende o mínimo abaixo?

sim  não



PONTOS

0,00

0,00

### 3.CONFORTO AMBIENTAL -1-

#### iluminação dos ambientes



a iluminação natural existe :

na cozinha?

sim

não

em pelo menos 1 banheiro?

sim

não

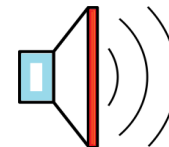
o tamanho das janelas é proporcional ao tamanho do ambiente?

sim

não

#### quanto aos ruidos:

existe um polo gerador de ruidos nas proximidades :



casas de show/estádios de esportes ?

sim

não

as paredes dos dormitórios são vizinhas às dos elevadores ou paredes hidráulicas?

sim

não

#### insolação:



o sol bate ao longo da manhã nos dormitórios?

sim

não

o sol bate apenas no início da manhã e ou no final da tarde nos dormitórios?

sim

não

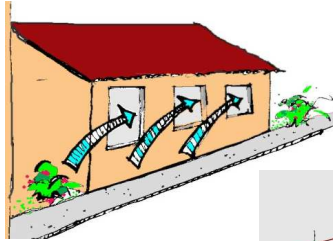
### 3.CONFORTO AMBIENTAL -2-

#### ventilação;

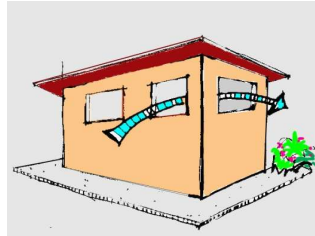
a circulação de ar é boa?

sim

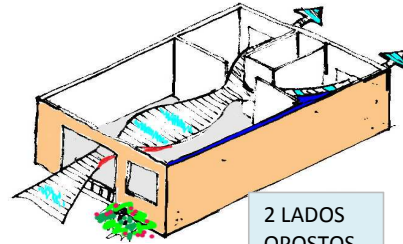
não



1 LADO



1 LADO



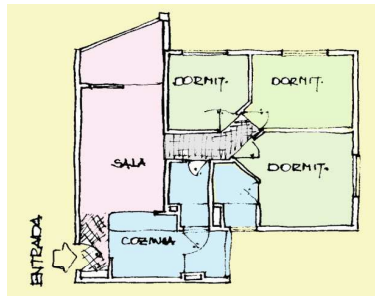
2 LADOS  
OPOSTOS

#### distribuição interna

a distribuição dos ambientes me agrada?

sim

não



posso fazer adaptações no imóvel?

sim

não

PONTOS

0,00

0,00



#### 4. ÁREAS DE USO COMUM E LAZER

marcar o SIM apenas se tem no projeto e

lazer




sala para ginástica	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
piscina	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
espaço para pratica de esportes ao ar livre-quadra	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
churrasqueira	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
salão de festas	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
outros	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
<b>PONTOS</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### 5. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS



o número de vagas oferecidas são as que preciso?	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
existe vaga de carga e descarga interna?	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
posso indentificar as minhas vagas?	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
<b>PONTOS</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

#### 6. SUSTENTABILIDADE / ACESSIBILIDADE

a água de chuva é captada para uso posterior?	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
as coberturas em laje tem tratamento especial para minimizar o calor?	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
 existirá sanitário para PNE na área comum? (PNE=portador de necessidades especiais)	sim	<input type="text"/>	não	<input type="text"/>
<b>PONTOS</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## 7. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS - A BOA TÉCNICA



os revestimentos/acabamentos propostos no projeto me agradam?

sim

não

Quanto as instalações elétricas, telefonia e antenas o projeto atende ao número de na sala  
tv, telefone sem fio, 1 abajur, cd

sim

não

nos dormitórios  
abajur, tv, telefone

sim

não

na cozinha  
fogão, coifa/depurador, pia, micro, geladeira

sim

não

na área de serviço  
máquina de lavar roupa, tomada para o ferro e aquecedor.

sim

não

posso incluir mais tomadas no imóvel?

sim

não

PONTOS

0,00

0,00

## 8. SEGURANÇA



### contra incêndio

consigo identificar as rotas de fuga em caso de incêndio?

sim

não

### segurança contra roubo

os equipamentos propostos de segurança me atendem?(alarme)

sim

não

os gradis me transmitem segurança?

sim

não

### uso do fogão

o fogão está próximo da janela?

sim

não

PONTOS

0,00

0,00



## CONCLUSÕES

## 5. CONCLUSÕES

O trabalho se propôs a dar continuidade ao tema do estudo da qualidade habitacional iniciado na dissertação de mestrado, aprofundando neste momento, o conhecimento do usuário por meio de pesquisa. A proposta é construir um roteiro de auxílio à escolha de unidade habitacional.

Faz parte da cultura do brasileiro residir em casa própria, conforme dados do IBGE descritos no capítulo dois deste trabalho. Assim sendo, o usuário pode e deve ter um produto de qualidade, independente do valor monetário gasto na aquisição do imóvel.

As habitações estão regulamentadas no Brasil pelo conjunto de normas técnicas da ABNT, contudo, a norma específica para a habitação é recente, e passa por processo de revisão. O mais importante é que as pessoas possam identificar e demandar os atributos que consideram importantes nas habitações da mesma forma que solicitam o bom serviço de outros produtos, como, por exemplo, a telefonia. Para tal precisam conhecê-los melhor.

O foco do trabalho inicialmente foi auxiliar o usuário da habitação com renda pré-estabelecida dentro do recorte apresentado nos capítulos 2 e 3, a escolha de um imóvel ainda em projeto, que preferencialmente utilize o programa habitacional MCMV (Minha Casa Minha Vida) para a aquisição de moradia.

Estes indivíduos recebem ofertas de empreendimentos que vão a mercado e, neste contato, não são assistidos por arquitetos, ao contrário do que acontece com as habitações de interesse social fomentadas por órgãos governamentais, onde existe um corpo de profissionais trabalhando sem restrições mercadológicas em busca da

melhor solução (exemplo - a melhoria da qualidade das habitações do CDHU).

O arquiteto (projetista) das habitações em estudo, na maioria das vezes, está distante das solicitações do seu **cliente** seguindo ao idealizar o projeto apenas as diretrizes dos incorporadores e dos consultores imobiliários.

Na aquisição de um imóvel o usuário, que tem contato com o produto via corretor, se considera, equivocadamente, autoridade em relação à escolha de sua nova moradia. Sabe indicar a necessidade de banheiros maiores durante a pesquisa descrita no capítulo 3, mas continua adquirindo os imóveis com esta deficiência. A leitura feita então é a de que não tem condição de análise eficiente durante o processo de escolha e compra do imóvel. Foi constatado ainda, na pesquisa descrita no capítulo 3, que “O sonho da casa própria” entra no caminho dessa análise, muitas vezes se sobrepondo à ela e afetando de maneira prejudicial a qualidade habitacional.

Dentro deste cenário, também foi identificado novo perfil de usuário, o que ascendeu de classe socioeconômica nos últimos anos no país. Esse consumidor não se preocupa mais com a “embalagem”, com as fachadas e adornos, mas sim com as suas necessidades reais. Contudo, desconhece itens técnicos que podem agregar qualidade às suas habitações.

A proposta aqui apresentada neste trabalho, o roteiro de auxílio a escolha de habitação, possui características que o tornaram auto-ajustável às diversas tipologias familiares e ao ciclo de vida em que se encontram. A livre escolha na ponderação dos atributos de qualidade habitacional facilita a leitura que cada indivíduo tem desse espaço. Durante a aplicação do roteiro em estudo de caso, pôde-se constatar a diversidade de valores dos entrevistados, para alguns não é importante ter escolas próximas da habitação, pois não tem filhos, para outros não é importante a vaga de estacionamento, pois não dirigem e,

---

## CONCLUSÃO

---

expressam desta forma a sua opinião para responder à lista de necessidades. No entanto, levam em consideração estes itens na escolha da unidade habitacional ao relacioná-los como importantes caso futuramente queiram vender este imóvel.

A dualidade quanto a distância do programa de necessidades às opções feitas por impulso na hora da compra demonstra a falta de conhecimento deste usuário frente a qualidade habitacional, justificando a proposta deste roteiro.

Considera-se que com o conhecimento aprofundado de fatores que agregam qualidade às habitações, os usuários (compradores) poderão rejeitar determinados itens nos projetos, fazendo com que os mesmos sejam revistos, se não neste projeto em outros. A proposição compreende um processo longo, mas não impossível e como fruto apresenta-se depois deste processo um usuário que deixa de ser simplesmente "o comprador" e passa a ser um ator dentro do processo decisório: sua opinião agora é conhecida e respeitada e não apenas presumida, como acontece hoje.

Cabe ao arquiteto a compressão dos momentos de vida que poderão habitar aqueles espaços e como eles se relacionarão com a envoltória, ou seja, o local aonde será implantado o projeto.

O resultado do trabalho concluiu com um roteiro de auxílio à escolha da habitação (descrito no capítulo 4), comprovando tese levantada inicialmente, que o usuário continua escolhendo habitações de qualidade considerada ruim, mesmo sabendo identificá-las na sua própria moradia (capítulo 3) por falta de conhecimento de atributos importantes, na sua maioria técnicos, citados na pesquisa.

Destacam-se como recomendações após a realização do trabalho dois itens de maior relevância a saber:

Primeiro a responsabilidade do arquiteto projetista é considerada maior no caso de habitações para usuários não identificados,

necessitando de um conhecimento maior dos aspectos socioculturais que definem este usuário, que vão além da renda familiar e incluem, entre outros, a envoltória onde estará inserido o projeto, a qual além de fatores geográficos, possui características culturais que influenciarão no comportamento do indivíduo.

Segundo a necessidade de conhecimento do usuário, qualquer que seja o uso da edificação é importante para o projeto de arquitetura de uma forma geral. No caso específico dos projetos de arquitetura da habitação, o assunto pode ser tratado com um pouco mais de parcimônia e compreensão do outro pelo projetista, evitando o erro de "fazer uma habitação nos moldes que faria para ele mesmo". É importante romper o vínculo de pensar de forma projetiva tendo o autor do projeto como usuário. Este tema deve ser lembrado durante o ensino de projeto de arquitetura habitacional, focando a complexidade da adaptação da habitação ao ciclo de vida, tipologia familiar, aspectos socioculturais além das chamadas 1ª e 2ª envoltórias onde se localiza a edificação.

A proposta é manter o roteiro à disposição em um blog, para que os usuários possam dar um retorno de suas necessidades e dos pontos que consideraram negativos a determinado empreendimento. Direcionando então, por meio de dados computáveis e em tempo real, o curso do resultado.



## 6. REFERÊNCIAS

### 6.1. Bibliografia Comentada

A bibliografia é constituída basicamente de livros, manuais, apostilas, trabalhos acadêmicos, periódicos, fonte para a caracterização do objeto deste estudo, visando a estrutura metodológica empregada:

1. BOUERI, Jorge - Antropometria Fator de Dimensionamento da Habitação, São Paulo, Tese (Doutorado) FAU USP, 1989.  
*“O homem apresenta ao redor de si, uma gama de bolhas invisíveis que se expandem e se contraem, dependendo do seu estado emocional, sua cultura, suas atividades e do seu status social”.*  
O estudo da ergonomia, levando-se em consideração os aspectos humanos, como; ciclo de vida, formas de ocupação do espaço com o mobiliário e os hábitos, costumes muitos outros, ajudam no dimensionamento habitacional.
2. KLEIN, Alexandre - La Vivenda Mínima:1906-1957, Barcelona, Gustavo Gili, - 1980.  
*“A organização do espaço e seu uso estão estruturados baseada em dados antropométricos, determinando assim a identidade de uma habitação.”*  
Este autor desenvolveu um método de dimensionamento importante, também chamado método gráfico de Klein, a habitação deve traduzir tranquilidade e garantia de repouso e recuperação das energias gastas no trabalho.  
*“a definição da habitação mínima não deveria significar um empobrecimento nas condições de habitabilidade”.*
3. ARGAN, Giulio Carlo - Projeto e Destino, Editora Ática,2001.  
*“A arquitetura entendida como ambiente de um drama psicológico, não permite a formulação nítida de princípios figurativos, aliás a própria substituição do plástico pelo pictórico”.* (pg. 183).  
Quando cita que *“uma casa sem identidade... coloca o morador em um cenário”*, realça o aspecto psicológico do estudo da habitação.  
A visão deste filósofo e prefeito romano coloca um pouco de reflexão e poesia no entendimento do espaço habitacional.
4. SCHOENAUER, Norbert – 6,000 Years of Housing, Norton and Company – New York-London ,1981.  
A análise histórica dos 6000 anos da habitação, com referências de escala, nas plantas apresentadas, pode ajudar, explicar e dirimir muitos questionamentos sobre a evolução dimensional.  
Base para o Trabalho Programado 1 – Evolução Histórica da Função, Uso e Dimensões dos Ambientes da Habitação – 6000 anos.

---

 REFERENCIAS
 

---

5. RYKWERT, -J. A Casa de Adão.; Editora Perspectiva.pág. 66, 1981.  
*“Enquanto os gregos teriam evoluído para a madeira criando a verdadeira arquitetura antiga os egípcios por falta de madeira em seu território teriam saltado para a pedra e o mármore,....”*
  
6. LEMOS, Carlos A. C. - Cozinha, etc. São Paulo, Perspectiva, 1978.  
*“Podemos dizer que hoje a televisão e fogão constituem os 2 centros de interesse da vida domiciliar cotidiana”.*  
 Neste trabalho temos uma pesquisa de dimensionamento das residências paulistas.
  
7. LEMOS, Carlos A.C. – Casa Paulista, São Paulo, Edusp,1999.  
*“Para o presente estudo é importante ressaltar os aspectos comportamentais como a segregação feminina e o exercício de das práticas religiosas, a primeira sendo responsável por 2 zonas distintas nas casas, a íntima aonde se vivia e a de receber, a hospitalidade era uma obrigação social devido as grandes distancias e a morosidade dos meios de locomoção.”*  
 Desta obra podemos retirar a evolução dimensional, das casas paulistas anteriores ao eclétismo trazido pela economia cafeeira.
  
8. LEMOS, Carlos A.C. – O que é Arquitetura, 5ª edição São Paulo, Editora Brasiliense 1ª edição 1980  
 Este livro nos remete aos conceitos de estética e de arquitetura, frisando a arquitetura vernacular se assim pode-se dizer. Fala da ocupação do território paulista voltado para o interior devido a dificuldade oferecida pela serra de Paranapiacaba,  
*“sociedade impar, segregada às margens do Tietê, rio que corria para dentro, evitando o mar. Povo virado para o interior, buscando no sertão o seu sustento”.*  
 Fala do surgimento da diferenciação entre o engenheiro e o arquiteto da busca pela estética. Hoje 32 após o nosso usuário não considera a estética importante, pois ainda não tem o básico um abrigo de acordo com a engenharia que o envolve.  
*“a Arquitetura fascina, intriga e, muitas vezes, revolta as pessoas envolvidas pelas paredes. .... Arquitetura desenha a realidade urbana que acomoda os seres humanos”.*
  
9. SAMPAIO, Maria Ruth Amaral - Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna 1930-1964, São Carlos, Rima Editora, 2002.  
 Esta obra norteia o tipo de pesquisa sobre habitação coletiva na cidade de São Paulo. O levantamento completo realizado, possui plantas com escala gráfica, onde pode-se constatar a dimensão de compartimentos considerados básicos, já que os apartamentos de 4 dormitórios não foram o foco deste trabalho.
  
10. HOMEM, Maria Cecília Naclécio – O Palacete Paulistano e Outras Formas Urbanas de Morar da Elite Cafeeira – São Paulo, Editora Martins Fontes, 1996.  
*“Os programas das casas mais abastadas, bem como o modo de vida de seus dos moradores, resultaram da superposição do processo civilizador urbano associado a civilização rural pré-existente, que prevaleceu até 1888”*

---

 REFERENCIAS
 

---

Deste livro e da sua pesquisa de doutorado, foram retirados dados importante de como eram distribuídas as áreas e as zonas dos palacetes paulistanos, muito hoje substituídos por apartamentos de área superior a 750,00m<sup>2</sup>.

11. HALL, Edward T. A Dimensão Oculta, Lisboa, Relógio D'Água Editores, 1966  
A questão das diversas formas de abordagem da percepção dimensional, em função da cultura em que o espaço está inserido, é parte importante nesta publicação, fornecendo dados para o estudo do espaço sensorial.
12. Caixa Econômica Federal – Manual Técnico de Engenharia, São Paulo, CEF-GIDUR/SP, 2002.  
Publicação da Caixa Econômica Federal que, como agente financiador de recursos para empreendimentos imobiliários, apresenta na forma de caderno orientação de empreendimentos do setor privado, com objetivos de propor, para a concepção de projetos, aspectos relevantes e parâmetros técnicos para o dimensionamento habitacional, produzido com os seus recursos para financiamento.  
Este trabalho visa estabelecer quantidades e dimensões mínimas para mobiliários e para a circulação entre eles, levando a determinar medidas mínimas para os ambientes, pré-estabelecidos, de uma habitação. Indica também exigências de desempenho da habitação para o usuário.
13. PANERO, Julius; Zelnik, Martin – Dimensionamento Humano para Espaços Interiores, Barcelona, Gustavo Gili, 2002.  
Trata-se do primeiro e mais completo livro de referência, baseado na antropometria para padrões de projeto arquitetônico, editado inicialmente em 1979, onde os arquitetos Panero e Zelnik elaboraram, a partir de uma linha de pesquisa que vinha desde a década de 50, para o estudo dos espaços interiores. O livro divide-se em três partes, conceituando e apresentando elementos teóricos, de limitações e aplicações da ergonomia e antropometria; definindo dados antropométricos sob a forma de tabelas e ilustrações; e por fim, aplicando em uma série de padrões referenciais básicos de projeto, para os espaços interiores, sob a forma de plantas e cortes típicos, mostrando a relação adequada entre o usuário e o espaço. Assim, o dimensionamento dos ambientes é obtido a partir do estudo das relações das dimensões humanas com os espaços da edificação, sendo, portanto, os autores deste trabalho considerados responsáveis por uma visão moderna da antropometria, em que as medidas humanas devem ser consideradas nos projetos de arquitetura.
14. RYBCZYNSKI, Witold, Casa Pequena História de Uma Idéia (Home- A short History of na Idea), 1986 Editora Record 3ª edição.  
*“Definições unidimensionais e técnicas do conforto, que ignoram a história sempre serão insatisfatórias. Como são ricas, por comparação, as definições de conforto de Baldwin e de Alexander. Eles incluem a conveniência (uma mesa a mão), a eficiência (uma fonte de luz ajustável), a domesticidade (uma xícara de chá), o bem estar físico (cadeiras estofadas e almofadas) e a privacidade (ler um livro, conversar).”* pág. 235  
A definição e o início da domesticidade citada na vida dos moradores dos países baixos é uma grande contribuição para o entendimento da evolução dos espaços domésticos até os dias atuais.

15. BAPTISTA, Antonio Coelho - Projecto “Qualidade arquitectónica” Núcleo de Arquitectura e Urbanismo – NAU - Laboratório Nacional de Engenharia Civil - Lisboa agosto 2009.  
O Autor foi citado pelo conjunto de textos e trabalhos sobre a qualidade habitacional, em específico os do NAU, quando cita a importância da qualidade arquitetônica na vida dos usuários da habitação, a qualidade dita aqui em várias instâncias ou como citada na pesquisa, incluindo as várias envoltórias a 1ª a condôminial e a 2ª a da vizinhança.  
No contexto atual da união europeia cita uma liberação do controle estético das construções particulares e em contrapartida uma maior preocupação com a regulamentação de controle da qualidade urbanística das cidades, o principal objectivo deste controle é o de tornar os cidadãos mais conscientes e mais exigentes em relação à qualidade arquitetónica do seu habitat *“definição, análise e avaliação da qualidade arquitetónica habitacional”*. Desta definição ressalta-se a importância das pesquisas sobre as habitações futuras, quanto: a habitação mais adequada, a habitação mais sustentável e a habitação mais inteligente.
16. BRANCO, João Pedro, Arquitecto, Avaliação da Qualidade Arquitetônica Habitacional, Programa Habitacional – ITA 6 - Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), 1999.  
Este trabalho é fruto da tese de doutoramento do autor fala sobre todos os conceitos de qualidade habitacional trabalhando com as mesmas envoltórias da habitação adotadas neste trabalho. Co orientador da dissertação de mestrado do autor.
17. LLEO, Blanca, Sueño de Habitar, Editora Gustavo Gilli - Barcelona, 2005.  
tradução do autor  
Esta obra resultou da tese de doutorado da professora titular de projetos da Escola Técnica Superior de Madrid (ETSAM). Tendo como título original “A casa, um sonho de habitar; o projeto moderno um projeto inacabado”. Parte deste trabalho se refere ao discurso do filósofo alemão Jürgen Habermas, ao receber o prêmio Theodor Adorno, outorgado pela cidade de Frankfurt (1980), este ensaio partia da constatação, ainda segundo a autora, decepcionante, de que a I Bienal de Arquitectura de Veneza aparecia como reflexo de uma cultura anti moderna, prenunciando o fim da arquitetura moderna. Acredita também que a chamada *“arquitetura pós-moderna se esgotou em sua própria incompetência ética, em seu narcisismo e em sua incapacidade de fazer frente à complexidade contemporânea”*. Esta obra é reflexa de pesquisa pessoal da autora, das intenções do projeto moderno, portanto, propõe um passeio pela casa como sonho de habitar por 3 razões; a primeira por ser um espaço vital e indissolúvelmente associado as aspirações humanas de habitar, a segunda por ser a casa, pela primeira vez nos tempos modernos a protagonista da arquitetura e a terceira por ser a casa objeto transmissor e detector, das transformações ocorridas no século XX, tanto no âmbito técnico como no social.  
Utiliza para o trabalho comparativo a biografia arquitetos e suas casas, no decorrer da história como, por exemplo, a casa museo de Sir John Soane em Londres, passando pela casa Muuratsalo de Alvar Alto (1953) nos lagos da Finlândia, até a casa de Patricky e Silvia Shiel na Ilha Graciosa (1969) entre outras. O aspecto simples e ao mesmo tempo dualista da abordagem da autora

---

 REFERENCIAS
 

---

nos entusiasmou a desenvolver este trabalho, questionando as certezas absolutas, buscando aceitar um conhecimento do nosso mundo em termos confiáveis.

A casa é como uma envoltória do homem, o próprio sujeito e seu modo de habitar o mundo. A arquitetura aqui se oferece, como um testemunho construído das idéias dos arquitetos que realizam e habitam suas casas.

18. TURNER F.C. John, Vivenda todo el Poder para los Usuários, título original Housing by People, Marion Boyars Publishers, 1977-edit Hermann Blume Ediciones - Rosário, Madrid.

Este livro foi escrito por um arquiteto e pesquisador inglês, após uma viagem a América Latina, essencialmente se dedica aos valores sócio culturais do povo dos locais visitados, valores estes muito depreciados no auge do capitalismo. Valoriza a participação do usuário no processo de construção da sua própria habitação "housing is a verb" habitar é uma ação (tradução do autor). Cita ainda que nos dias de hoje o homem não se aloja é alojado, não tendo muita interferência no processo. Foi a primeira obra a citar a importância do usuário final no processo de construções habitacionais. Fala também sobre auto construção versus o programa de necessidades.

19. COSTA, Lúcio, 1902-1998. Lucio Costa: Sobre a Arquitetura, 1962 coletânea de cartas de Lúcio Costa, organizada por Alberto Xavier, Porto Alegre, ed. UniRitter, 2007.

Esta coletânea realizada por Alberto Xavier, a revelia do autor, veio e está auxiliando todos os estudiosos de arquitetura, principalmente a brasileira, a clareza e simplicidade com que aborda temas tão complexos, também foram utilizados quando se propõe neste trabalho a abertura para o usuário, ou o usuário final da "unidade da habitação", como é chamado pelo autor.

*"Mas se a arquitetura é fundamentalmente arte, não é menos, fundamentalmente construção. É, pois, construção concebida com intenção plástica. Intenção esta que a distingue, precisamente da simples construção. Ela não atua, porém esta intenção plástica, de uma forma abstrata, mas condicionada sempre por fatores de natureza variável de tempo e de lugar, tais como a época, o meio físico e o social, os materiais empregados e a técnica decorrente do emprego destes materiais, o programa e etc..."* (pág.112)

Em o "Arquiteto e a Sociedade Contemporânea" (1952) "A habitação conjunta concebida e construída não em função do lucro imobiliário, mas em função da vida harmoniosa e melhor do homem e sua família, - constitui no fundo a parte primordial da tarefa que incumbe ao arquiteto, cuja missão na sociedade contemporânea, é precisamente delimitar e ordenar o espaço construído tendo em vista não somente a eficiência de sua utilização, mas principalmente, o bem estar individual dos "usagers", bem estar que não se limitará apenas a comodidade física, mas há de abranger igualmente o conforto psíquico...." (pág. 230)

20. NEUFERT, Ernst - Industrialización de las Construcciones : manual de la construcción racional con medidas normalizadas, Barcelona : Gili, 1965, pag. 35 apud POSSEBON, Enio.

---

 REFERENCIAS
 

---

*“... é importante que um arquiteto de tanta popularidade como Le Corbusier tenha dedicado sua atenção ao problema das medidas na construção e que tenha colocado em primeiro plano necessidades arquitetônicas que haviam sido deixadas de lado, como pouco acertadas, substituídas por normatizadores mecânicos e exclusivistas. Não menos importante é o fato de que para desenvolver as construções se possa jogar com proporções baseadas na secção áurea”.*

6.2. Bibliografia Principal<sup>1</sup>

1. ARGAN, Giulio Carlo - Projeto e Destino, Editora Ática, 2001.
2. AYMONINO, La Vivienda Racional, Ponencias de los Congressos CIAM 1929- 1930.- Gustavo Gilli , 1973.
3. BRAGA, Maria Ângela – Qualidade da Habitação e Qualidade do Projeto: Método de Avaliação- São Paulo, Tese de Doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1998
4. BOUERI, Jorge - Antropometria Fator de Dimensionamento da Habitação, São Paulo, FAU USP, 1989. Tese de doutorado CPG FAU USP.
5. \_\_\_\_\_ . Antropometria Aplicada à Arquitetura, Urbanismo e Desenho Industrial. São Paulo: FAU USP, 2008. 4a. edição v. 1.
6. \_\_\_\_\_ . Projeto e Dimensionamento dos Espaços da Habitação Espaço de Atividades. 1. ed. São Paulo: Estação das Letras e Cores, 2008. v. 1.
7. \_\_\_\_\_ - Espaço de Atividades, Apostila, FAU USP. São Paulo, 2004.
8. \_\_\_\_\_ – A Contribuição da Ergonomia na Formação do Arquiteto - Tese de Livre Docência - São Paulo, FAU USP, 2004
9. BRAGA, Maria Ângela – Qualidade no Projeto e Qualidade na Habitação: Método de Avaliação - 1998 -FAU USP CPG, Tese de Doutorado.
10. BERTEZINI, A. L. Métodos de Avaliação do Processo de Projeto de Arquitetura na Construção de Edifícios sob a Ótica da Gestão da Qualidade. São Paulo, 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.
11. FERREIRA, Aurélio Buarque de H. Século XXI O Dicionário da Língua Portuguesa, , Editora Nova Fronteira Rio de Janeiro, 1999.
12. FONSECA, Nuno de Azevedo - A Arquitetura do Mercado Imobiliário e seu Processo de Produção na cidade de São Paulo, FAU USP CPG, Tese de Doutorado, 2000.
13. GRADJEAN, Etienne - Ergonomic of the Home, Taylor & Francis, London, 1972
14. HANNAH Arendt, A Condição Humana, editora da USP, 1981.
15. HEIDEGGER, Martin , Ser e Tempo, editora Vozes, Petrópolis 1997.

---

<sup>1</sup> ABNT - NBR - 6023 AGO 2002

---

 REFERENCIAS
 

---

16. HOMEM, Maria Cecília N. – O Palacete Paulistano e outras Formas Urbanas de Morar da Elite Cafeeira 1867-1918, Ed. Martins Fontes, 1996.
17. IMAI, César O processo projetual e a percepção dos usuários: o uso de modelos tridimensionais físicos na elaboração de projetos de habitação social Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 9, n. 2, p. 105-118, abr./jun. 2009. ISSN 1678-8621 © 2005, Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído.
18. INKLES, Gordon and SCHENCKE, Iris – Ergonomic Living, Simon & Schuster Inc., New York.
19. LE CORBUSIER – El Modulor - ensayo sobre una medida armonica a la escala humana aplicable universalmente a la arquitectura y la mecanica. Buenos Aires, Editorial Poseidon, 1961.
20. \_\_\_\_\_ - Modulor 2 - 1955 (los usuarios tienen la palabra) continuación de “El Modulor - 1948” Buenos Aires, Editorial Poseidon, 1962.
21. LEMOS, Carlos A. C. - Cozinha , etc. São Paulo, Perspectiva, 1978.  
Alvenaria burguesa – quando surgiram os apartamento em São Paulo.
22. \_\_\_\_\_ . - Casa Paulista, Edusp, 1999.
23. \_\_\_\_\_ - Arquitetura Brasileira, Edições Melhoramentos Edusp, 1979.
24. \_\_\_\_\_ e CORONA, Eduardo – Roteiro da Arquitetura Contemporânea em São Paulo, Separata da Revista Acrópole, 295/296.
25. LEMOS, Carlos XAVIER, Alberto CORONA, Eduardo- Arquitetura Moderna Paulista, Editora Pini São Paulo, 1983
26. LEVI, Rino – Editora Comunitá , Milão, 1974.
27. LLEO, Blanca Sueño de Habitar Editora Gustavo Gili Barcelona, 2005.
28. KENCHIAN, Alexandre Qualidade Funcional no Programa e Projeto da Habitação 2011 FAU USP CPG Tese de Doutorado.
29. KENCHIAN, Alexandre, Estudos de Modelos e Técnicas para Projeto e Dimensionamento dos Espaços da Habitação, dissertação de mestrado FAU\_ USP, 2005.
30. KLEIN, Alexandre - La Vivenda Mínima:1906-1957, Barcelona, G.Gili, 1980.
31. KUNIAVSKY, Mike – Observing the user experience A Pratitioner’s Guide to User Research, San Francisco, CA, USA, Morgan Kaufmann Publishers, 2003.
32. LLEÓ Blanca, 2005, Sueño de Habitar Editora Gustavo Gili AS, Barcelona, tradução do autor.
33. MALHOTRA, Naresh [et al.] – Introdução a Pesquisa de Marketing, São Paulo, Pretendice Hall, 2005.
34. MARCUS, Claire Cooper – House as a Mirror of Self:exploring the Deeper Meaning of Home”, Berkeley, California, onari Press- 1995.

## REFERENCIAS

- 
35. MARK, Davis Major; Tuim, Storno; Alan Penn; Bill Hillier- publicado em 1997- Conferencia Internacional Making Cities Livable,- Children and Youth in the City Proceedings – Charleston, SC USA.
36. MARICATO, Erminia - Metrópole na Periferia do Capitalismo Legalidade, Desigualdade e Violência, Husitec – São Paulo, 1996.
37. MATALON, Benjamim e Rodolphe Ghiglione, O Inquérito - Teoria e Prática, edit. Celta, Oeiras 1993
38. MALHOTRA, Naresh, et al.- Introdução a Pesquisa de Marketing, editora Prentice Hall , São Paulo. 2005.
39. MEYER, João Fernando Pires - Adoção de métodos de análise de mercado imobiliário nas decisões de projeto – Rio de Janeiro, Trabalho de Evento, 2000.
40. MONCADA, Martha Inês El programa de mejoramiento de vivienda: una aproximación desde la investigación Cualitativa,1ª ed., Colombia, Univ. Nacional de Colombia, 2006.
41. MORAES, A. & MONT´ALVÃO, C. – Ergonomia: conceitos e aplicações – Rio de Janeiro, 1998.
42. MUNFORD, Lewis - A cidade na história, suas origens, transformações e perspectivas. São Paulo, Martins Fontes,1982.
43. MICHELSON, W. – “Environmental choice, human behavior and residential satisfaction” – Toronto, 1977
44. OLIVEIRA, Maria Carolina G; FREITAS, Ana Augusta F e HINECK, Luiz Fernando M. - Explicação da formação de Preferências Habitacionais Utilizando o Conceito de Ciclo de Vida, pesquisa, Florianópolis.
45. PECHMAN, Robert M. e RIBEIRO, Luiz C. de Queirós, - O que é a Questão da Moradia, Editora Nova cultural/Brasiliense, UFSC-Florianópolis, 1985.
46. PANERO, J. & Zelnik, Martin. Human Dimension and Interior Space. London, The Architectural Press, Ltd. 1979.
47. PEDRO, João Branco – Programa Habitacional – ITA 6 - Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), 1999.
48. PORTAS, Nuno - Definição e Evolução das Normas da Habitação.1966
49. RYKWERT, Joseph A Casa de Adão no Paraíso :a idéia da cabana primitiva na História da Arquitetura, São Paulo Editora Perpectiva 2003.
50. SAMPAIO, Maria Ruth Amaral - Promoção Privada de Habitação Econômica e a Arquitetura Moderna 1930-1964, São Carlos, Rima Editora, 2002.
51. SILVA, Covelo, Maria Angélica Núcleo de Gestão e Inovação, tese de doutorado, Metodologia De Seleção Tecnológica Na Produção De Edificações Com O Emprego Do Conceito De Custos Ao Longo Da Vida Útil Escola Politécnica USP, 1996.
-



---

 REFERENCIAS
 

---

52. SCHWARZ, Roberto - Um Mestre na Periferia do Capitalismo, Editora 2 Cidades, capítulo V – Conformação Social do Brasileiro. 1990.
53. UNITED NATIONS, Department of Economic and Social Affairs -Methods of Estimating Housing Needs, New York, 1967.
54. SCHOENAUER , Norbert – 6,000 Years of Housing, w.w. Norton and Company – New York-London -1981.
55. TRAMONTANO, Marcelo – “Novos Modos de Vida, Novos Espaços de uma Reflexão sobre a Habitação Contemporânea, São Paulo, Paris, Tóquio”- São Paulo – 1998- Tese Doutorado – FAU –USP.
56. TURNER John F.C. Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments Pag 37 , H Blume editions Barcelona 1977.

### 6.3. Normas Técnicas e Guia

1. NBR 9050/1994 – Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiências a Edificações, Espaço, Mobiliário e Equipamentos Urbanos - Rio de Janeiro, ABNT, 1994.
2. NBR 15.575-1- Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos- Desempenho Parte 1:Requisitos Gerais- Rio de Janeiro, ABNT, 2008.
3. Comissão Permanente de Acessibilidade (CPA) - Guia de Acessibilidade em Edificações - São Paulo, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo (SEHAB), 2002
4. Guia para Mobilidade Acessível em Vias Públicas - São Paulo, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo (SEHAB), 2003
5. Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo - Regulamento de Segurança Contra Incêndio – Decreto Estadual 46.076/2001 e Instruções Técnicas - São Paulo, Governo do Estado de São Paulo, 2001
6. Código de Obras e Edificações, Prefeitura do Município de São Paulo: Lei nº 11.228/92,e Decreto nº 32.329/92 – São Paulo, Imprensa Oficial do Estado IMESP, 1992.

## 6.4. Referências Em Meio Eletrônico

## WebSites

1. <http://www.bostonleadershipbuilders.com/vitruvius/book03.htm#1>- Vitruvius - Acesso em 17/08/2011.
  2. <http://affordablehousinginstitute.org/blogs/us/2008/06/favelas-of-sao-paulo-part-1-cingapura.html> - Acesso em 11/08/2011.
  3. <http://www.piniweb.com.br/construcao/urbanismo/artigo227879-4.asp-RENOVA> SP- acesso em :01/08/2011
  4. <http://www.rossiresidencial.com.br/empreendimentos/sp/jacarei/cidade-jardim/rossi-ideal-cidade-jardim.aspx?id=SE-1016> - Acesso em 30/08/2011
  5. <http://noticias.r7.com/sao-paulo/fotos/imagens-do-cotidiano-da-favela-de-paraisopolis-7.html#fotos>- Acesso em 10/08/2011.
  06. [www.midiaindependente.org/pt/blue2005/09](http://www.midiaindependente.org/pt/blue2005/09)- Acesso em 10/08/2011.
  07. <http://arquiteturanafavela.blogspot.com/>.- Acesso em 15/08/2011.
  08. [http://www.moma.org/collection/browse\\_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A7166&page\\_number=111&template\\_id=1&sort\\_order=](http://www.moma.org/collection/browse_results.php?criteria=O%3AAD%3AE%3A7166&page_number=111&template_id=1&sort_order=) Acesso em 15/09/2011.
  09. <http://www.alvaraalto.fi/experimentalhouse.htm>- Acesso em 15/09/2011.
  10. <http://www.vitruvius.es/revistas/read/drops/10.029/1810>- Acesso em 15/09/2011  
Yoshida Nobuyuki: Alvar Aalto Houses, A+U, Japão, 1998. p. 152
  11. <http://eng.archinform.net/projekte/1030.htm> - Acesso em 15/09/2011
  12. <http://infohabitar.blogspot.com.br/> acesso 10/06/2012.
  13. <http://www-ext.lnec.pt/GH-APPQH/Site/htm/textos.htm> acesso em:16/01/2007.
  14. [http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio\\_introducao.htm](http://www.eesc.usp.br/babel/Palladio_introducao.htm) acesso em:14/09/2011.
  15. <http://pc.blogspot.com/2008/01/tugendhat-house-mies-van-der-rohe.html> acesso em :15/09/2011
  16. <http://historiasdecasas.blogspot.com/2005/07/can-lis-y-can-feliz-de-jrn-utzon.html> acesso em :20/09/2011
  17. [http://www.ibge.gov.br/brasil\\_em\\_sintese/default.htm](http://www.ibge.gov.br/brasil_em_sintese/default.htm) Acesso em 04/05/2011
  18. [http://www.seade.gov.br/produtos/perfil\\_estado/](http://www.seade.gov.br/produtos/perfil_estado/) Acesso em 06/10/2011
  19. <http://blogdemercado.lopes.com.br/2011/03/perfil-do-novo-comprador-de-imovel.html> Acesso em 03/11/2011
  20. [http://blogdemercado.lopes.com.br/2011\\_09\\_01\\_archive.html](http://blogdemercado.lopes.com.br/2011_09_01_archive.html)  
Acesso 03/11/2011
  21. <http://incorporacaoimobiliaria.com/tag/embraep> acesso 03/11/2011.
-

---

 REFERENCIAS
 

---

22. [http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/files/saopaulo\\_indicadores\\_metas.pdf](http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/files/saopaulo_indicadores_metas.pdf)  
Acesso em 05/11/2011
23. [.http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/index.asp21](http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/index.asp21) Acesso em 15/10/2011
24. [.http://www.ponteestrategia.com.br/estudos.aspx](http://www.ponteestrategia.com.br/estudos.aspx)  
estudos\_o\_que\_eu\_acho\_bonito.pdf Acesso 04/11/2011.
25. [.http://cps.fgv.br/pt-br/teaser\\_brics](http://cps.fgv.br/pt-br/teaser_brics) mais recente pesquisa do CPS sobre a classe média: "Os Emergentes dos Emergentes: Reflexões Globais e Ações Locais para a Nova Classe Média Brasileira". Acesso 12/10/2011.
26. <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/index.asp>-Acesso em 25/10/2011.
27. <http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/> -Acesso em 28/01/2012
28. [.http://www.grandesconstrucoes.com.br/br/index.php?option=com\\_content&task=view&id=8661](http://www.grandesconstrucoes.com.br/br/index.php?option=com_content&task=view&id=8661) - Acesso em 17/11/2011.
29. <http://inqporquestion.com.sapo.pt/>- Acessado em 28/11/2011.
30. <http://www.stm.sp.gov.br/index.php/rmas-de-sao-paulo/rm-de-sao-paulo> Acesso em 22/11/2011.
31. <http://www.centrodametropole.org.br/v1/mapoteca/download/DicRMSP08im.pdf>  
Acesso em 22/11/2011

## 6.5. Textos

1. Um Estudo Sobre a Evasão Escolar Para se Pensar na Inclusão Escolar: -Lucileide Domingos Queiroz (UFMT).-
2. GUERRA, Isabel - Um Estudo Sociológico sobre o Alojamento. Socióloga, Docente do Departamento de Sociologia do ISCTE. Investigadora do Centro de Estudos Territoriais (CET). Lisboa.

## 6.6. Periódicos

1. Jornal o Estado de São Paulo, caderno especial, PNAD- pesquisa nacional por amostra de domicílios 2011, 22/09/2012.
2. Revista Época Negócios ISSN 19810873 novembro de 2009. a Classe média que você precisa conhecer pag. 124 a 155. - Editora Globo 2009.