HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM LONDRINA: ESTUDO DE CASO DAS RESIDÊNCIAS DO PROJETO CASA FÁCIL[1]

CÉSAR IMAI[2]
ANTONIO CARLOS ZANI[3]

IMAI, C.; ZANI, A. C. Habitação de interesse social em Londrina: estudo de caso das residências do Projeto Casa Fácil. *Semina*: Ci. Soc. Hum., Londrina, v. 21, n. 3, p. 47-51, set. 2000.

RESUMO: *Esta pesquisa trata da Avaliação Pós-Ocupação (APO) de habitações de interesse social, produzidas com a participação dos futuros moradores na definição do projeto. O objeto da pesquisa é composto por quarenta unidades habitacionais, cujos projetos foram fornecidos pelo Projeto Casa Fácil, distribuídas em seis bairros da região norte de Londrina. Este artigo busca demonstrar algumas características desse processo de produção das residências.*

PALAVRAS-CHAVE: *Avaliação Pós-Ocupação; habitação de interesse social; projeto participativo.*

1 INTRODUÇÃO

A solução da problemática habitacional, durante um período recente da nossa história, foi representada pelo modelo paternalista do Estado. A Fundação da Casa Popular e o Banco Nacional da Habitação refletem essa política que perdurou até a extinção do BNH, em 1986. Os conjuntos habitacionais, exemplo representativo desse período, foram projetados por uma classe de profissionais que se responsabilizaram pela tomada das decisões, admitindo que os futuros usuários seriam passivos e dispostos a incorporar as indicações em relação à construção e a apropriação dos espaços (Stechhahn, 1990). Esse modelo, dentro de uma visão linear, preocupou-se mais em suprir a necessidade das pessoas terem a sua casa própria, do que com a qualidade do produto final.

A maior parte das soluções adotadas para a questão da habitação de interesse social, desde 1964, utilizou amplamente os conjuntos habitacionais. Estes conjuntos foram o produto de uma política habitacional que privilegiou empreendimentos imobiliários de porte considerável, geralmente implantados na periferia das cidades brasileiras (Comas, 1986). As duas principais tipologias de projeto, o conjunto de blocos de apartamentos, geralmente com quatro pavimentos e sem elevador, e as unidades unifamiliares térreas, possuíam em comum a pequena área útil e, não raro, a baixa qualidade construtiva das edificações.

A forma como os conjuntos de blocos de apartamentos foram projetados contribuiu para a falta de apropriação pelos usuários dos espaços abertos, problemas de privacidade e segurança e uma massificação da habitação pela implantação de blocos repetitivos. Os projetos de unidades unifamiliares térreas, e de sua implantação, também geraram problemas, como a criação de vazios urbanos e a baixa densidade que esse tipo de ocupação provoca. Isso representou um alto custo de instalação e manutenção da infra e da supra-estrutura necessárias, muitas vezes implantada parcialmente, ou simplesmente não executada.

Esses problemas são alguns dos que podem ser encontrados nesses conjuntos na maioria das médias e grandes cidades brasileiras. A política habitacional nesse período indica ter levado mais em consideração o aspecto político-econômico do que qualquer outro. Os conjuntos foram elaborados mais com a preocupação de reduzir o déficit habitacional do que com a qualidade das habitações e a adequação do projeto às características sócio-culturais dos futuros usuários.

Essa 'falta' de prioridade em relação a uma melhor adequação do projeto muitas vezes gerou

[1] Área de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo. Subárea: Tecnologia de Arquitetura e Urbanismo

[2] Arquiteto, Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Unipar - Universidade Paranaense. Mestre em Arquitetura e Urbanismo FAU/USP. Rua Paranoá, 179 - Jd. Alvorada, CEP 86191-050, Cambé - Pr - E-mail: cesarimai@onda.com.br

[3] Arquiteto, Professor do Departamento de Arquitetura da Universidade Estadual de Londrina. Mestre em Arquitetura EESC/USP. Doutor em Arquitetura e Urbanismo FAUUSP.

espaços que tiveram que ser reformulados. Nas habitações unifamiliares térreas é possível encontrar construções que foram totalmente modificadas e, em alguns casos, com a demolição de praticamente toda a unidade original. Segundo Szücs (1998, p. 621-622), a habitação unifamiliar implantada nas ultimas décadas no país apresentou "imensos desperdícios quando da reforma das unidades", e isso fica evidenciado pela "inadequação do projeto original, que impõe reformas de grande vulto já nos primeiros anos de ocupação." Além disso, uma segunda causa de desperdícios "advém da falta de conhecimento técnico dos usuários com as questões ligadas a reformas e/ou ampliações da edificação, o que tem resultado em transformações ineficientes e geralmente dispendiosas."

Além da atuação estatal na produção das moradias populares, os próprios trabalhadores participam ativamente nesse processo através da autoconstrução. A falta de capacidade, ou até mesmo a ausência do poder público na provisão das moradias, levou uma parcela da população a procurar soluções próprias para o problema.

A busca pela casa própria em loteamentos na periferia das cidades apresenta os problemas conhecidos, como a baixa qualidade construtiva da edificação, a má localização e a falta de estrutura urbana, o que acaba significando uma precária condição de habitabilidade para seus moradores.

O trabalho proposto estuda a questão da Habitação de Interesse Social na cidade de Londrina, Paraná, através de um estudo de caso que possui uma diferente proposta de solução para tal problemática. Suas principais características são a participação prévia do futuro usuário na elaboração do projeto e o acompanhamento técnico na execução do mesmo.

A maior parte das residências de padrão popular implantadas na cidade demonstram um modelo largamente utilizado, no qual o Estado é o grande promotor da moradia. Outras formas de produção dessas residências possuem maior ou menor participação do poder público, conforme cada caso (cooperativas, mutirão, autoconstrução, entre outros). Em Londrina, tem-se o *Projeto Casa Fácil*, que fornece para a população de baixa renda o acompanhamento técnico no processo de produção (projeto e execução), facilitando os procedimentos necessários para a legalização da construção.

Pretende-se contribuir para a discussão sobre o tema, demonstrando quais as características desse processo de produção das residências. Busca-se, dessa forma, fornecer subsídios que auxiliem na reavaliação de futuros programas e projetos.

2 ESTUDO DE CASO

O universo da pesquisa é composto por residências cujos projetos foram feitos através do Projeto Casa Fácil, entre 1993 e 1996. A principal característica do Casa Fácil é o fornecimento do projeto de residências de padrão popular para pessoas de baixa renda construírem suas moradias. Atualmente, em Londrina, esses projetos podem ser escolhidos através de um catálogo com projetos padronizados ou elaborados de forma personalizada para cada usuário do Programa.

O período escolhido para a pesquisa inicia-se em 1993, ano no qual começam a ser elaborados os projetos personalizados. O ano de 1996 foi determinado como limite, pois, além do fato de ter ocorrido uma interrupção em 1997, poderia haver a necessidade de um tempo maior para que os proprietários pudessem iniciar e finalizar a construção e ter um período mínimo de ocupação da edificação. Segundo Blacherè (apud Del Carlo & Mota, 1975), estudos desse tipo só podem ser aplicados com moradores que habitem a residência há pelo menos um ano, para garantir a integração ao meio e possibilitar uma consciência crítica em relação aos problemas existentes. O fato da obtenção da casa própria ser uma das principais aspirações desses moradores pode, em um momento inicial, ocultar problemas existentes, prejudicando a validade dos dados coletados. Como o proprietário tem o prazo de um ano para iniciar a construção, e como esse processo de produção é feito com recursos próprios, poderia em alguns casos levar um período mais longo para o término da edificação.

O local escolhido para a realização da pesquisa situa-se na região norte de Londrina e é composto pelos loteamentos: Jardim Paraty, Residencial Tocantins, Residencial do Café, Jardim dos Pássaros, Jardim dos Estados e Residenciais Alto da Boa Vista 1 e 2. A pesquisa de campo foi feita nessa região por apresentar uma concentração de residências implantadas no período (total de 306 unidades).

3 A METODOLOGIA UTILIZADA – AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO (APO)

A pesquisa busca levantar quais são as características desse tipo de habitação de interesse social e compreender como ocorreu a apropriação dos espaços pelos moradores, aplicando para isso uma Avaliação Pós-Ocupação (APO).

A APO utiliza-se de uma série de métodos e

técnicas que, através de levantamentos técnicos e da opinião dos usuários, busca compreender melhor as relações existentes entre os ambientes e as pessoas. A relevância desse tipo de pesquisa (Ornstein & Roméro, 1992; Lay & Reis, 1993) está na geração de informações que possibilitem a correção de eventuais problemas existentes nas edificações e em suas vizinhanças. Ao mesmo tempo, e não menos importante, disponibiliza dados sobre o desempenho do projeto, permitindo uma melhor compreensão dos seus aspectos positivos e negativos, visando evitar os erros e incorporar as boas soluções a projetos futuros.

3.1 Instrumentos de pesquisa

Os instrumentos utilizados nessa pesquisa fazem uso de alguns dos métodos e técnicas apresentados por Ornstein *et al.* (1995), tais como: entrevistas, questionários, observações (walkthrough), registros fotográficos e medições físicas (levantamento as built). Segundo Bechtel (1987), as diferenças entre os diversos indivíduos e grupos, em pesquisas de ambiente e comportamento, sugerem "a necessidade do uso de vários métodos ao mesmo tempo,"[4] sendo adequado utilizar pelo menos três métodos para aumentar a eficiência da pesquisa e a validade dos resultados.

3.2 Aplicação da Avaliação Pós-Ocupação

Os levantamentos foram realizados em uma amostra de quarenta unidades, distribuídas proporcionalmente ao universo da pesquisa, através de critérios não-probabilísticos, adotando-se uma amostra estratificada. Segundo Ornstein e Roméro (1992), a amostra estratificada "*garante a inclusão de elementos suficientes de cada extrato (proporções),*" e o método não-probalístico é utilizado quando a Avaliação Pós-Ocupação requer uma determinação prévia, em função de características como: unidades com diferentes áreas, implantação com orientações distintas, vias com diferenças no fluxo de tráfego, entre outras. Dessa forma, essa definição da amostra não poderia ser aleatória, pois correria o risco de "*recair sobre qualquer das unidades sem considerar localizações particulares,*" implicando dessa forma em resultados não confiáveis.

Participou dos levantamentos, no período de março a abril de 2000, uma equipe composta por cinco estagiários e pelo autor da pesquisa. Cada habitação era visitada por dois membros da equipe, sendo que um realizava a aplicação do questionário e levantamento técnico construtivo, e o outro, o levantamento *as built*, dimensionamento do mobiliário existente e o levantamento fotográfico.

Um dos critérios utilizados na definição da amostra foi o de que somente seriam pesquisadas residências que ainda tivessem o proprietário original, que participou do processo de decisão do projeto e da execução da obra, e que estivessem de fato morando no local. As unidades selecionadas que, no momento do levantamento, não se enquadraram nesse critério, tiveram de ser substituídas. Para substituí-las, foram escolhidas unidades do mesmo modelo e, preferencialmente, no mesmo bairro.

São apresentados, à seguir, os resultados obtidos relativos às características dos moradores, o processo de produção das casas e os motivos que levaram os usuários à escolha dos projetos.

4 RESULTADOS OBTIDOS

4.1 Características dos moradores

De modo geral as famílias da amostra pesquisada já moravam em Londrina antes de iniciarem a construção de suas casas. Dentre os entrevistados, apenas 7,5% vieram de outros municípios diretamente para essa última residência, normalmente morando em casas provisórias no próprio terreno antes de construir a definitiva. Os entrevistados que já moravam em Londrina possuíam um tempo médio de moradia anterior na cidade de cerca de 14 anos.

A estrutura familiar encontrada na maioria dos casos é formada por um núcleo central composto por um casal e uma quantidade variada de filhos, sendo que 90% dos moradores localizam-se dentro dessa categoria. Os 10% restantes sempre possuem algum grau de parentesco, não sendo encontrado nenhum caso em que os moradores não pertencessem à família.

A idade média do entrevistado, geralmente o chefe da família, é de 40 anos, variando de 22 anos até 74 anos. A renda mensal familiar varia de R$130,00 até R$1.500,00, com uma média de R$560,00, sendo que 45% possuem renda menor que três salários mínimos. Em sua maior parte, a procedência do entrevistado, antes de vir para Londrina, é do interior do Paraná, 55,00%, e da área rural, 52,50%.

Entre todos os moradores entrevistados, 47,40% trabalham, 22,08% são estudantes, 12,99% são do

[4] Tradução desse autor

lar, 14,29% têm menos de 7 anos e 3,25% são aposentados. Os chefes de família em sua maioria trabalham na área de serviços (37,50%) e no setor industriário (32,50%). O nível de escolaridade também é bastante diversificado, enquanto que 39,61% não concluíram a 4ª série do 1º grau, 25,33% possuem escolaridade igual ou superior à 8ª série do 1º grau.

4.2 Processo de produção

Uma das principais características do Projeto Casa Fácil, por não ser um sistema de financiamento, é a de que o próprio proprietário deve conseguir os recursos para comprar o terreno e construir sua casa. Cerca de 60% dos entrevistados compraram seus terrenos à vista, sendo que a fonte dos recursos, na maioria dos casos, é exclusivamente da renda familiar e poupança dos moradores. Para os que foram financiados, o período médio de financiamento foi de 41 meses, variando de 24 meses a 72 meses. Em todos esses casos, quem fez o financiamento foi a empresa que loteou o terreno (construtora ou loteadora).

A ocupação desses lotes é, na maioria dos casos, de apenas uma família, sendo encontrados alguns casos de duas edificações no terreno, com famílias diferentes. Apenas um caso de duas famílias ocupando a mesma residência foi encontrado.

O período de tempo que as casas levaram para serem construídas variou de 1 mês até mais de 5 anos. Em alguns casos, depois de executada a cobertura, os moradores ocuparam as casas mesmo sem estarem finalizadas. O tempo médio de construção foi de 13 meses, sendo que 75% foram construídas em até um ano e cerca de 25%, no período máximo de 1 mês.

O processo de construção dessas residências ocorreu em grande parte através dos moradores (72,50%), com ou sem o auxílio de mão de obra especializada. Os recursos utilizados para a construção são em sua maioria oriundos da renda mensal da família e de poupança dos moradores.

4.3 Fatores determinantes na escolha dos projetos

A forma como as pessoas souberam da existência do Projeto Casa Fácil (60% através de amigos e parentes), indica uma falta de divulgação desse projeto. Segundo Camponez (1996), a ausência da divulgação faz com que as pessoas vinculem exclusivamente à prefeitura ou à Cohab a responsabilidade pelo projeto, já que foram os locais onde havia o atendimento às pessoas, apesar de outros órgãos, como universidades, associações de classe e Crea, estarem envolvidos.

Das quarenta unidades selecionadas para a pesquisa, vinte eram de projetos personalizados e vinte de projetos padronizados. No questionário, constava uma questão sobre a opção pelo projeto padrão ou pelo personalizado. No caso do padrão, a principal justificativa para escolha era de que o projeto era fornecido mais rapidamente, e que atenderia a urgência da família em construir a casa e se mudar. Outra parcela afirmou que o projeto existente atendia às necessidades e às expectativas e que, portanto, não era necessário fazer outro.

No caso dos projetos personalizados, a maioria das pessoas afirmou que já tinham um modelo do projeto, ou já faziam idéia de como queriam a casa, observando outras residências. Uma outra parcela dos entrevistados simplesmente não encontrou entre os modelos existentes algum que se adequasse às suas necessidades. Outros motivos mencionados foram que o projeto permitia planejar a construção em duas etapas e o desejo de construir algo "diferente".

Uma das questões colocadas para os usuários do Projeto Casa Fácil foi qual o motivo da escolha do modelo da residência, já que, mesmo para os projetos padronizados, havia uma grande variedade de modelos. Devido ao próprio caráter subjetivo da questão, houve várias respostas, sendo as mais citadas o tamanho adequado da habitação, a possibilidade de ampliar e os poucos recursos financeiros. Os motivos citados em menor quantidade incluíam, entre outros, a simplicidade de execução, a circulação, a possibilidade de um quintal maior e uma boa distribuição dos ambientes.

Demonstrando ainda não estarem totalmente satisfeitos com suas residências, 92,50% dos entrevistados afirmaram que pretendem fazer algum tipo de modificação ou ampliação em suas casas. Cerca de 82% das que são citadas referem-se a construção de mais cômodos na edificação e a execução de acabamentos. São ainda citadas em menor quantidade a construção de outra edificação e o aumento do pé-direito.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As respostas dadas pelos usuários do Projeto Casa Fácil indicam que, apesar da variação de renda entre os usuários, com diferenças perceptíveis no tamanho e qualidade construtiva das edificações finais, o principal motivo para a utilização do Projeto é a economia resultante da gratuidade do processo (92,86%). A indicação desse motivo reforça a importância dada à legalização da edificação, pois ao demonstrar a preocupação com os custos da contratação de um profissional, estão ao mesmo

tempo indicando a necessidade dessa contratação. É possível inferir que o perfil dessas pessoas indica uma situação relativamente consolidada, já que além do interesse pela questão legal da construção, possuíam um terreno regularizado dentro da malha urbana e moravam em Londrina (92,5%) há cerca de 14 anos em média.

A urgência de parte desses moradores de se mudarem para a nova casa é perceptível quando analisado que 75% dos usuários construíram suas casas em menos de 12 meses, dos quais 25% no período máximo de 1 mês. O fato de que um em cada quatro usuários finalizarem a edificação em um período tão curto de tempo, demonstra que foram impelidos para uma solução rápida em função, geralmente, das despesas com o financiamento ou compra dos terrenos, os custos de construção da nova moradia e o aluguel da anterior.

Boa parte dessas edificações ou não estão concluídas, ou o proprietário pretende fazer algum tipo de reforma e acabamento. Para esses usuários, suas casas ainda não foram "construídas", e muitos problemas existentes com a edificação são em decorrência dela não estar pronta (umidade, infiltração, ausência de conforto térmico). Dessa forma, os problemas são considerados transitórios, já que os proprietários pretendem eventualmente resolvê-los quando "terminarem" a casa. O caráter provisório dessas edificações pode significar, durante os anos seguintes, um processo contínuo de execução de acabamentos (ou pelo menos uma intenção de realizá-los). Levar em consideração essas questões na hora da definição ou escolha do projeto pode produzir um ganho de qualidade de vida durante esse período, bem como atender às reais necessidades desses moradores.

IMAI, C.; ZANI, A. C. Social housing in Londrina: Case study of the residences of the Projeto Casa Fácil. *Semina*: Ci. Soc. Hum., Londrina, v. 21, n. 3, p. 47-51, set. 2000.

ABSTRACT: *The present research deals with the Post-Occupancy Evaluation (POE) of social housing, built with the participation of their future dwellers in the definition of the design. The research focused on fourty house units, whose designs were provided by Projeto Casa Fácil (Easy House Project), distributed in six suburbs of Northern Londrina. The present paper aims at showing the characteristics of that process of house production.*

KEY WORDS*: Post-Occupancy Evaluation; social housing; user participation design.*

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BECHTEL, Robert B. Ecological Psychology. In: _____. ; MARANS, Robert W.; MICHELSON, William (Eds.). *Methods in environmental and behavior research*. New York: Van Nostrand, 1987.

CAMPONEZ, Adriana Andrela. *Política Habitacional:* as novas relações entre estado e sociedade civil. 1996. Monografia (Especialização) - Universidade Estadual de Londrina, Londrina,1966.

COMAS, Carlos Eduardo Dias. O espaço da arbitrariedade. *Projeto*, São Paulo, n. 91 p. 127-130, 1986,.

CRUZ, Antero de Oliveira. *Avaliação Pós-Ocupação (APO) dos espaços gerados em habitações autoconstruídas* : O caso da favela Nossa Senhora Aparecida em São Miguel Paulista. 1998. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

DEL CARLO, Ualfrido.; MOTTA, Caio Fábio Attadia da. *Nível de satisfação em conjuntos habitacionais da Grande São Paulo*. São Paulo: IPT, 1975.

LAY, M. Cristina; REIS, Antonio. Satisfação e comportamento do usuário como critérios de avaliação pós-ocupação da unidade e do conjunto habitacional. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO - Avanços em Tecnologia e Gestão da Produção de Edificações. 1993, São Paulo. *Anais...* São Paulo: Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 1993. p. 903-912.

ORNSTEIN, Sheila W. ; ROMERO, Marcelo A. *Avaliação Pós-Ocupação (APO) do ambiente construído*. São Paulo: Studio Nobel, Editora da USP, 1992.

ORNSTEIN, Sheila W.; BRUNA, Gilda C.; ROMERO, Marcelo A. *Ambiente construído e comportamento* : a avaliação pós-ocupação e a qualidade ambiental. São Paulo: Studio Nobel, FAU/USP, FUPAM, 1995.

PREISER, Wolfgang F. E.; RABINOWITZ, Harvey Z. ; WHITE, Edward T. *Post-occupancy evaluation*. New York: V. N. Reinhold, 1988.

STECHHAHN, Carlos. *Projeto e apropriação do espaço arquitetônico de conjuntos habitacionais de baixa renda*. 1990. Tese (Doutorado em Arquitetura – Semiótica) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

SZÜCS, Carolina P. Flexibilidade aplicada ao projeto da habitação social. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO - Qualidade no Processo Produtivo, 1998, Florianópolis. *Anais...* Florianópolis: Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído /UFSC, 1998. p. 621-628.