



PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA  
COORDENAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO  
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO TERRITORIAL



**AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO  
NO BAIRRO CIDADE JARDIM I, NO MUNICÍPIO DE JATAÍ -  
GOIÁS**

**CYNTHIA RODRIGUES SILVEIRA**

Goiânia  
Fevereiro de 2022

**CYNTHIA RODRIGUES SILVEIRA**

**AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO NO BAIRRO  
CIDADE JARDIM I, NO MUNICÍPIO DE JATAÍ - GOIÁS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito parcial para obtenção do grau de Mestra em Desenvolvimento e Planejamento Territorial, sob a orientação da Prof.<sup>a</sup> Dra. Lúcia Maria Moraes.

Área de concentração: Planejamento Urbano/Ambiental.

Goiânia  
Fevereiro de 2022

R696a Silveira, Cynthia Rodrigues

Avaliação pós-ocupação do ambiente construído no  
bairro Cidade Jardim I, no município de Jataí - Goiás /  
Cynthia Rodrigues Silveira. -- 2022.

87 f.; il.;

Texto em português com resumo em inglês  
Dissertação (mestrado) -- Pontifícia Universidade  
Católica de Goiás, Escola de Gestão e Negócios, Goiânia,  
2022

Inclui referências, f. 73-77

1. APO - Habitações - Aspectos sociais - Jataí (GO).
2. Segregação urbana. 3. Saneamento - Jataí

CYNTHIA RODRIGUES SILVEIRA

**AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO NO BAIRRO  
CIDADE JARDIM I, NO MUNICÍPIO DE JATAÍ - GOIÁS**

Dissertação do Mestrado em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia  
Universidade Católica de Goiás, defendida e aprovada em 14 de fevereiro de 2022 pela Banca  
Examinadora constituída pelas professoras



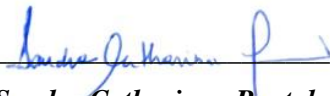
---

**Profa. Dra. Lucia Maria Moraes**  
Orientadora / PUC Goiás



---

**Profa. Dra. Maria Dulce Bentes Sobrinha**  
Examinadora externa / UFRN



---

**Profa. Dra. Sandra Catharinne Pantaleão Resende**  
Examinadora interna - PUC Goiás

## RESUMO

O déficit habitacional do país não possui dados atualizados devido à pandemia recorrente, mas, segundo a Fundação João Pinheiro, em 2019, o desprovimento de tetos foi de 5,8 milhões de moradias, com o intuito de amenizar o número de famílias sem uma habitação adequada. Vários programas habitacionais foram desenvolvidos ao longo dos anos com o objetivo de enfrentar adversidades quanto ao número excessivo de famílias sem teto, alvo dos programas e o capital disponibilizado. No entanto, houve dificuldade de se construir unidades habitacionais em número suficiente para atacar a falta de moradia digna, além da baixa qualidade de vários empreendimentos construídos para o *habitat* da população de baixa renda. Deste modo, os domicílios concedidos pelo governo estão sendo constantemente analisadas de modo a validar os serviços prestados e a qualidade das produções no âmbito da política habitacional, o que expõe problemas e necessidades de estudos de avaliação. Perante o exposto, a pesquisa buscou avaliar o conjunto habitacional Cidade Jardim I localizado em Jataí, adotando o método da Avaliação de Pós Ocupação, o qual procurou examinar o ambiente na totalidade através da opinião dos usuários. A pesquisa se estruturou em três capítulos: o primeiro discute a importância e a eficiência da avaliação pós ocupação, que aborda um estudo teórico sobre o assunto por meio de bibliografias; o segundo realiza uma caracterização das edificações e do bairro social através da análise de documentos elaborados pelas instituições públicas do município; por último, o capítulo três apresenta resultados da pesquisa empírica realizada através das entrevistas efetivadas *in situ* no empreendimento, com o objetivo de conhecer a opinião dos moradores a respeito das habitações e do bairro. Concluiu-se que a avaliação pós-ocupação é de suma importância para a validação de empreendimentos públicos, e que as moradias do referido conjunto são insuficientes para uma vivência. Além disso, foi possível perceber que o município não confere a devida importância às políticas habitacionais no bairro Cidade Jardim I, o que contribui diretamente para uma segregação socioespacial.

**Palavras-chave:** Avaliação Pós Ocupação; Cidade Jardim I; Habitações inadequadas; Segregação socioespacial; Saneamento básico.

## ABSTRACT

The country's housing deficit does not have updated data due to the recurring pandemic, but, according to the João Pinheiro Foundation, in 2019, 5.8 million homes were deprived of housing, with the aim of alleviating the number of families without a home. Several housing programs have been developed over the years with the objective of facing adversities regarding the excessive number of homeless families, target of the programs and the available capital. However, it was difficult to build housing units in sufficient numbers to tackle the lack of decent housing, in addition to the low quality of several projects built for the habitat of the low-income population. In this way, the homes granted by the government are constantly being analyzed in order to validate the services provided and the quality of the productions within the scope of the housing policy, which exposes problems and needs for evaluation studies. In view of the above, the research sought to evaluate the Cidade Jardim I housing complex located in Jataí, adopting the method of Post Occupancy Assessment, which sought to examine the environment in its entirety through the opinion of users. The research was structured in three chapters: the first discusses the importance and efficiency of post-occupancy assessment, which addresses a theoretical study on the subject through bibliographies; the second performs a characterization of the buildings and the social district through the analysis of documents prepared by the public institutions of the municipality; Finally, chapter three presents the results of the empirical research carried out through interviews carried out in situ in the enterprise, with the objective of knowing the opinion of the residents about the dwellings and the neighborhood. It was concluded that the post-occupancy evaluation is of paramount importance for the validation of public undertakings, and that the dwellings of the referred set are insufficient for an experience. In addition, it was possible to perceive that the municipality does not give due importance to housing policies in the Cidade Jardim I neighborhood, which directly contributes to socio-spatial segregation.

**Keywords:** Post-Occupancy Assessment; Cidade Jardim I; Inadequate housing; Socio-spatial segregation; Basic sanitation.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - Mapa da microregião Sudoeste de Goiás, com ênfase no município de Jataí. ....	37
<b>Figura 2</b> – Disposição dos bairros do município de Jataí-GO.....	39
<b>Figura 3</b> – Planta de urbanização conjunto habitacional Cidade Jardim I .....	41
<b>Figura 4</b> – Planta baixa edificação Cidade Jardim I.....	42
<b>Figura 5</b> – Proposta de ampliação residências Cidade Jardim I.....	43
<b>Figura 6</b> - Conjunto Habitacional Cidade Jardim I em 2016 .....	44
<b>Figura 7</b> - Conjunto Habitacional Cidade Jardim I em 2021 .....	44

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1-</b> Pergunta 1 questionário pessoal .....	49
<b>Tabela 2-</b> Pergunta 2 questionário pessoal .....	50
<b>Tabela 3-</b> Pergunta 3 questionário pessoal .....	51
<b>Tabela 4-</b> Pergunta 1 questionário sobre a habitação .....	52
<b>Tabela 5-</b> Pergunta 2 questionário sobre a habitação .....	52
<b>Tabela 6-</b> Pergunta 3 questionário sobre a habitação .....	54
<b>Tabela 7-</b> Pergunta 4 questionário sobre a habitação .....	55
<b>Tabela 8-</b> Pergunta 5 questionário sobre a habitação .....	56
<b>Tabela 9-</b> Pergunta 6 questionário sobre a habitação .....	57
<b>Tabela 10-</b> Pergunta 7 questionário sobre a habitação .....	57
<b>Tabela 11-</b> Pergunta 8 questionário sobre a habitação .....	58
<b>Tabela 12-</b> Pergunta 9 questionário sobre a habitação .....	58
<b>Tabela 13-</b> Pergunta 10 questionário sobre a habitação .....	59
<b>Tabela 14-</b> Pergunta 11 questionário sobre a habitação .....	59
<b>Tabela 15-</b> Pergunta 12 questionário sobre a habitação .....	60
<b>Tabela 16-</b> Pergunta 13 questionário sobre a habitação .....	60
<b>Tabela 17-</b> Pergunta 1 questionário sobre o bairro.....	61
<b>Tabela 18-</b> Pergunta 2 questionário sobre o bairro.....	61
<b>Tabela 19-</b> Pergunta 3 questionário sobre o bairro.....	62
<b>Tabela 20-</b> Pergunta 4 questionário sobre o bairro.....	63
<b>Tabela 21-</b> Pergunta 5 questionário sobre o bairro.....	64
<b>Tabela 22-</b> Pergunta 6 questionário sobre o bairro.....	65
<b>Tabela 23-</b> Pergunta 7 questionário sobre o bairro.....	66
<b>Tabela 24-</b> Pergunta 8 questionário sobre o bairro.....	66
<b>Tabela 25-</b> Pergunta 9 questionário sobre o bairro.....	67
<b>Tabela 26-</b> Pergunta 10 questionário sobre o bairro.....	68



## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRAINCC	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
Art.	Artigo
APO	Avaliação pós-ocupação
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CEF	Caixa Econômica Federal
CELG	Companhia Energética de Goiás
COHAB	Companhia de Habitação Popular
COVID-19	Coronavirus Disease 2019
CHEGO	Companhia de Habitação de Goiás
CSTB	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
ENEL	Ente Nazionale Per L'energia Elettrica
FCP	Fundação Casa Popular
FGV	Fundação Getulio Vargas
GO	Goiás
HIS	Habitação de Interesse Social
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas
ISO	Organização Internacional de Normatização
MEC	Ministério da Educação
NBR	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ONU	Organização das Nações Unidas
PEC	Emenda Constitucional
PlanHab	Plano Nacional da Habitação
PCVA	Programa Casa Verde e Amarela
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
SFH	Sistema de Financiamento da Habitação
Sm	Salário Mínimo

## LISTA DE SÍMBOLOS E UNIDADES DE MEDIDA

% .....	Porcentagem
ha .....	Hectare
n.º .....	Número
Km .....	Quilometro
Km <sup>2</sup> .....	Área
M <sup>2</sup> .....	Área
I .....	1
II .....	2
III .....	3
XVIII .....	18
XXI .....	21

## Sumário

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I – EFICIÊNCIA DA AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO EM CONJUNTOS HABITACIONAIS.....</b>	<b>19</b>
<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>20</b>
<b>REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>21</b>
<i>Habitação de Interesse Social.....</i>	<i>23</i>
<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>25</b>
<b>RESULTADOS .....</b>	<b>26</b>
<b>CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO II - CARACTERÍSTICAS DO BAIRRO CIDADE JARDIM I, MUNICÍPIO DE JATAÍ GOIÁS .....</b>	<b>29</b>
<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>29</b>
<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>31</b>
<b>REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>31</b>
<i>Habitações de Interesse Social no estado de Goiás.....</i>	<i>34</i>
<i>Desenvolvimento econômico do município de Jataí .....</i>	<i>35</i>
<i>Conjunto Habitacional Cidade Jardim I.....</i>	<i>37</i>
<b>CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....</b>	<b>44</b>
<b>CAPÍTULO III - AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DO BAIRRO DE HABITAÇÃO SOCIAL CIDADE JARDIM I.....</b>	<b>45</b>
<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>46</b>
<b>RESULTADOS .....</b>	<b>49</b>
<i>Questionário pessoal .....</i>	<i>49</i>
<i>Questionário sobre a habitação .....</i>	<i>51</i>
<i>Questionário sobre o bairro .....</i>	<i>60</i>
<b>CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....</b>	<b>68</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>70</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>73</b>

## INTRODUÇÃO

A necessidade de possuir uma moradia apropriada não é um assunto recente. Desde os primórdios, o homem buscou abrigos convenientes para sua vida cotidiana, como, por exemplo, os nômades<sup>1</sup>, que estavam sempre se mudando em busca de lugares que tivessem comida e animais para consumo, dispondo de cavernas para se proteger de eventos climáticos e animais selvagens, conforme evidenciado por Abiko, (1995).

Segundo Nunes e Carissimi (2011), moradia é um espaço que possui a obrigatoriedade de gerar conforto e cumprir com todas as necessidades dos indivíduos que a habitam. Isto é, a habitação precisa ter proximidade do trabalho, dos recursos alimentícios, dos equipamentos sociais (entre estes os de saúde e entretenimento) assim como precisa conceber aos moradores bem-estar, para que estes possam recuperar seus esforços diários perdidos para conseguir enfrentar novamente a rotina diária.

Segundo a Nova Agenda Urbana (NAU)(2019), o direito a uma habitação adequada aborda todas as formas de discriminação e violência, prevenindo desocupações forçadas arbitrárias, e que tenha o seu foco nas necessidades dos sem-abrigo, pessoas em situações vulneráveis, grupos com baixos rendimentos e pessoas com deficiência. Além disso destaca que é dever do governo a:

...erradicação da pobreza extrema, assegurando direitos e oportunidades iguais, diversidade socioeconômica e cultural, integração no espaço urbano, melhoria de habitabilidade, educação, segurança alimentar e nutrição, saúde e bem-estar; discriminação de todas as formas de violência, e proporcionando acesso igualitário para todos às infraestruturas físicas e sociais e aos serviços básicos, bem como à habitação adequada e economicamente acessível.

Para tornar uma habitação mais confortável, é preciso fazer várias mudanças no bairro ou na região, como a implantação de equipamentos sociais e de lazer, no intuito de tornar os bairros mais eficientes e satisfatórios para a vivência humana. Entretanto, Lamberts (2016) declara que a maioria das modernidades produzidas para habitações é inacessível, isto é, grande parte da população não consegue adquirir uma edificação minimamente satisfatória para o convívio familiar devido à falta de recursos financeiros, e as famílias que conseguem adquirir uma residência não possuem renda suficiente para construir cômodos indispensáveis, tampouco instalar equipamentos para deixar o

---

<sup>1</sup> Nômade ou nomadismo é a prática de grupos que não possuem uma habitação fixa, que vive incessantemente se mudando de lugar. São conhecidos como caçadores-coletores e se mudam em busca de novos recursos quando estes se esgotam no local em que estavam.

ambiente construído mais agradável.

Com o objetivo de diminuir o número de famílias sem casa, o governo implementou programas habitacionais para promover a inserção de famílias de baixa renda a uma moradia adequada e satisfatória para o convívio familiar. No entanto, ele promove a entrega de unidades habitacionais inadequadas, as quais não concebem satisfação e nem o mínimo para se viver, segundo menciona Villa (2009). Isto é, em muitos casos, em uma residência que comportaria 3 pessoas, vivem 5 ou mais. Ademais, é comum que tais residências não ofereçam acessibilidades para deficientes, bem como não disponham de cômodos de uso essencial como área de serviço, problemas detectados no bairro Cidade Jardim I, por meio das entrevistas descritas no Capítulo III. Foi escolhido esse bairro social em questão devido ao fato do mesmo ser o maior do município, ser locado na periferia da cidade e possuir um tempo de entrega das habitações viável para obtenção das respostas almejadas para essa pesquisa.

A concepção dos programas habitacionais cujo objetivo é financiar casas para famílias de baixa renda é válida, porém, construir edificações em massa sem levar em consideração o perfil de cada família e deduzir que todas elas poderiam realizar as reformas necessárias para ter uma vivência minimamente digna é uma ideia equivocada. Ao vagar por conjuntos habitacionais construídos, Pasternak (2016) afirma que é possível notar a abundância de casas modificadas, porém, é descomunal o número de edificações que não sofreram qualquer modificação.

Se uma família não possuía renda suficiente para morar de forma digna, é incorreto entregar uma edificação que necessitará de ampliações ou reformas para a adequação à necessidade da família, pois a aquisição do imóvel não altera sua situação financeira, conforme explicitado por Camargo (2013). Deste modo, as residências deveriam preconizar o perfil da população a ser atendida, e financiar casas eficientes e satisfatórias para a vivência familiar, isto é, não priorizar a quantidade, mas sim a qualidade.

Outra falha dos conjuntos habitacionais, justificada com o discurso de gastar menos para produzir mais, é que as habitações produzidas de forma simples são direcionadas para as periferias das cidades, longe dos olhos excursionistas e da modernidade, com a finalidade de não corromper a vista nos grandes centros. Tal ideia foi imposta, segundo Moreira e Sanchez (2020), no Rio de Janeiro durante o governo de

Francisco Pereira Passos<sup>2</sup>, com a concepção de tornar o centro do Rio digno, limpo e livre de imundices<sup>3</sup> para a permanência do rei Pedro II<sup>4</sup>.

Entretanto, o distanciamento dos bairros em relação ao centro urbanizado do município faz com que estes caiam em esquecimento, o que ocasiona a falência dos equipamentos de saneamento básico, a falta de segurança e o surgimento de instalações precárias e forçadas em área de risco. Desta forma, as políticas habitacionais estão contribuindo para a segregação socioespacial, pois os conjuntos habitacionais destinados às famílias de baixa renda não estão proporcionando uma vida melhor, mas sim discriminando os moradores de residências sociais. Segundo Saldanha (1986), a inclusão e a vivência de uma família só são possíveis com a inserção destas na malha urbana.

No entanto, realizar uma análise crítica apenas observando os fatos externamente não garante uma melhor inserção dos indivíduos residentes em conjuntos habitacionais à malha urbana. Para adquirir dados relevantes que tornem possível proporcionar melhorias para as edificações sociais, é necessário conhecer a opinião dos próprios moradores.

Com o intuito de avaliar os empreendimentos destinados às famílias de baixa renda pelas políticas públicas habitacionais, Coelho (2006) reconhece que a avaliação pós-ocupação possui ferramentas que estão sendo constantemente melhoradas, com a finalidade de atingir uma análise e uma observação apropriadas para a qualidade do ambiente construído e da satisfação do usuário.

O principal objetivo da Avaliação Pós-Ocupação (APO) é diagnosticar problemas em projetos já implantados com o objetivo de elaborar soluções e propor melhorias para projetos futuros. A APO busca comparar o desempenho do ambiente construído quanto às normas vigentes e à qualidade em relação ao seu uso, ou seja, a avaliação é um conjunto de técnicas que podem ser aplicadas em qualquer categoria de ambiente, desde que o intuito seja avaliar o grau de satisfação do usuário, as melhorias técnicas realizadas e as necessidades de cada meio (ABIKO; ORNSTEIN, 2002).

Existem vários tipos de avaliações do ambiente construído, no entanto a APO é a mais utilizada devido ao fato dela preconizar a satisfação do usuário sem minimizar a

---

<sup>2</sup> Francisco Franco Pereira Passos era engenheiro e foi prefeito do então Distrito Federal entre 1902 e 1906, nomeado pelo presidente Rodrigues Alves, e estava no comando da “Higienização do Rio de Janeiro”.

<sup>3</sup> Movimento conhecido como higienização das cidades, o qual consistia na remoção de todos os imóveis do centro urbano, no intuito, de transformar a cidade parecida com Paris. No entanto, a remoção foi violenta, e os despejados não tinham lugar para ir. As habitações removidas eram em sua maioria casebres, cortiços e prostíbulos, ou seja, habitações de baixa renda.

<sup>4</sup> Pedro II foi o segundo e último monarca do Império do Brasil, reinando o país durante um período de 58 anos.

importância da avaliação de desempenho estrutural, o que implicou na utilização dessa avaliação no presente estudo. No Brasil, a APO passou a ser um sistema de avaliação importante devido ao alto índice de habitações sociais destinadas à população. Segundo Kowaltowski *et al.* (2009), tal situação é recorrente devido à qualidade construtiva e aos níveis de conforto dos conjuntos habitacionais. Desta forma, além de avaliar o desempenho das habitações sociais, é possível analisar os impactos da própria política pública habitacional, através da implementação de seus programas, entre os quais o Minha Casa Minha Vida (MCMV).

A avaliação pós-ocupação possui diversos métodos de aplicação para a consecução de dados. Preiser, Rabinowitz e White publicaram, em 1988, o manual da avaliação pós ocupacional “Post-Occupancy Evaluation”, o qual descreve todos os tipos de métodos que podem ser empregados para uma pesquisa pós-ocupação. Todavia, o método mais utilizado é a aplicação de questionários *in situ* no bairro alvo da pesquisa, uma vez que entrevistas oferecem uma transparência de diálogo entre a política e a sociedade (IEE, 2006).

Diante disso, esta pesquisa buscou fazer uma análise de APO, um estudo sobre a produção do espaço urbano na cidade de Jataí, no conjunto habitacional Cidade Jardim I, construído pelo poder público na periferia do município, o qual teve o intuito ofertar às famílias de extrato mais baixo o direito à propriedade e à moradia adequada, segundo o Artigo 6º. da Constituição Brasileira, amenizando o déficit habitacional do país. O estudo é direcionado à pós-ocupação do empreendimento, com ênfase aos serviços básicos de saneamento e atendimento da residência as necessidades da família.

Quando um país ou determinada região detém uma abundância de cidadãos sem moradia, ou vivendo em instalações inadequadas, nota-se que existe um déficit habitacional naquele ponto. Segundo Soares *et al.* (2010), quando se encontra um alto déficit habitacional, projetos sociais são estimulados a serem elaborados, pois possuir uma moradia digna é direito do cidadão, segundo a Constituição brasileira de 1988.

No Brasil, a primeira iniciação em habitações sociais foi originada em polos industriais que construíam vilas operárias, as quais se localizavam perto das fábricas, possuíam elementos essenciais para os moradores, como transporte, saneamento básico, praças, mercados, escolas e creches. Para alguns pesquisadores, essa ocorrência representava uma estratégia para atrair operários em mercado de trabalho ainda incipiente e, também, uma forma de disciplinar o tempo livre dos operários, como menciona Bonduki (2012).

Entretanto, as moradias proporcionadas para os trabalhadores não eram próprias, e sim alugadas. A indústria pensava no descanso de seus trabalhadores para adquirir melhor rendimento destes, e, em simultâneo, dispunha de certo lucro, na forma de locação. Melchior e Almeida (2015) deixam claro que era preciso que os trabalhadores se interessassem em morar na vila operária; para isso, a indústria estabelecia valores de aluguéis conforme o salário de cada empregado, o que também era uma forma de controlar o tempo livre deles.

Nas palavras de Bonduki (2012), os trabalhadores, sem a proteção estatal e sem condições de pagar o aluguel, buscam os cortiços, habitações coletivas geminadas, construídas na forma de corredores com pequenos cômodos de aluguel, com sanitários e lavanderia nos fundos. Cortiço foi (e continua sendo) uma solução estigmatizada, pois trata-se de habitações inadequadas para atender de forma satisfatória os moradores.

Analisando a concepção da indústria em relação aos trabalhadores, surgiram os conjuntos habitacionais proporcionados pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões (IAP). Inicialmente, as atividades do IAP eram focadas em aplicar os recursos arrecadados em investimentos que tivessem retorno garantido para o fundo, pois seus objetivos eram a concessão de aposentadorias. A partir de 1937, o IAP começou a destinar 50% de suas reservas aos projetos habitacionais. Os conjuntos habitacionais construídos pelo IAP eram semelhantes às vilas operárias, contudo, as edificações eram destinadas apenas aos associados, ou seja, pessoas de classe média-alta (BARON, 2011, p. 102 - 127).

Logo após a instituição do IAP, teve início, em 1946, a Fundação da Casa Popular (FCP), que tinha o intuito de levar moradia adequada à população pobre. Porém, segundo Bonduki (1994, p. 711-732), a instituição fracassou devido à falta de organização do Estado em relação ao grupo beneficiado. Logo em seguida, durante o regime militar, em 1964, para adquirir e manter o apoio das massas populares, foi criado o Banco Nacional da Habitação (BNH), a primeira política pública voltada para a habitação no Brasil. O foco do BNH era distribuir casas populares para pessoas de baixa renda por todo o país. Por ser um projeto de grande porte e com capital limitado, o BNH decidiu construir mais casas, porém, com pouca qualidade, para que pudesse atender um maior número de famílias. O banco construiu diversos conjuntos habitacionais pelo país; registra-se que mais de 4 milhões de unidades habitacionais foram construídas no período de 1964 a 1986.

Entretanto, 1986, no governo Sarney, o banco foi fechado e seus dez mil



empregados foram redirecionados para outros órgãos habitacionais, como Caixa Econômica Federal (CEF) e outros órgãos públicos (MEDEIROS, 2010).

Em 2009, foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o intuito de reduzir o déficit habitacional do país. Contudo, o PMCMV, nas análises de Melchior e Almeida (2015), foi similar ao projeto proposto pelo BNH, visto que construiu habitações com qualidade inferior inseridas na periferia das cidades, como exemplo o Bairro Cidade Jardim I, principal universo de estudo deste estudo.

O PMCMV foi apresentado em março de 2009, durante o governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, visando a um conjunto de soluções que gerassem condições econômicas de financiamentos habitacionais, por meio da concessão de subsídios às famílias de baixa renda, de modo a amenizar o grande déficit habitacional que assolava o país na época.

Entre as soluções pretendidas pelo programa estava a resolução dos problemas de infraestrutura e saneamento básico das residências existentes, a regularização da questão fundiária das moradias em terrenos invadidos ou em áreas públicas, o aumento da oferta de unidades habitacionais, a facilitação do acesso aos recursos de financiamentos imobiliários, e a determinação de padrões para construções, isto é, a exigência de uma infraestrutura mínima para que fosse possível às famílias viver de forma digna e apropriada (DAMICO, 2011).

O PMCMV, segundo o autor, também estava ligado diretamente à economia, visto que o programa foi introduzido como política habitacional, logo após a eclosão da crise financeira mundial de 2007-2008<sup>5</sup>, o que estimulou o setor da construção civil e diminuiu o número de desempregados no país, devido à área estimulada não requerer qualificações.

Em janeiro de 2021, durante o governo do presidente Jair Messias Bolsonaro, o PMCMV foi substituído e inspirou o atual Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). A proposta do PCVA foi de auferir mais qualidade de vida ao público-alvo do programa, concluir os empreendimentos paralisados, e melhorar os imóveis que são inadequados à moradia, o que ampliaria a categoria da regularização fundiária e implementaria as melhorias habitacionais como nova modalidade (PARANAIBA, et al. 2021).

Segundo Marroquim e Barbirato (2007), as habitações de interesse social (HIS),

---

<sup>5</sup> Crise Financeira de 2007-2008, mais conhecida por Segunda-feira negra ocorreu quando o banco Lehman Brothers (fundado em 1850) quebrou, um dos mais tradicionais dos Estados Unidos, acarretando na queda da bolsa valores e fazendo com que os governos de vários países anunciassem planos de socorro à economia.

adquiridas pelos beneficiários por meio dos programas anteriormente citados, passam por modificações em sua estrutura, com a finalidade de deixar a edificação apropriada para seus residentes, porquanto os programas de habitação social concebem moradias reduzidas para as famílias, obrigando-as a realizarem ampliações nas casas, tipo térreas. Somando-se a essa análise, é importante registrar sobre as edificações sociais a baixa qualidade dos materiais utilizados, a urbanização precária e a localização dos conjuntos habitacionais.

Estas evidências estão presente em grande parte dos conjuntos habitacionais. Por ser uma ação generalizada, tornou-se relevante realizar uma avaliação pós-ocupação, para analisar o desempenho e os níveis de satisfação do usuário das HIS.

A datar das primeiras habitações sociais, os projetos eram concebidos de forma dispersa no território da cidade, abrangendo bairros centrais e periféricos. No entanto, os processos de revitalização dos centros urbanos colaboraram para a segregação socioespacial, dado que as produções de habitações promovidas pelo poder público municipal realocavam as famílias de baixa renda para imóveis nas franjas periféricas da cidade, com o pretexto do baixo preço dos lotes e da promoção do desenvolvimento da cidade naquela região (MONTEIRO; VERAS, 2015). No entanto, o redirecionamento das famílias de extratos de renda mais baixa para longe do centro urbano produz uma segregação socioespacial, bem como não proporciona condições habitáveis para o bairro, como saneamento básico, além de oferecer transporte público precário, o que torna cada vez mais difícil o estilo de vida das famílias.

À vista disso, a presente pesquisa realizou uma APO no bairro habitacional Cidade Jardim I do município de Jataí, através da aplicação de questionários, por meio dos quais indagou de forma prudente sobre o desempenho e qualidade do ambiente construído, desenvolvendo por meio dessas entrevistas com moradores e órgãos públicos uma tese para o principal objetivo desse estudo, que é a satisfação dos moradores em relação ao ambiente construído do bairro social em sua integralidade, no ato da entrega e época atual.

Para alcançar tais dados e obter resultados sobre a pós-ocupação do bairro, a pesquisa dispôs de estudos bibliográficos, levantamento de dados junto aos órgãos públicos e da aplicação de questionários e entrevistas com os moradores e técnicos das instituições responsáveis pelo empreendimento.

A APO, em sua generalidade, trabalha com o desempenho do ambiente construído e a satisfação do usuário quanto à edificação e obtém suas explicitações comumente

através de questionários *in loco*, os quais concebem respostas circunstanciais, por se tratar de opiniões. Com o propósito de obter dados relevantes, a pesquisa executou cálculos de amostragem na intenção de formar, a partir das respostas particulares a respeito do bairro de estudo, dados pertinentes.

Partindo dessa introdução, a pesquisa está estruturada em 03 (três) capítulos na forma de artigos.

O capítulo I aborda a eficiência da avaliação pós-ocupação em conjuntos habitacionais, instrumento Internacional e Nacional, que, embora em um processo lento, instiga as condições das unidades habitacionais construídas no Brasil, em especial destinadas ao atendimento da população de baixa renda.

O capítulo II foi dedicado ao conhecimento e a caracterização do bairro Cidade Jardim I construído em Jataí com recursos do PMCMV.

Por fim, o capítulo III apresenta considerações relevantes a respeito da APO, coletadas através das aplicações e avaliações dos questionários, os quais foram explicitados e analisados sistematicamente, com a apresentação e a conclusão dos resultados. Por meio destes, a pesquisa se norteia em demonstrar as condições do ambiente construído do bairro social em sua totalidade, no ato da entrega e na atualidade a partir da opinião e satisfação de seus usuários.

## **CAPÍTULO I – EFICIÊNCIA DA AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO EM CONJUNTOS HABITACIONAIS**

### **RESUMO**

A pretensão incessante do Estado em minimizar a escassez de residências inapropriadas no Brasil concebeu programas habitacionais que empregam construções em massa e de baixo custo visando a amparar o maior número de famílias que não têm acesso a uma moradia adequada. No entanto, a imposição de produzir o máximo de residências possível com o capital disponível não constitui uma melhor condição de vida para as famílias-alvo e, conseqüentemente, provoca uma não diminuição do parâmetro habitacional. A fim de compreender tais circunstâncias envoltas às residências de interesse social, pesquisas são empregadas na intenção de analisar os empreendimentos habitacionais de modo a identificar adversidades e recomendar propostas que visem a produzir melhoras significativas. Um dos métodos mais empregados nessas pesquisas é a Avaliação Pós-Ocupação, a qual busca especificamente a opinião dos usuários do ambiente construído em análise. Diante disso, o presente trabalho buscou demonstrar a eficiência da avaliação pós-ocupação em explorar conjuntos habitacionais através de uma revisão da literatura, expondo questões positivas e negativas quanto à teoria e à aplicabilidade da análise, e sua capacidade em estudos voltados a conjuntos habitacionais devido ao seu parecer, o qual visa ao ponto de vista do usuário e o desempenho da construção, atingindo resultados pertinentes.

**Palavras-chave:** Avaliação Pós-Ocupação; Déficit habitacional; Habitação de interesse social.

### **ABSTRAT**

The State's incessant pretension to minimize the shortage of inappropriate residences in Brazil conceived housing programs that employ mass and low-cost constructions in order to support the largest number of families without access to adequate housing. However, the imposition of producing as many residences as possible with the available capital does not constitute a better living condition for the target families and, consequently, a non-decrease in the housing parameter. In order to understand such circumstances involved in residences of social interest, researches are used with the intention of analyzing housing developments in order to identify adversities and recommend proposals that aim to produce significant improvements. One of the most used methods in these researches is the Post Occupancy Assessment, which specifically seeks the opinion of users of the built environment under analysis. Therefore, the present work sought to demonstrate the efficiency of post-occupancy assessment in exploring housing projects through a review of the literature, exposing positive and negative issues regarding the theory and applicability of the analysis, and its capacity in studies aimed at housing projects due to the its opinion, which aims at the user's point of view and the performance of the construction, reaching relevant results.

**Keywords:** Post-Occupancy Assessment; Housing deficit; Housing of social interest.

## INTRODUÇÃO

O alto índice de pessoas desabrigadas, locadas em lugares de risco ou sem saneamento básico, ou que moram de aluguel, constitui indicador para caracterização do déficit habitacional. Em outras palavras, tais indicadores desvelam a falta de acesso da população a uma moradia digna, cuja residência precisa dispor do acesso à água potável, energia, esgotamento sanitário, coleta de lixo, proximidade ao transporte público, lazer, cultura, educação, atendimento médico e segurança (ONU, 1948).

O Brasil lida com a falta de moradia social desde a lei Áurea, em 13 de maio de 1888, a qual aprovou a liberação dos escravos, os quais foram para o meio urbano e, posteriormente, e desde a expansão industrial a partir da década de 1930. Estes fatos intensificaram o deslocamento populacional sem planejamento prévio, o que acarretou a falta de habitações dignas e o crescimento desordenado dos grandes centros urbanos, o que provocou, assim, o surgimento de diversos assentamentos irregulares e moradias inadequadas, conforme explicitado por Nunes e Barreto Filho (2020).

Diante disso, várias políticas públicas habitacionais foram desenvolvidas ao longo dos anos através de programas, tais como o Instituto de Aposentadorias e Pensões (IAP), a Fundação Casa Popular (FCP), o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o objetivo de promover à população de baixa renda moradias adequadas, como mostra Monteiro e Veras (2017). No entanto, parte desses programas firmou uma produção em massa de casas de baixo padrão, as quais oferecem o mínimo para uma edificação unifamiliar.

Segundo o Jornal Estadão (2020), o estudo publicado pela Associação Brasileira de Incorporadores (Abrainc) mostra que o déficit habitacional no Brasil fechou 2019 em 7,797 milhões de moradias; isto demonstra que, mesmo com a produção em massa de casas

de baixo padrão para atender o maior número de famílias possível, o número de desabrigados no país continuou crescendo de forma exorbitante. Entretanto, dados da Fundação João Pinheiro (2019) registram 5, 876 milhões de moradias, número que vem crescendo devido ao grande número de despejos dos assentamentos urbanos e de famílias que moram de aluguel em função da Covid 19<sup>6</sup>.

Desse modo, gradativamente, as residências direcionadas para a população sem moradia adequada, vêm, de certa forma, diminuindo o padrão da construção, bem como a área construtiva, materiais de construção utilizados e a localização do conjunto habitacional, fundamentando-se no discurso de construir o maior número de casas possível, discurso adotado pelo capital imobiliário.

Contudo, o quesito diminuir o déficit habitacional deveria ser julgado de modo a proporcionar melhores condições de vida às famílias sem moradia apropriada, rejeitando a prática da produção em massa. A edificação financiada pelo governo é significativamente pequena e insuficiente para uma família brasileira, visto que a média de pessoas por residência, segundo Camargo et al. (2013) é de 3,6 pessoas.

A Avaliação Pós-Ocupação (APO) consiste no parecer dos usuários em relação a um ambiente construído, determinando pontos positivos e negativos perante a utilização do espaço analisado. Esse sistema de apreciação das construções começou a ser empregado no Brasil após a produção em massa de residências sociais, buscando qualificar o meio construído em associação à família que reside no local, a fim de demonstrar possíveis falhas das edificações financiadas (ONO, *et al.*, 2018).

A APO vem se remodelando ao longo dos anos, mas, na atualidade, ainda é muito empregada por pesquisadores, os quais buscam avaliar as construções entregues pelo Estado em conjuntos habitacionais, com o objetivo de expor os problemas enfrentados pelos moradores após a apropriação do imóvel. A Avaliação Pós-Ocupação pode ser utilizada para analisar ambientes diversos, no entanto sua maior aplicação consiste em avaliar as condições técnicas construtivas e ambientais dos empreendimentos construídos para atender a população de menor poder aquisitivo.

## **REFERENCIAL TEÓRICO**

A APO tem como princípio avaliar ambientes, independentemente de sua função,

---

<sup>6</sup> Covid19, é uma doença infecciosa causada pelo coronavírus da síndrome respiratória aguda grave. O vírus infetou pessoas no mundo todo, transformando-se em uma pandemia que resultou em instabilidade social e econômica global significativa.

porquanto o importante é qualificar o desempenho construtivo e espacial, perante o ponto de vista de seus usuários. Dessa forma, as ponderações da pós-ocupação visam a obter informações técnicas construtivas, a fim de corrigir possíveis falhas e designar prováveis soluções, com o objetivo de conceber uma edificação satisfatória aos usuários (BLACHÈRE, 1966).

A intenção de avaliar o meio construído foi proposta durante o Pós II Guerra<sup>7</sup> pelo francês Gerard Blachère, há mais de 50 anos. O autor acreditava que o ato de construir resolveria problemas, no entanto, para realizar um projeto bem elaborado e que atendesse aos requisitos de uso e satisfação, era necessário saber construir, assim definido pelo Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB, 2011).

Diante da diversidade de regras na construção, Blachère fez campanha em favor das regras unificadas, o que contribuiu para o desenvolvimento das normas técnicas da International Organization for Standardization da (ISO) 6241, renomeada para ISO 19208 na atualidade, a qual tem como objetivo o desempenho de determinado objeto em relação ao seu uso (CSTB, 2011).

No Brasil, a APO sucedeu durante a década de 1970, período da ditadura militar, quando foi criado, em 1964, o BNH e instituído o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o qual direcionava recursos para a produção em massa de residências sociais, com o objetivo de controlar o déficit habitacional no país (MEDEIROS, 2010). Essa promoção em larga escala de edificações realizadas pelo poder público despertou curiosidade nos pesquisadores do Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo (IPT) sobre a satisfação dos moradores em relação às edificações de interesse social. No entanto, a APO apenas se estabeleceu na década de 1980, especialmente nas instituições públicas de ensino superior (ONO, *et al.*, 2018). Deste modo, o processo de consolidação da APO no Brasil se deu por pesquisas direcionadas a habitações de interesse social.

Neste início do século XXI, a APO ainda tem grande impacto no que diz respeito a conjuntos habitacionais, tendo como evidência a Plataforma da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), que é responsável pela expansão e pela consolidação da pós-graduação, por meio da qual é possível ter acesso a produções científicas nacionais e internacionais (CAPES, sd). Quando se pesquisa por “avaliação pós-ocupação” na plataforma, 4,4% dos resultados são sobre

---

<sup>7</sup> Após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945) ocorreu uma expansão econômica, também conhecida como o boom econômico pós-guerra ou Era de Ouro do capitalismo, um período de prosperidade econômica que durou até início de 1970, resultando em mudanças em diversas áreas de atividade.

pesquisas em shoppings, 4,4% em museus, 7,45% pesquisas de caráter ambiental, 10,3% sobre referenciais da APO, 13,2% pesquisas em ambientes escolares, 33,8% sobre habitações sociais e 26,5% sobre assuntos diversos. Ou seja, pesquisas voltadas para a aplicação da APO são, em sua maioria, ligadas a conjuntos habitacionais, em especial os empreendimentos do PMCMV.

Na generalidade, a APO em conjuntos habitacionais tem como tarefa avaliar a opinião dos moradores em relação ao uso da edificação. No entanto, o foco não precisa ser somente o desempenho e a vivência na construção, mas a moradia como um todo, como, por exemplo, sua localização perante o território urbano, a disponibilidade de acervo ambiental, a qualidade do saneamento básico disposto, problemas construtivos entre outros tópicos (LAY; REIS, 1994).

A APO busca dar orientações em todos os âmbitos de forma a propiciar melhorias ao conjunto habitacional, o que torna o programa mais eficaz e satisfatório para a população que o auferirá. Ou seja, as pesquisas não possuem o intuito de rebaixar os programas habitacionais, e sim de aprimorá-los, pois, de 209,5 milhões de brasileiros, 7,797 milhões não possuem moradia apropriada (BANCO MUNDIAL, 2020).

### **Habitação de Interesse Social**

Em 1948, a Organização das Nações Unidas declarou ser direito de todo cidadão o acesso à moradia (ONU, 1948). Nessa situação, o Brasil dispôs de diversos programas habitacionais, como, por exemplo, o IAP e a FCP, e teve grande progresso na década de 70 com a primeira política pública instituída durante a ditadura militar, em que o BNH era o órgão central (MIRON, 2008).

Todavia, somente em 1988 o assunto sobre habitação esteve presente na Constituição Federal e passou a ser um direito constitucional no ano de 2000, quando a Emenda Constitucional n.º 26 foi incorporada ao artigo 6º., incluindo o direito à moradia no país, como um Direito Social da pessoa humana.

O déficit habitacional não indica apenas o número de famílias sem casa, mas sim o número de pessoas sem moradia adequada, isto é, instaladas em condições precárias, em coabitações forçadas, em domicílios improvisados, rústicos ou identificados como cômodos, famílias que possuem pouca renda e pagam aluguel, ou ainda os domiciliados em imóveis de fins não residenciais (NETO; FURTADO; KRAUSE, 2013). No geral, a falta de moradia quantifica a população de um país sem recursos para alcançar uma edificação própria. À vista disso, foram desenvolvidas as habitações de interesse social,

uma solução governamental que busca promover a inclusão social de famílias de baixa renda à propriedade (TELLI, 2014).

Dessa maneira, o governo disponibiliza meios de financiamentos conforme o extrato de renda de cada família, isto é, o Plano Nacional da Habitação (PlanHab)<sup>8</sup> dividiu o país em classes de renda, a fim de facilitar o atendimento ao público-alvo de programas habitacionais como, o PMCMV, o qual tem como base o projeto instituído pelo BNH (PLANHAB, 2009).

Perante o exposto, tais programas habitacionais tinham ou têm como público-alvo a classe “E” e “D”, o que se refere a 32% das famílias brasileiras, as quais possuem uma renda mensal de até 3 salários-mínimos (sm). A classe “C”, mais conhecida como classe média, corresponde a 52% da população brasileira, e possui uma faixa de 3 a 10 sm. Já as classes “A” e “B” correspondem a 16% da população e ficam de fora dos programas habitacionais por possuírem condições mais que suficientes para conquistar uma moradia adequada (NAVARRO; DIAS, 2009).

O financiamento disponibilizado pelo programa, conforme relato de Da Silva e Alves (2014), exigia uma entrada de 20% do valor do imóvel e um comprometimento de gasto mensal do mutuário, que não pode ultrapassar 30% da renda familiar mensal bruta; por conta desses motivos, os incentivos são, em sua maioria, proporcionados às famílias da classe “C”, por possuírem uma renda superior.

Por conta da proporção de famílias sem potencial para o financiamento do programa para adquirir imóveis, empreendimentos habitacionais começaram a ser construídos, a fim de disponibilizar para as famílias de classe “E” e “D” residências com subsídio correspondido a quase 100% do valor financiado (CUNHA, 2020).

Não obstante, comumente, quando se investiga a respeito do PMCMV em sites do Governo Federal, é possível encontrar separações por faixas, em que a FAIXA 1 se refere à classe “E” citada anteriormente no texto, a FAIXA 1,5 a classe “D”, e as FAIXAS 2 e 3 a classe “C”. Desse modo, o público-alvo para aquisição de subsídios de moradia do PlanHab e do PMCMV é o mesmo, apenas possui designações diferentes.

Contudo, as construções ofertadas para a população de baixa renda através dos conjuntos habitacionais não visam o conforto, mas atender o maior número de famílias, dado que as edificações são construídas com menor custo possível para que o capital destinado produza o maior número de residências (BONDUKI, 2017). No entanto, o fato

---

<sup>8</sup> O Plano Nacional de Habitação (PlanHab) planeja ações públicas e privadas, no objetivo de formular estratégias que permitam equacionar as necessidades habitacionais do país.



de produzir quantidades maiores de moradias não assegura condições de vida melhores para as famílias, o que torna o programa, de certo modo, ineficiente e inadequado para a moradia digna.

Em outras palavras, o programa propiciou de forma eficaz a diminuição do déficit habitacional, sem gerar melhores condições de moradia para a população de baixa renda, uma vez que as casas não seguem um perfil para cada família, são localizadas nas periferias da cidade, são insatisfatórias e os moradores realizam reformas após a ocupação e, muitas das vezes, não possuem todos os elementos do saneamento básico, análise feita por Lima *et al.* (2010).

Todos os programas habitacionais desenvolvidos ao longo dos anos no Brasil foram de suma importância para a inclusão das famílias de baixa renda à propriedade, e a cada política pública nova desenvolvida, melhorias foram sendo realizadas, como, por exemplo, a realização da regularização fundiária. Contudo, os programas habitacionais ainda precisam ser bem lapidados de modo a oferecer as famílias de baixa renda a melhor habitação possível. No entanto, mesmo já sendo comprovado que os conjuntos habitacionais são ineficientes, é necessário avaliações em bairros específicos, pois cada um possui suas irregularidades, isto é, os problemas detectados por moradores de um bairro podem não ser os mesmos que o de outro, assim como, as soluções visadas para um bairro podem não proporcionar melhorias á outros.

## **METODOLOGIA**

Os procedimentos metodológicos adotados neste trabalho fundamentaram-se na contextualização teórica da eficiência da APO. Os dados analisados para a presente pesquisa se deram a partir da leitura de livros, dissertações, teses e artigos de congressos nacionais e internacionais, assim como consultas na Internet.

A revisão bibliográfica decorreu da busca em plataformas acadêmicas pelas palavras-chave “avaliação pós ocupacional”, “*post-occupancy evaluation AND social housing*” e “habitações de interesse social”.

Desse modo, o artigo apresenta um estudo exploratório-qualitativo acerca da APO em conjuntos habitacionais, expondo os pontos positivos e negativos diante da metodologia utilizada pela APO, quantificando se esta é eficiente na apreciação de dados e sugestões.

## RESULTADOS

É fato que o déficit habitacional no país é alarmante, e as moradias designadas para contê-lo são ínfimas. Localizadas nas periferias da cidade, as construções são de baixa qualidade e, muitas vezes, não possuem todos os equipamentos de saneamento básico. Isso se deve ao fato de o governo economizar o máximo possível na produção para que um maior número de famílias possa ser atendido (LIMA *et al.*, 2010) e de que a especulação da terra passou a ser um fator preponderante no território urbano.

No entanto, como mencionado anteriormente, atender ao maior número de pessoas com o objetivo de conter o déficit habitacional não significa proporcionar melhores condições de vida aos usuários dos programas habitacionais. Em países desenvolvidos, como, por exemplo, Suíça, Noruega, Alemanha e outros, tem-se incluído características, como tamanho e composição da família, nas residências sociais. Isto é, as edificações financiadas pelo governo variam segundo a necessidade de cada grupo, e isso as torna mais eficientes que os programas habitacionais brasileiros (ONO, *et al.*, 2018).

Para que os programas habitacionais brasileiros se tornem mais eficientes, é necessário promover certas mudanças, as quais considerem a opinião do público-alvo do programa (PINHEIRO; GUNTHER, 2008). Assim, o Brasil não estará apenas se preocupando com os números de um parâmetro, mas com os resultados satisfatórios da população foco.

A APO seria o procedimento avaliativo mais indicado para detectar mudanças significativas do ponto de vista do usuário, a fim de tornar os programas e os empreendimentos mais satisfatórios, visto que as sugestões partem do ponto de vista do morador, para que ele possua um ambiente mais confortável e adequado para sua vivência familiar.

Segundo Villa e Ornstein (2016), a APO é um conjunto de procedimentos que visam a verificar o atendimento às necessidades objetivas e subjetivas do usuário em relação ao espaço construído, certificando assim, a eficiência em solucionar questões habitacionais através de um ponto de vista pessoal.

Apesar disso, para atingir resultados significativos, é necessário compreender sobre a APO e avaliar o maior número possível de residentes. Para isso, pode-se contar com pesquisadores internacionais, como Preiser, Rabinowitz e White, os quais publicaram, em 1988, o manual da avaliação pós-ocupacional “Post-Occupancy Evaluation”, e Marcos e Sarkissian, que lançaram, em 1986, o livro “Housing As If People Mattered”. Equivalente a tais bibliografias, o Brasil dispõe de pesquisadores como

Ornstein e Roméro, que publicaram, em 1992, “Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído”, Pinheiro e Gunther com “Métodos e Pesquisas nos Estudos Pessoa-Ambiente”, entre outros.

Além dos registros de pesquisadores, a avaliação pós-ocupação compara a edificação com as normas, como a ISO 19208, a NBR 15575 entre outras, no intuito de observar o desempenho do ambiente construído e concluir se este está adequado para o uso. Ou seja, além de considerar a opinião e grau de satisfação do usuário, ela avalia a performance da construção, buscando aprimorar o espaço estudado em duas perspectivas diferentes: a teoria, que são as normas, e a prática, que é o grau de satisfação dos residentes quanto à edificação (BLACHÈRE, 1966).

O fato de a APO julgar duas perspectivas diferentes no intuito de proporcionar melhores resultados à ambiência de uma construção, qualifica-a para ponderar reparos em conjuntos habitacionais, pois, além de proporcionar conforto aos usuários, pode favorecer um melhor desempenho à edificação (PREISER; WHITE; RABINOWITZ, 2015).

A limitante da APO em pesquisas de habitações sociais é a produção em massa, isto é, o número de casas em um único conjunto habitacional pode chegar a 5.500 unidades, como é o caso do Complexo Aluizio Campos, o maior do país (GOVERNO FEDERAL, 2018). Por ser uma avaliação de caráter pessoal, é necessário que o maior número de pessoas seja entrevistado, a fim de obter dados significativos com a menor porcentagem de erro.

A APO tem sido empregada como um processo final, sendo utilizada para obtenção de informações posteriormente à construção do ambiente. Porém, deve ser empregada a partir do início de uma obra, a fim de coletar dados que englobem todo o ciclo de vida da habitação, com o fito de torná-la mais agradável e com um bom funcionamento, evitando possíveis descontentamentos após a ocupação do ambiente construído (ONO, et al., 2018).

## **CONSIDERAÇÕES PARCIAIS**

A habitação possui extrema importância para a vida do ser humano desde os corpos sociais mais remotos da história, servindo de abrigo, proteção contra intempéries e quaisquer outros riscos a que o indivíduo possa estar exposto. No entanto, os anos se passaram, e às moradias tomaram um novo foco, satisfazer seus usuários, tornando as residências um local de descanso, lazer e convívio familiar, de sorte que corresponda aos

parâmetros de cada família, isto é, esteja apta ao número de pessoas residentes no local, aos prazeres individuais, ao conforto térmico, acústico e a vários outros desempenhos que a construção pode desenvolver para o bem-estar de uma família.

A comodidade de um ambiente familiar não deve estar ligada à condição financeira, visto que, de acordo tanto com a ONU quanto com a Constituição Brasileira, é direito de todo cidadão ter acesso a uma moradia apropriada. De certa forma, os programas habitacionais destinados a promover melhores condições de moradia às famílias estão ineficientes, no que diz respeito à localização dos bairros, à qualidade dos materiais implantados nas obras, à dimensão das edificações (as quais, em quase 100% dos casos, passam por reformas), à carência de alguns meios de saneamento básico, segurança (pois muitas das vezes os conjuntos habitacionais se tornam posse de criminosos), à falta de acervo ambiental, à desigualdade social, entre outros impasses que são enfrentados pelos moradores dessas habitações sociais.

Sendo assim, melhorias precisam ser realizadas com o objetivo de oferecer à população de baixa renda moradias mais satisfatórias e similares ao perfil dos usuários. Logo, diante da presente pesquisa, é possível contemplar a eficiência da APO em conjuntos habitacionais tanto pela abundância de pesquisas na área, quanto pela fundamentação da avaliação, que se baseia na satisfação do proprietário em relação ao ambiente construído, podendo ser ele por ambiência ou desempenho da edificação.

Não é possível que engenheiro ou arquiteto urbanista projete uma edificação satisfatória sem conhecer o perfil do usuário. Diante disso, mais uma vez, mostra-se a ineficiência das habitações sociais. Contudo, os programas habitacionais seriam facilmente capazes de criar um ambiente pós-ocupação satisfatório, se os mesmos fossem devidamente planejados usufruindo da APO desde o princípio da criação do programa.

O fato é que a avaliação pós-ocupacional gera progressos tanto para projetos em fase inicial quanto para projetos finalizados. Deste modo, a APO pode trazer melhorias para os futuros conjuntos habitacionais, levando em consideração os já concluídos, assim como, é capaz de aperfeiçoar os finalizados, implantando os elementos inexistentes de saneamento básico, incorporado acervo ambiental, disponibilizando plantas de flexibilidade espacial, a fim de auxiliar nas reformas pós ocupação, dentre outros métodos.

A APO busca métodos de implantar um ambiente qualificado para seus usuários, com o intuito de proporcionar conforto, satisfação e segurança. Uma boa ambiência para um convívio familiar não deve ser de desfrute apenas de famílias com boas condições

financeiras e sim para toda a população.

## **CAPÍTULO II - CARACTERÍSTICAS DO BAIRRO CIDADE JARDIM I, MUNICÍPIO DE JATAÍ GOIÁS**

### **RESUMO**

O déficit habitacional é um parâmetro utilizado em todo o mundo, o qual indica, por regiões, a quantidade de habitações em situações precárias, localizadas em ambientes de risco e indivíduos sem residência, ou seja, esse padrão quantifica a falta de unidades residenciais em determinada região. Com o propósito de diminuir o número de famílias sem acesso a uma moradia digna, o Estado desenvolveu programas que visassem a dar assistência a essas famílias, concebendo diversas modalidades de financiamentos conforme a renda salarial de cada grupo. Dentre os métodos de auxílio dispostos pelos governos federal, estadual e municipal há a formação de conjuntos habitacionais especificamente para famílias com renda mensal máxima de 1,5 salários-mínimos, os quais, em sua maioria, são bairros precários situados nas franjas das cidades. Contudo, os referidos empreendimentos não visam ao conforto familiar, mas a atender o maior número de pessoas de modo a amenizar o parâmetro habitacional. À vista disso, a presente pesquisa realizou, de forma qualitativa, uma análise descritiva de um bairro habitacional localizado no município de Jataí, Goiás. Os arquivos do conjunto habitacional Cidade Jardim I foram adquiridos por meio de entrevistas com órgãos públicos locais, bem como de revisões bibliográficas. Concluiu-se que as edificações são ínfimas e os órgãos públicos oferecem plantas de ampliação para amenizar a insuficiência do imóvel, e o conjunto localiza em área periférica como a maioria dos demais, formando um cinturão de pobreza às margens da cidade.

**Palavras-chave:** Conjunto Habitacional; Cidade Jardim I; Cidade de Jataí; Segregação Urbana.

### **ABSTRAT**

The housing deficit is a parameter used all over the world, which indicates, by region, the amount of housing in precarious situations, located in risky environments and individuals without residence, that is, this pattern quantifies the lack of residential units in a given region. With the aim of reducing the number of families without access to decent housing, the State developed programs aimed at assisting these families, devising different types of financing according to the salary income of each group. Among the aid methods provided by the federal, state and municipal governments is the formation of housing projects specifically for families with a maximum monthly income of 1.5 minimum wages, which are mostly precarious neighborhoods located on the fringes of cities. However, the referred projects do not aim at family comfort, but at serving the largest number of people in order to soften the housing parameter. In view of this, the present research carried out qualitatively a descriptive analysis of a housing neighborhood located in the municipality of Jataí, Goiás. The files of the Cidade Jardim I housing complex were acquired through interviews with local public bodies and through bibliographic reviews. Concluding that the buildings are tiny and public agencies offer expansion plans to alleviate the insufficiency of the property, and the set is located in a peripheral area like most others, forming a cinturão of poverty on the edges of the city.

**Keywords:** Housing; Cidade Jardim I; City of Jataí; Urban Segregation.

## **INTRODUÇÃO**

A habitação é de suma importância na vida do ser humano e tem como principal função servir de proteção contra intempéries. No entanto, com o passar dos anos e com o avanço tecnológico, a habitação deixou de servir apenas como abrigo e passou a se tornar um local para a satisfação de seus usuários, o que transformou as residências em um local de descanso, lazer e convívio familiar, de modo que estas correspondam aos parâmetros

de cada família, isto é, estejam aptas ao número de pessoas residentes no local, aos prazeres individuais, ao conforto térmico, acústico e vários outros desempenhos que a construção pode desenvolver para o bem-estar de um ambiente unifamiliar (FELDENS, 2018). Nos dizeres de Kovarich (2000), dentro de um conceito social, a moradia é o mundo da sociabilidade privada, o lócus da produção de discursos, nos quais a casa própria é valorizada em relação à moradia de aluguel, visto que possui valor inestimável a quaisquer ser humano.

Segundo Telli (2014), a inovação tecnológica e a supervalorização econômica das habitações contribuíram para uma segregação socioeconômica, visto que as construções modernas passaram a ter um valor imobiliário devido à questão da terra urbanizada, o que dificulta a aquisição do imóvel pela população de baixa renda, a qual não possui poder aquisitivo para obter uma moradia digna. Engels (1985) corrobora tal opinião, dado que o autor afirma que o trabalhador assalariado não consegue por si só obter uma moradia adequada devido às dificuldades encontradas por meio dos financiamentos imobiliários impostos pelo poder econômico. Maricato (1979) deixa claro que a casa própria é um bem social que tem seu valor econômico; sem dúvida, a habitação é mercadoria e a propriedade privada se identifica com a questão da casa própria. Trata-se da conquista de um pequeno ‘capitalzinho’, como evidencia a autora, sendo bastante valorizado pelas famílias que recebem um baixo salário e que não suportam mais os gastos com o aluguel.

Visando a dar assistência à população desabrigada, garantir meios de financiamentos imobiliários para as classes desfavorecidas e cumprir a Constituição de 1988, que deixa explícita em seu Art. 6º a garantia dos direitos sociais dos cidadãos como, educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia, lazer e segurança (BRASIL, 1988), o Governo Federal criou o programa política social de Habitação de Interesse Social (HIS), instituindo a Lei n.º 88, maio de 2015 (BRASIL, 2015) com o principal objetivo do acesso à moradia, através do financiamento à população de baixa renda, para, assim, proporcionar a inclusão da população de menor renda em sistemas de crédito para aquisição da moradia (TELLI, 2014).

Contudo, as habitações ofertadas para a população de baixa renda através dos programas habitacionais, entres estes o PMCMV, não visam ao conforto familiar, mas a atender o maior número de pessoas possível. No entanto, o quesito atender o maior número de famílias torna as edificações inadequadas, porquanto os materiais implantados na construção são de baixo padrão; em geral, os empreendimentos são locados em áreas periféricas, e a produção em massa de habitações não considera as características de cada

família, atribuindo-lhe, sistematicamente, residências ínfimas, como exemplo, pode ser citado o Conjunto Habitacional Bairro Jardim I da cidade de Jataí.

Desse modo, o principal objetivo desse artigo é fazer um estudo analítico do Conjunto Habitacional Cidade Jardim I, enfatizando a característica do referido Conjunto no ato da entrega das edificações às famílias contempladas e registrar a atualidade em que ele se encontra.

## **METODOLOGIA**

O presente trabalho é de caráter qualitativo e constitui uma apresentação descritiva do Conjunto Habitacional Cidade Jardim I localizado no município de Jataí, Goiás. A pesquisa se subsidia no tripé de consultas bibliográficas, levantamento de dados na prefeitura municipal e entrevistas com moradores, com o propósito de melhor conhecer e detalhar as características do bairro. As entrevistas, apresentadas no Capítulo III, tiveram o objetivo de fazer a avaliação pós-ocupação e, assim, detectar a satisfação e problemas que os proprietários estão tendo com o seu bairro e com suas casas.

## **REFERENCIAL TEÓRICO**

A revolução industrial estimulou o avanço do capitalismo e, mais tarde, o processo de globalização, o que ocasionou um enorme deslocamento populacional das zonas rurais em direção aos centros urbanos. A população migratória buscava adquirir condições melhores de vida, como emprego e acesso a sistemas de saúde, todavia a falta de planejamento dos centros urbanos para comportar tamanho crescimento populacional forçou a população de baixa renda recém estabelecida no meio urbano a morar em cortiços, favelas e, posteriormente, em loteamentos clandestinos (SILVA et al., 2016).

A população estabelecida nesses ambientes vivia em condições precárias, devido ao número excessivo de moradores por residência e à falta de saneamento básico, o que proporcionou condições para a proliferação de doenças. Todavia, o desinteresse do governo no século XVIII em viabilizar melhores condições de vida a população de baixa renda ocasionou o extremismo dos sanitaristas, os quais chegavam ao foco da doença, despejavam os moradores locais e ateavam fogo em suas residências, as quais eram, em sua maioria, cortiços e moradias irregulares (BONDUKI, 1998).

Seguindo os estudos do autor, as famílias desabrigadas devido às doenças não tinham condições para adquirir uma residência adequada, o que acarretou uma

superlotação nos cortiços dos centros urbanos e a apropriação de novos lotes. Entretanto, com base na ideia da limpeza dos centros urbanos, o governo e os sanitaristas intervieram, removendo todos os lotes irregulares e cortiços localizados no centro das cidades, a fim de torná-lo mais limpo, higienizado e agradável esteticamente para a elite local, com a justificativa de suporte contra a promiscuidade encontrada nos cortiços e a degeneração social. Logo, diversas famílias se encontravam mais uma vez desabrigadas (PICCINI, 1999).

Dessa forma, as famílias de baixa renda despejadas foram direcionadas para as franjas da cidade, e, com a edificação dessas áreas sem nenhuma normatização, ou seja, as casas eram construídas sem planejamento de forma desordenada sem espaço para a implantação de vias ou saneamento básico, formaram-se, assim, as primeiras favelas (BONDUKI, 1998).

A favela, segundo Abiko e Coelho (2009), pode ser caracterizada de várias formas, como a condição fundiária irregular, precariedade ou inexistência de infraestrutura e ocupação espontânea da terra. Comumente, as edificações dispostas nessas comunidades se encontram em situações de riscos geológicos, inundação, vulnerabilidade social, grande densidade habitacional e problemas estruturais de salubridade e acessibilidade. Diante disso, é notável que as condições de moradias nas favelas são extremamente inapropriadas, devido aos diversos riscos existentes no local para a população.

O fato é que as favelas são a última opção para a população, já que as famílias de baixa renda não possuem alternativas, pois sua inserção no mercado imobiliário é difícil em função dos poucos financiamentos direcionados a pessoas com baixa ou nenhuma renda. Em razão de a favela ser a última alternativa de moradia para uma parcela da população, desenvolveu-se um certo preconceito e segregação socioespacial (PICCINI, 1999).

A divisão socioespacial é a organização das cidades divididas em áreas por classes, em que as pessoas de renda média ou alta procuram os melhores locais nos centros urbanos para instalar suas residências, enquanto a classe baixa, por falta de recursos financeiros, é obrigada a se instalar em lugares inapropriados e distantes do centro urbano. Para Negri, (2010) essa divisão socioespacial promove a desigualdade e segregação social, o que gera preconceitos com os moradores das periferias.

No cenário brasileiro, a desigualdade social é exacerbada, o que agrava o problema devido à grande demanda por habitações, o que induz a população de extratos de renda mais baixa a se apropriar de terrenos irregulares em zonas de risco e a se



estabelecer às margens dos centros urbanos, criando periferias e ocasionando, conseqüentemente, desastres provocados por fenômenos naturais. Além disso, essa população tende à marginalização social (MURARO; FAJARDO, 2018).

Em virtude das péssimas condições de moradia de grande parte da população brasileira, o país enfrenta uma crise habitacional, que, segundo o Programa para os Assentamentos Humanos das Nações Unidas<sup>9</sup> (UNHABITAT, 2005):

33,9 milhões de brasileiros são sem teto, e somente nas áreas urbanas, 24 milhões não têm casa ou vivem em residências precárias. O déficit habitacional, é de cerca 7,7 milhões de residências, das quais 5,5 milhões estão nas cidades, alcança 13 milhões ao considerar as residências precárias.

À vista disso, surgiram programas habitacionais destinados a controlar a número de pessoas sem moradia digna, os quais oferecem financiamentos acessíveis para a população de baixa renda, como o PMCMV enfatizado nesta pesquisa. Porém, o déficit habitacional é alarmante, o que acarreta dificuldades para que o Governo consiga implementar, através dos programas habitacionais, moradias suficientes e adequadas. Em consequência disso, umas das soluções introduzidas pelos programas habitacionais e as empresas empreitadas para execução dos bairros sociais é a construção em massa de habitações de baixa qualidade, o que atribuiria aos moradores de baixa renda habitações pequenas e localizadas nas periferias da cidade, com o intuito de economizar o máximo possível na produção, a fim de que mais famílias possam ser atendidas, segundo menciona Lima *et al.*, (2010).

Dessa forma, o próprio poder público contribui para a segregação socioespacial do território, visto que direciona os conjuntos habitacionais para a periferia da cidade e o planejamento segregacional da população de baixa renda. O fato de os conjuntos habitacionais serem distantes do centro urbano implica uma diferença de tratamentos, dado que a presença de forças policiais e de segurança pública é menor, quando comparada ao centro, em muitos casos, para a população. Tal ocorrência pode ser notada no bairro Cidade Jardim I em estudo, visto que a distância do bairro em relação aos locais de trabalhos obriga os moradores a passarem mais tempo em meios de transporte (quando há a presença desse tipo de serviço), bem como a resolução de problemas em bairros periféricos não é tão relevante quando comparada aos do centro urbano (HUGHES,

---

<sup>9</sup> Programa para os Assentamentos Humanos das Nações Unidas (UN-HABITAT) busca promover cidades sociais e ambientalmente sustentáveis na finalidade de proporcionar habitações adequadas para todos.

2003).

Destarte, a segregação socioespacial não acontece apenas nas metrópoles brasileiras, segundo Silva *et al.* (2016). Em Jataí, cidade onde se localiza o bairro alvo dessa análise, há uma expressiva segregação espacial entre os bairros na malha urbana, ocasionada principalmente pela implantação de projetos de habitação de interesse social.

Silva *et al.* (2016) revela, ainda, que alguns desses conjuntos habitacionais, no âmbito de sua entrega, não possuíam certos equipamentos de saneamento básico, o que demonstra tamanha precariedade do projeto concedido pelo governo e descaso com os moradores beneficiados. As unidades habitacionais possuem várias adversidades, como a falta de cômodos essenciais em uma moradia, área de circulação ínfima, materiais de má qualidade, os quais ocasionam patologias na obra, e falta de equipamentos para pessoas deficientes em algumas habitações, ao contrário do que recomenda a Lei nº 10.098 de 2000 de promoção da acessibilidade.

### **Habitações de Interesse Social no estado de Goiás**

Com a expansão industrial no Brasil<sup>10</sup> e a abolição da escravatura em 1888 (Lei Áurea), foi propiciada a migração do escravo liberto do meio rural para os centros urbanos, o que ocasionou, conseqüentemente, a procura por empregos no meio urbano e intensificou um deslocamento populacional sem planejamento prévio. Tal situação promoveu desigualdade social em diversas regiões do país. Com o crescimento desordenado dos centros urbanos, os assentamentos irregulares e as moradias inadequadas se multiplicaram (NUNES; FILHO, 2020). Esses problemas se intensificaram com a o passar dos anos, chegando aos municípios de médio porte do interior do país, como Jataí, em Goiás, anos mais tarde.

Os agentes responsáveis pela formação dos assentamentos irregulares e moradias inadequadas eram vários, como a indústria que remunerava seus funcionários com baixíssimos salários, e o Estado que não ofereceu condições econômicas para a população de baixa renda quando esta migrou do meio rural para o urbano em busca de condições de vidas melhores, visto que não contava com recursos financeiros. Dessa forma, a população de baixa renda foi obrigada a se locar em áreas periféricas ou em cortiços nos centros urbanos, situação que de origem a um grande déficit habitacional no país

---

<sup>10</sup> A expansão industrialização no Brasil pode ser faseada, 1785 a 1808 a primeira (Proibição), a segunda de 1808 a 1930(Implantação), a terceira de 1930 a 1956 (Revolução Industrial Brasileira) e a última etapa após 1956 conhecida como internacionalização da economia brasileira.

(NUNES; FILHO, 2020), conforme fora explicito anteriormente.

A falta de moradia foi (e continua sendo) um parâmetro para definição das políticas habitacionais, o qual indica a necessidade do aumento de unidades residenciais para atender a demanda proveniente da população instalada em condições precárias, ou em coabitações forçadas, famílias que possuem pouca renda e pagam aluguel, ou ainda os domiciliados em imóveis de fins não residenciais (NETO; FURTADO; KRAUSE, 2013).

Interessado em reduzir a escassez de residências inadequadas, o governo brasileiro instituiu, ao longo dos anos, diversos programas habitacionais, os quais visavam à oferta de domicílios por todo o país. Entre esses programas, os mais expressivos são o Banco Nacional de Habitação (BNH), instituído na década de 1960, e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMVMV), do final da década de 2000, já no século XXI.

Lucas (2016) evidencia ser louvável a produção e a articulação expressivas de órgãos governamentais para combater o déficit habitacional no PMCMV. No entanto, o autor mostra que esse modelo — que envolve empresas privadas — requer regulação severa para ir além da política de resultados. Tal modelo deveria construir estruturas urbanas úteis à solução de problemas hoje corriqueiros, tais como a falta de qualidade no transporte, a falta de acesso aos serviços e equipamentos públicos, a segregação socioespacial.

No estado de Goiás, as habitações de interesse social se desenvolveram por meio de secretarias, mutirões e ajudas da prefeitura. Segundo Soares *et al.* (2010), em 1965, foi criada pela prefeitura de Goiânia em conjunto com o governo militar a Companhia de Habitação Popular de Goiânia (COHAB-GO). Entretanto, a COHAB atendia apenas a capital, ou seja, o dinheiro direcionado pelo governo para a criação de conjuntos habitacionais em Goiás era aplicado apenas em Goiânia. Todavia, em 1967, a política habitacional do estado tomou um novo rumo, sendo criada a Companhia Habitacional de Goiás (CHEGO), a qual buscava atender todos os municípios. Em 1970, ambas as companhias se fundiram e continuam a trabalhar em habitações de interesse social em todo o estado de Goiás.

### **Desenvolvimento econômico do município de Jataí**

A região centro-oeste do Brasil foi um grande impulsionador para o país se tornar um dos maiores exportadores de grãos do mundo e firmar sua economia vinculada ao setor agrícola. Entretanto, para tal, foi necessária a elaboração de projetos cujo objetivo

era obter uma otimização no uso de solos, dado que a região centro-oeste tinha sua economia baseada na pecuária e na agricultura extensiva (SANTOS, 1988).

Segundo Duarte (1988), um dos motivos para o impulso econômico do país estar ligado a região sudoeste de Goiás foi a sua localização estratégica para o desenvolvimento de atividades com fins comerciais, pois era próxima ao Triângulo Mineiro e a São Paulo, dois grandes centros consumidores e distribuidores de mercadorias, o que tornou essa microrregião importante na dinâmica econômica nacional.

A região central do país era pouco valorizada devido ao pouco cultivo de lavouras temporárias, pois a vegetação característica da região, o cerrado, era considerada uma área pobre de solos pouco férteis. Apesar disso, com o impulso do Estado, a utilização de técnicas modernas de produção aplicadas foi fundamental para a adequação dos solos, tornando o fértil e adequado para o cultivo intenso (RIBEIRO, 2003).

O sudeste do estado de Goiás teve grandes modificações econômicas e populacionais no século XX. Isso se deve à incorporação de formas de produção modernas no quesito exploração do solo, proporcionadas por projetos e incentivos governamentais que foram determinantes para que a região passasse a cultivar em escala comercial mundial, desempenhando um importante papel para o fortalecimento da economia brasileira (MESQUITA, 1988).

Segundo o autor, devido à canalização de recursos agrícolas, algumas cidades foram mais privilegiadas, o que tornou a porção sudoeste do estado (o eixo Rio Verde-Jataí) um dos principais dessa microrregião. Na figura 1, é possível observar, em cinza claro, a microrregião com destaque em cinza escuro para o alvo dessa pesquisa o município de Jataí.

**Figura 1** - Mapa da microregião Sudoeste de Goiás, com ênfase no município de Jataí.



**Fonte:** Silveira, C.R. (2021).

A consolidação do município de Jataí no ramo produtivo devido ao desenvolvimento científico na agricultura representou um destaque repentino que beneficiou o desenvolvimento territorial e estruturou o município, tornando-o referência nacional nas exportações de grãos. Jataí ainda possui grande expressividade na criação bovina, no entanto, as áreas destinadas às pastagens têm diminuído progressivamente, devido à implantação de lavouras temporárias, o que exerce grande atração ao mercado agrônômico (RIBERIRO, 2003).

O crescimento agrícola no município de Jataí contribuiu diretamente para o desenvolvimento da cidade e é muito benéfico para a região. Entretanto, a falta de planejamento do município diante ao crescimento populacional abrupto, causado pelas lavouras, produziu um índice de desigualdade social (FERREIRA, 2001). Este ocasionou a implantação de projetos sociais, que visam a conter a segregação socioespacial existente na malha urbana; como exemplo desses projetos, podem ser citadas as habitações de interesse social, empreendimento público-alvo nessa pesquisa.

### **Conjunto Habitacional Cidade Jardim I**

O conjunto habitacional Cidade Jardim I está situado no município de Jataí, o qual se encontra no Sudeste Goiano, cerca de 320 quilômetros da capital. Conforme o Instituto Brasileiro de Geografia (IBGE, 2020), o município possui extensão territorial de 7.174,219 km<sup>2</sup> e população estimada de 100.882 habitantes. Segundo Teixeira Neto e Gomes (1995), a cidade tem origens datadas em 1836, e atingiu sua emancipação em

1895, marcada principalmente pela agropecuária tradicional<sup>11</sup>.

A dinâmica populacional do município de Jataí teve um ritmo constante de crescimento até 1950, o qual, segundo a Agência Ambiental de Goiás (2003), foi motivado por grandes fluxos migratórios rurais para fronteira agrícolas em expansão, verificando-se, nas décadas de 1970 a 1980, um crescimento populacional no município de 157%. Moraes (2003) realça que o crescimento do Centro oeste teve um grande avanço com a mudança da capital federal para o Planalto Central, o que foi somado ao novo sistema de infraestrutura rodoviária moderna, que permite uma circulação eficaz da produção do agronegócio e a formação de novos centros urbanos; a região do Sudoeste goiano em franco desenvolvimento.

Devido ao crescimento populacional expressivo, a cidade usufruiu de transformações em todo o território em um ritmo sem precedentes, o que deu origem a um novo espaço urbano, no qual era possível encontrar bairros nobres, mas, em sua maioria, era explícita a criação de periferias, devido ao alto fluxo migratório e os serviços com má remuneração (SILVA, 2009).

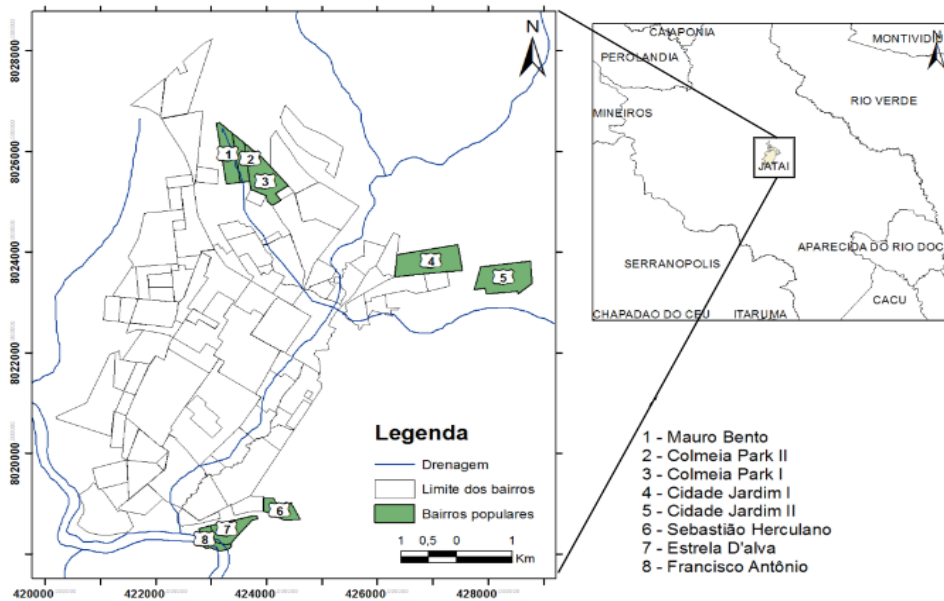
Programas habitacionais já eram instituídos na cidade antes do grande fluxo migratório; na atualidade, habitações de interesse social continuam sendo construídas. Segundo a Superintendência de Habitação de Jataí<sup>12</sup>, o município conta com diversos conjuntos habitacionais, como Estrela Dalva, Dom Abel, Vila Fátima, Vila Sofia, e outros, possuindo um total de 14 conjuntos habitacionais. Na figura 2, é possível observar a disposição dos principais bairros populares de Jataí. Na figura, é possível observar que estes estão dispostos nas franjas da cidade. Tal ocorrência nos remete a Moraes (2003), no que diz respeito ao fato de que a produção do espaço periférico construído pelo Estado é uma resposta tanto à demanda habitacional, quanto aos interesses especulativos da cidade.

---

<sup>11</sup> Agricultura Tradicional é o cultivo da terra sem defensivos agrícolas, seleção de sementes e correção de solo, ou seja, as técnicas utilizadas são rudimentares, como arado de tração animal e baixa produção.

<sup>12</sup> Superintendência da habitação de Jataí é responsável pela execução da política habitacional do município, atuando na urbanização, regularização de loteamentos e construção de moradias para famílias de baixa renda.

**Figura 2 – Disposição dos bairros do município de Jataí-GO**



**Fonte:** Silva, Rodrigues e Silva (2016).

Os bairros populares Cidade Jardim I e II são os maiores do município, e, quanto à localidade, existe uma segregação socioespacial maior no Cidade Jardim II devido ao seu distanciamento da malha urbana. Todavia, por se tratar de um bairro recém implantado (4 anos), foi escolhido o Cidade Jardim I como alvo da pesquisa pelo fato do mesmo ter sido implantado há 9 anos, tempo suficiente para analisar as modificações realizadas, com a intenção de adquirir dados sobre a satisfação dos moradores em relação ao ambiente construído do bairro no ato da entrega do imóvel e na atualidade.

O Conjunto Habitacional Cidade Jardim I foi financiado pelo PMCMV, atual Casa Verde e Amarela, e sua implantação teve início em 2010 e finalização em outubro de 2012. A seguir do término do Conjunto, as residências foram auferidas às famílias designadas pelo município através de sorteio, levando-se em consideração o decreto n.º 610, de 10 de dezembro de 2010, para seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida e de outras providências (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010).

O bairro possuía em projeto suporte para a construção de mil edifícios, sendo 990 residências, e 10 lotes destinados à construção de edificações sociais futuras, como escolas, creches, posto de saúde e outros. A quantidade elevada de unidades não se replica na qualidade dos projetos, ou seja, repete padrões e projetos urbanísticos e arquitetônicos pouco adequados a territórios distintos, conforme características sociais e cultural da população.

No total, foram cedidos pelo município para a construção do conjunto habitacional

121 hectares, os quais contam com 43 quadras, sendo elas, 30 residenciais, 8 de áreas verdes e 5 de área institucional (ver figura 2). Além dessas, o conjunto conta com áreas não edificadas, as quais foram destinadas a serviços da CELG (Companhia Energética de Goiás), a qual se denomina na atualidade como ENEL (Ente Nazionale per L'energia elétrica). Na figura 3, é possível analisar o projeto do bairro, o qual exhibe a disposição dos lotes, tamanhos, localidade e avenidas. Nos lotes em hachura amarelo escuro se encontram as casas cujos moradores foram entrevistados, referência principal do Capítulo III.

O parcelamento foi concebido sob diretrizes mínimas, tais como acessibilidade ao bairro, sistema viário retangular fechando as quadras habitacionais, enfim, distribuição e dimensionamento das áreas verdes e institucionais localizadas em espaços que não permitem boa acessibilidade ao pedestre; é explícito que se segue um modelo rodoviarista.

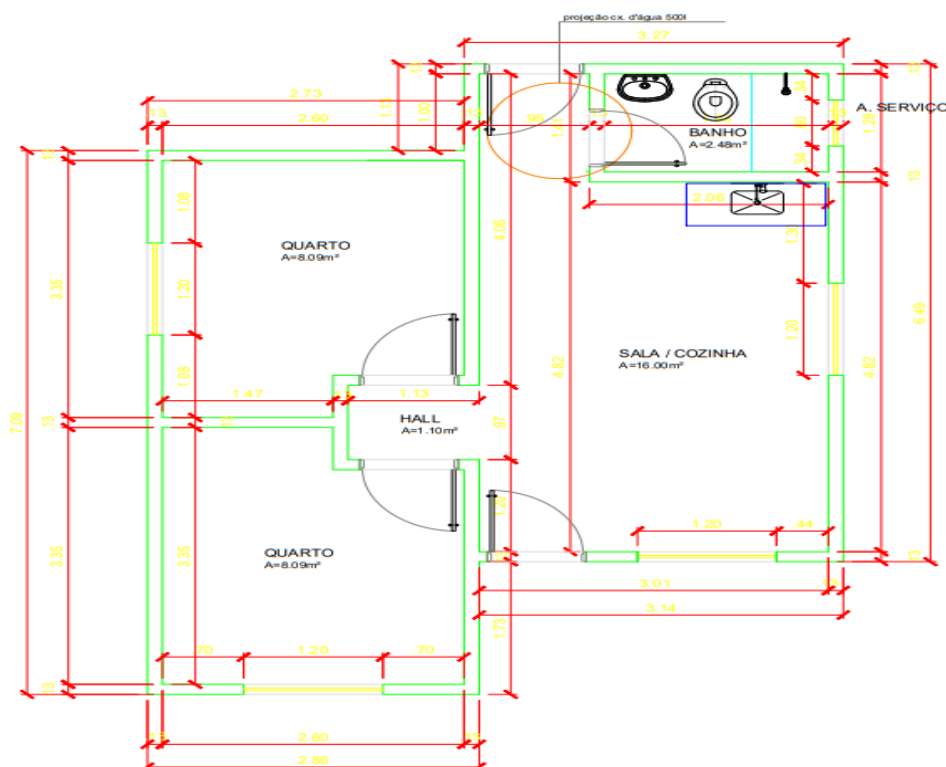




Os lotes ofertados contam com a dimensão de 10 por 25 metros, totalizando em 250 m<sup>2</sup>, dos quais 104,7 m<sup>2</sup> devem ser destinados à área permeável, restando assim 145,3 m<sup>2</sup> destinados à área construída. O loteamento seguiu a Lei Ordinária n.º 3069 de 28 de junho de 2010, revogado pela Lei Ordinária n.º 4230 de 17 de dezembro de 2020 (CÂMARA MUNICIPAL DE JATAÍ, 2010). As unidades habitacionais possuíam um total de 40,656m<sup>2</sup> de ambiente construído.

As residências financiadas pela Caixa Econômica Federal (CEF) para o bairro Cidade Jardim I contam com o mesmo projeto arquitetônico, plantas e fachadas, no entanto, com o propósito de atender portadores de deficiência física, em 3% das edificações foram instalados equipamentos para proporcionar uma melhor acessibilidade para o morador excepcional. Na figura 4, está disposta a planta das edificações entregues, com suas respectivas áreas, dimensões e cômodos.

**Figura 4** – Planta baixa edificação Cidade Jardim I



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Jataí.

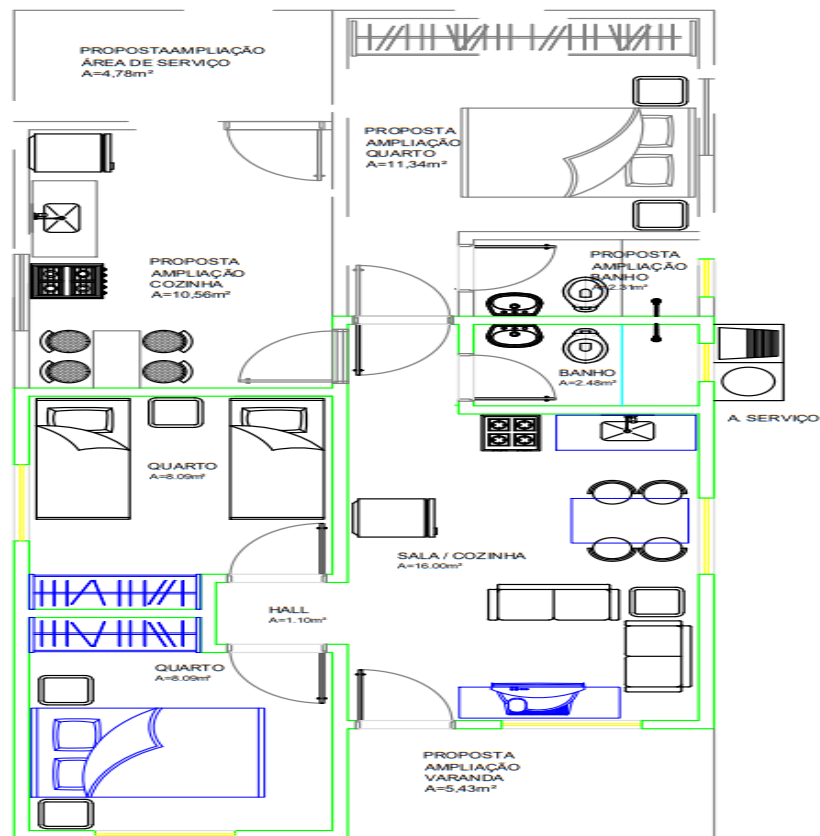
Como é possível observar na figura 3, as edificações ofertadas possuem dois quartos, banheiro, sala e cozinha conjugada, isto é, de modo a reduzir custos e atender o maior número de famílias, a construção possui o mínimo, fato que ocasiona reformas e

ampliações em todas as casas, visto que estas não dispõem de área de serviço, a qual é indispensável para os serviços de uma casa.

As edificações são razoáveis para a vivência de uma família de quatro pessoas, que, como mencionado anteriormente, é a média de indivíduos por famílias de baixa renda. No entanto, qualquer acréscimo de morador na residência tornará o ambiente insuficiente para a família, o que gerará desconforto aos usuários da edificação (ENGELS, 1985).

Levando em consideração a insuficiência de cômodos do imóvel, a superintendência da habitação do município, no ato de realização do projeto, elaborou uma possível planta de ampliação para os moradores, entregue no ato do contrato. O projeto de ampliação elaborado está destacado em cinza na figura 5.

**Figura 5** – Proposta de ampliação residências Cidade Jardim I



**Fonte:** Prefeitura Municipal de Jatá.

A figura 6, mostra uma foto do bairro no ato da entrega das construções em 2016. Para demonstrar a gigantesca alteração efetuada nas casas, foi tirada uma foto em 2021, a qual está disposta na figura 7, e, quando comparadas ambas as figuras, é possível observar

que a maioria das residências passou por modificações, o que comprova a insuficiência do ambiente construído.

**Figura 6** - Conjunto Habitacional Cidade Jardim I em 2016



**Fonte:** Superintendência da Habitação de Jataí (2020).

**Figura 7** - Conjunto Habitacional Cidade Jardim I em 2021



**Fonte:** Silveira, C.R(2021).

## **CONSIDERAÇÕES PARCIAIS**

Os programas habitacionais criados pelo Governo Federal visam a facilitar a

conquista da casa própria às famílias de baixa renda, sendo esta no meio urbano ou rural. Contudo, essas edificações, muitas vezes, não suprem a necessidade de seus usuários, o que provoca segregação socioespacial e, conseqüentemente, poderá proporcionar um ambiente para a criminalidade, devido à distância do centro urbanizado.

Como evidência da insuficiência do ambiente construído, as habitações de interesse social do Conjunto Cidade Jardim I, entregues em 2016, passaram por diversas modificações pós-ocupação para atender as necessidades de cada família. Na atualidade, a maior parte das residências possui suas plantas alteradas, conforme resultados levantados nas entrevistas mostradas no artigo III.

Quanto à localização do conjunto habitacional Cidade Jardim I, nota-se que este está locado nas franjas da cidade, e o mesmo ocorre com diversos bairros populares. Ao invés de proporcionar uma inclusão social das famílias de baixa renda à malha urbana, o município simplesmente conduz os conjuntos habitacionais ao estimular uma desigualdade socioespacial.

Por conseqüência, com o distanciamento do conjunto habitacional da malha urbana, a segurança deste fica inepta, uma vez que as rondas policiais visam ao centro da cidade e não as periferias, o que torna o bairro um palco para a criminalidade. Segundo Souza e Rodrigues (2021), bairros populares de Jataí são mais susceptíveis à criação de organizações criminosas e homicídios.

Deste modo, uma avaliação pós-ocupacional deveria ser realizada, com o intuito de questionar os moradores quanto à eficiência do bairro e do ambiente construído, a fim de produzir possíveis soluções para o conjunto habitacional, tornando-o mais satisfatório para a vivência das famílias.

## **CAPÍTULO III - AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DO BAIRRO DE HABITAÇÃO SOCIAL CIDADE JARDIM I**

### **RESUMO**

O Programa Minha Casa Minha Vida foi instituído em um cenário pós-crise mundial, e devido ao fato de a construção civil ser uma área de grande atenção do Governo federal, pois envolve a geração de renda, emprego, economia e habitação, o programa foi uma ajuda de grande valor para o país, gerando muitas ofertas de emprego no ramo da construção civil, e ajudando diversas famílias que moravam de forma inadequada a adquirir um lar melhor. No entanto, o déficit de habitacional sempre foi preocupante, e o Governo não conseguiu atender a demanda necessária de habitações. Em conseqüência de os programas habitacionais terem priorizado a quantidade ao invés da qualidade, estes não conseguiram, de forma eficaz, proporcionar moradias dignas; vários conjuntos habitacionais ofertados para a população de baixa renda por financiamento detêm inúmeros problemas construtivos. Diante disso, estudos voltados a analisar conjuntos habitacionais público/privados ganharam espaço no meio acadêmico, dado que estes possuem inúmeras adversidades. Desse modo, o presente estudo buscou analisar o Conjunto Habitacional Cidade

Jardim I, localizado no município de Jataí. A pesquisa dispõe de uma avaliação quali-quantitativa, tendo como método de conjecturara a Avaliação Pós-Ocupação, método utilizado para avaliar empreendimentos públicos, pois prioriza o desempenho do ambiente diante da opinião dos usuários. Para isso, foram entrevistados 297 moradores de unidades habitacionais de forma aleatória, com vistas a obter um grau de confiança de 95% dos resultados. Através dos questionários foi possível detectar que as habitações construídas por empreiteiras e concedidas pelo município, por financiamento, eram inadequadas para uma boa vivência familiar, visto que o bairro não possui equipamentos sociais, a infraestrutura de saneamento básico é inadequada e o conjunto está inserido fora da malha urbana, o que dificulta o acesso de moradores ao centro da cidade. Dessa forma, o estudo conclui que o município deveria priorizar a qualidade dos empreendimentos concebidos visando a atender de modo satisfatório o perfil familiar.

**Palavras-chave:** Ambiente construído; Qualidade habitacional; Parceria público/privado; Habitação de interesse social.

## **ABSTRAT**

The Minha Casa Minha Vida Program was instituted in a post-world crisis scenario, and the fact that civil construction is an area of great attention from the Federal Government, as it involves the generation of income, employment, economy and housing, the program was a help of great value to the country, generating many job offers in the field of civil construction, and helping several families who lived in an inadequate way to acquire a better home. However, the housing deficit has always been worrying, and the Government has not been able to meet the necessary demand for housing. As a result, housing programs have prioritized quantity rather than quality, have not been able to effectively provide decent housing, several housing projects offered to the low-income population by financing, have numerous constructive problems. In view of this, studies aimed at analyzing public/private housing projects have gained space in the academic environment, since they have numerous adversities. Thus, the present study sought to analyze the Cidade Jardim I Housing Complex, located in the municipality of Jataí. The research has a qualitative evaluation, having as a conjecture method the Post Occupancy Evaluation, a method used to evaluate public enterprises, therefore, it prioritizes the performance of the environment in front of the users' opinion. For this, 297 residents of housing units were randomly interviewed, in order to have a confidence level of 95% of the results. Through the questionnaires it was possible to detect that the houses built by contractors and granted by the municipality, for financing, were inadequate for a good family experience, the neighborhood does not have social facilities, the basic sanitation infrastructure is inadequate and the set is inserted outside the network. urban area, making it difficult for residents to access the city center. In this way, the study concludes that the municipality should prioritize the quality of the projects designed to satisfactorily meet the family profile.

**Keywords:** Built environment; Housing quality; Public/private partnership; Housing of social interest.

## **INTRODUÇÃO**

Políticas públicas, elaboradas pelo Estado, voltadas a diminuir o déficit habitacional não deixam clara a localização dos empreendimentos; em geral, essa definição é feita pelas empresas empreiteiras de comum acordo com o governo local, reproduzindo e aumentando, conseqüentemente, a segregação e periferização urbana do país, dado que a maioria dos bairros sociais produzidos no Brasil são locados fora da malha urbana, como referência Pequeno e Rosa (2015).

A maioria dos moradores do bairro em estudo deixa claro que está insatisfeita com a localização do bairro em relação ao centro urbano, segundo IBGE *apud* Da Silva (2013).

O município de localização do bairro social é de porte médio<sup>13</sup> por aproximadamente 3 mil habitantes, enquanto a cidade de Jataí conta aproximadamente com 102.000 habitantes, isto é, a cidade é praticamente caracterizada como de porte pequeno, então, dificuldades de deslocamento não poderiam ser diagnosticadas.

Além da localização dos empreendimentos construídos, muitas vezes, os conjuntos contam com saneamento básico inadequado, ou seja, acesso à água e à energia por rede geral, esgotamento sanitário, coleta de lixo, proximidade ao transporte público, lazer, sistemas de saúde e disposição de vias pavimentadas. Conforme recomenda a ONU (1948), “é direito de todo cidadão ter acesso ao saneamento básico”, assim como na Constituição Federal brasileira de 1988 e pela Lei n.º 11.445/2007. Evidências explícitas no Jardim Conjunto Habitacional Cidade Jardim I, apresentadas nas tabelas 19 e 23.

No entanto, a falta de saneamento básico, de equipamentos sociais e o local não são as únicas inconveniências. As habitações ofertadas são pequenas e não atendem o perfil de cada família, o que as torna insuficientes várias vezes e gera uma alta incidência de modificações nas unidades habitacionais, como mostram os resultados da pesquisa nas tabelas 5, 6 e 10. Segundo Miron *et al.* (2010), essas modificações do ambiente construído em habitações de interesse social são ocasionadas por diversos motivos, sendo o principal a adequação do espaço às necessidades da família, como atividades, lazer, trabalho, espaços mais flexíveis e o crescimento familiar.

Diante disso, a presente pesquisa investigou pelo método da avaliação pós-ocupação o conjunto habitacional Cidade Jardim I, descrito no Capítulo II, com o objetivo de conhecer o perfil e a opinião dos moradores em relação ao bairro e às habitações, através de questionamentos sobre o ambiente construído no ato da entrega e na atualidade do bairro social.

## **METODOLOGIA**

O método adotado na presente pesquisa é o estudo de caso, pois o trabalho desfrutará de experimentos, levantamentos, pesquisas históricas, entrevistas e análise de informações. Em geral, o estudo é exploratório e descritivo, o qual coloca em questão fenômenos reais em debate, indagando o "como" e "por que" de certos eventos (YIN, 2001).

---

<sup>13</sup> Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a cidade de pequeno porte possui até 100.000 habitantes, a média possui população entre 100.000 e 500.000 habitantes, e de grande porte superior a 5000.000 habitantes.

De modo a analisar e sondar os empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, foi realizada uma avaliação pós-ocupação, no intuito de investigar, por meio de questionário, a satisfação e o desempenho do ambiente construído do bairro social em sua integralidade, no ato da entrega e época atual em relação à opinião dos moradores.

Para obter respostas para tais hipóteses, perguntas a respeito das residências sociais entregues pelo município de Jataí, em parceria com o governo e empresas contratadas, foram feitas aos usuários das habitações sociais de modo a descobrir se o ofertado corresponde ao que é constado em projeto, bem como a satisfação com os equipamentos públicos a disposição, a localização do bairro, segurança, qualidade e desempenho da edificação, conforto e outros aspectos importantes foram analisados. Segundo Reis e Lay (1994) *apud* Imai e Favoreto (2002):

o questionário é o método mais aplicado em estudo de APO, pois, por meio dele é possível descobrir regularidades entre grupos de pessoas pela comparação de respostas dadas a um conjunto de perguntas feitas para um número representativo e significativo de respondentes.

A pesquisa foi dividida em duas etapas. A primeira consistiu na aplicação *in situ* dos questionários no bairro Cidade Jardim I, os quais possuem um total de 26 perguntas expostas no anexo 1. As perguntas para a entrevista foram divididas em 3 categorias: pessoais, sobre a edificação social e sobre o bairro. Tais questionamentos possuem o intuito de proporcionar melhor compreensão dos entrevistados.

Para determinar a quantidade e a escolha de quais residências seriam entrevistadas, utilizou-se o livro Elementos de Amostragem, de Bolfarine e Wilton O. Bussab (2005), e, através de seus estudos, a categoria de amostra escolhida para o presente trabalho foi a amostra aleatória simples, uma vez que os moradores do bairro contam com a mesma faixa econômica; desta forma qualquer casa poderia ser selecionada para pesquisa sem apresentar desvio no resultado.

O conjunto habitacional Cidade Jardim I possui um total de 40 quadras, mas, apenas 27 são residenciais. No intuito de obter resultados o mais aleatórios possível, foram entrevistados moradores de residências das 27 quadras. Seguindo os estudos de Bolfarine e Wilton O. Bussab (2005), obteve-se que o número indicado para se conseguir uma margem de erro de 5% e um grau de confiança de 95% para a pesquisa é de no mínimo 277 residências, como mostra o projeto acima.



A fim de avaliar as 27 quadras existentes e para a obtenção de resultado aleatório, foi necessária a avaliação de 11 casas por quadra, o que resultou em um aumento no número total de avaliações de 277 para 297.

Os valores de 95% e 5% para grau de confiança e margem de erro, respectivamente, foram predeterminados e aplicados na fórmula, assim sendo, o número de habitações adicionadas não implica na diminuição do grau de confiança e nem aumenta a margem de erro, uma vez que o mínimo de habitações entrevistadas seria de 277 edificações.

Quanto ao fato de quais casas seriam entrevistadas na quadra, foram escolhidos os lotes denominados aos respectivos números de casas por quadra, isto é, os lotes entrevistados seriam de 1 a 11, podendo seguir as sequências seguintes caso um morador não se encontre na edificação. Desta forma, foram pré-determinadas e estão expostas na figura 2 no Capítulo II hachuradas em amarelo escuro.

A segunda etapa do trabalho se fundamentou na discussão dos resultados obtidos através dos questionários, os quais estão representados em forma de tabelas concebidos pelo Google Formulário, plataforma utilizada para a elaboração do questionário e entrevistas.

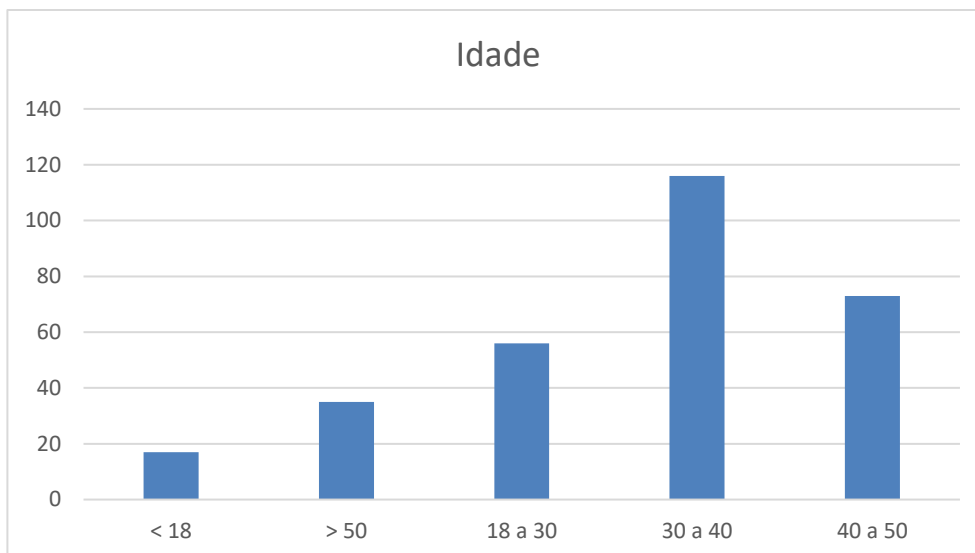
## **RESULTADOS**

### **Questionário pessoal**

O questionário pessoal teve como objetivo obter um perfil geral para os entrevistados, o qual demonstrou que a maioria eram mulheres de 30 a 40 anos com escolaridade nível ensino médio incompleto. Os dados obtidos para essa informação estão dispostos nas tabelas 1, 2 e 3 que determinam a idade, sexo e escolaridade dos entrevistados respectivamente.

A partir da tabela 1, nota-se que 6% dos abordados são menores de 18 anos; tal fato não exprime que o município está ofertando moradias a menores de idade, e sim que não havia qualquer responsável no momento, pois estava trabalhando ou teria saído rapidamente. Desta forma, o menor dirigiu a entrevista, porém, em sua maioria não conseguia compreender prudentemente o questionário, mas isso não significa que as repostas obtidas não foram pertinentes, pois o menor é um usuário da habitação e sua opinião também é importante.

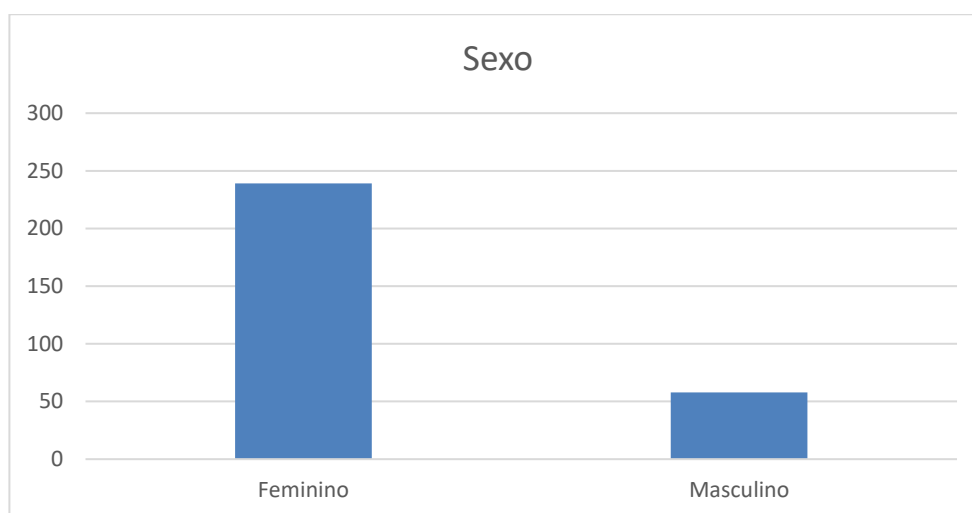
**Tabela 1-** Pergunta 1 questionário pessoal



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

A tabela 2, mostra que 80% dos entrevistados eram mulheres. Pode-se deduzir que elas possuíam profissão do lar, devido às entrevistas serem realizadas em horário de expediente, e aos entrevistados masculinos, no geral, declararem impaciência, pois tinham que sair para o serviço.

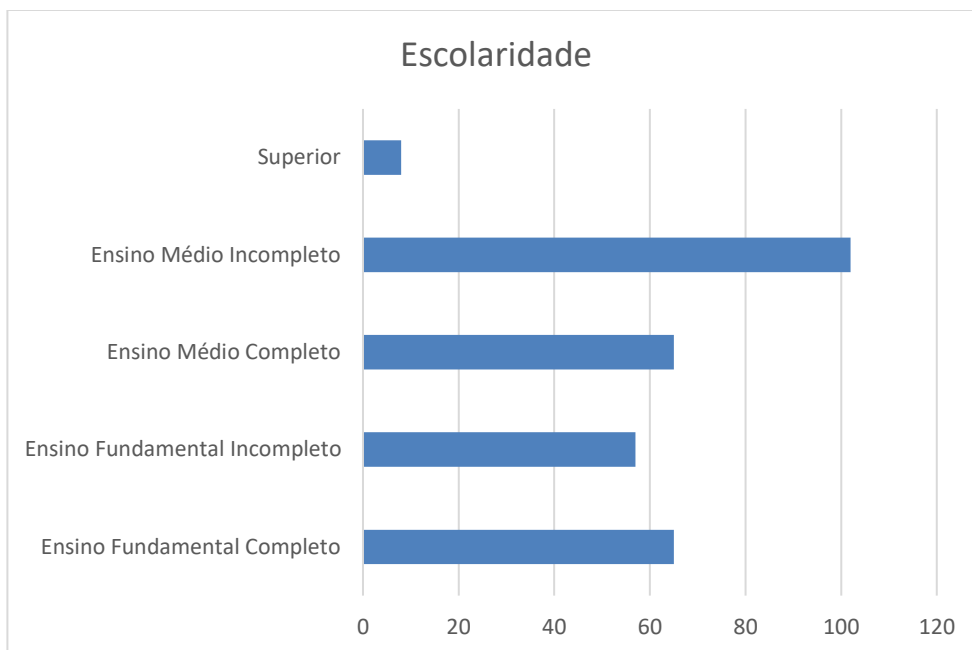
**Tabela 2-** Pergunta 2 questionário pessoal



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

A tabela 3 registra que 34% dos entrevistados possuem nível de escolaridade Ensino Médio incompleto, e que apenas 3% possuem nível superior. Tal fato exprime a falta de escolaridade em famílias nesse extrato social.

**Tabela 3-** Pergunta 3 questionário pessoal



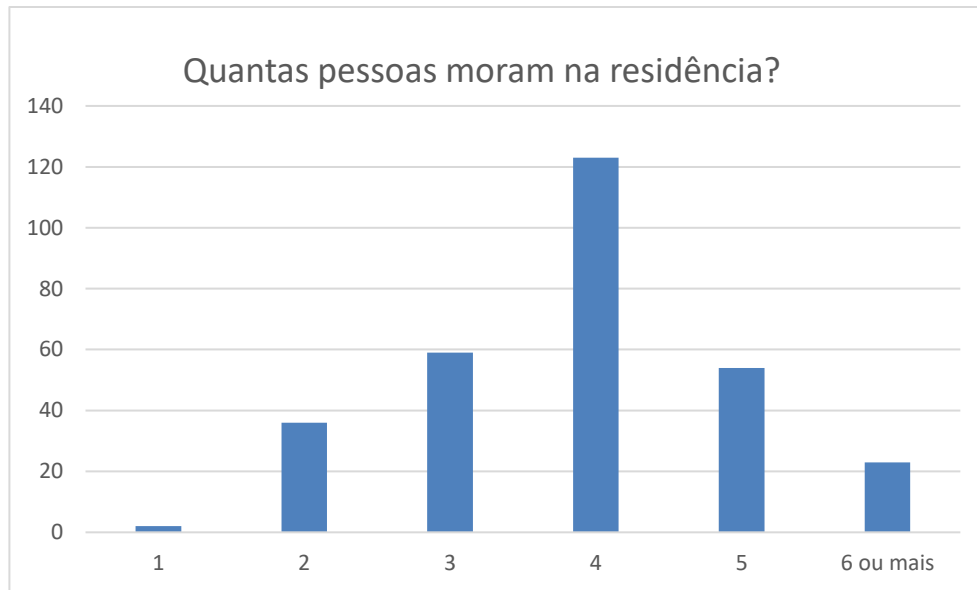
**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

### **Questionário sobre a habitação**

O questionário sobre a habitação teve o intuito de caracterizar o ambiente construído conforme a opinião do usuário, envolvendo aspectos sobre satisfação em relação à edificação, conhecimento sobre normas, deveres do município quanto ao conjunto habitacional e desempenho da habitação.

A primeira pergunta do questionário sobre a temática buscou saber quantas pessoas moravam na residência (tabela 4); em 41,4% havia 4 pessoas, o que confirma os estudos de Camargo *et al.* (2013), o qual diz que as famílias de baixa renda em sua maioria é composta por 4 indivíduos. Buscando olhar a eficiência do ambiente construído em relação ao espaço para a vivência da família, a edificação de 40m<sup>2</sup> se transfigura ineficaz a partir de 4 habitantes. Sendo assim, 67,3% das habitações são pequenas para uma boa qualidade de vida, enquanto apenas 32,7% das famílias que são compostas por 1, 2 ou 3 indivíduos vivem adequadamente.

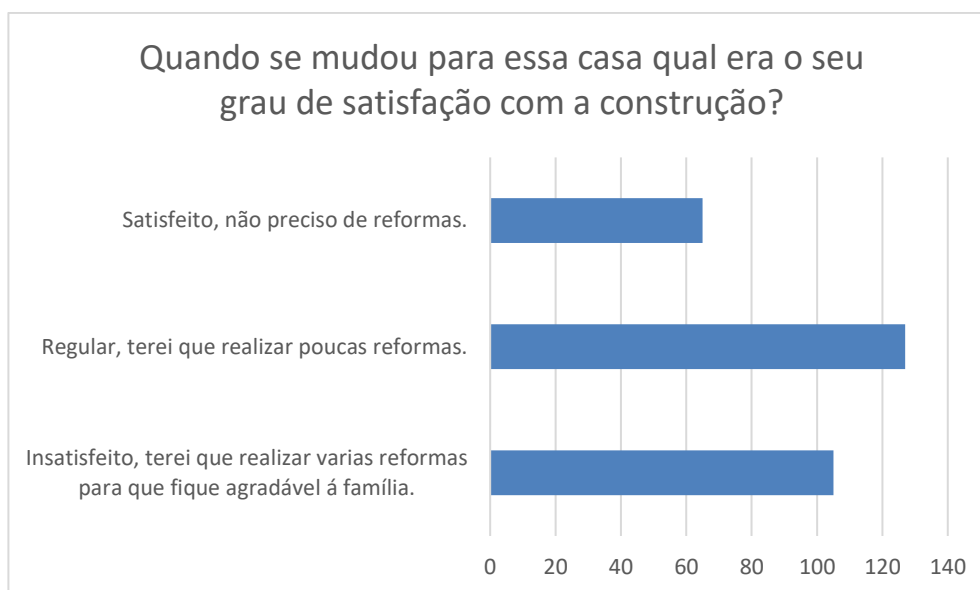
**Tabela 4-** Pergunta 1 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

Quanto ao grau de satisfação com a casa, explicitado na tabela 5, pode-se perceber que 42,7% pessoas responderam “regular, precisava de poucas reformas”. A segunda opção constou que 35,4% de que estava “insatisfeito, preciso realizar várias reformas” e, por último, “satisfeito, não preciso de reformas” foi assinalada por 21,9% pessoas, o que demonstra a ineficiência da moradia quanto às necessidades de seus usuários. No entanto, tal número seria reduzido ainda mais se os moradores não sentissem receio em declarar suas objeções contra as habitações.

**Tabela 5-** Pergunta 2 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

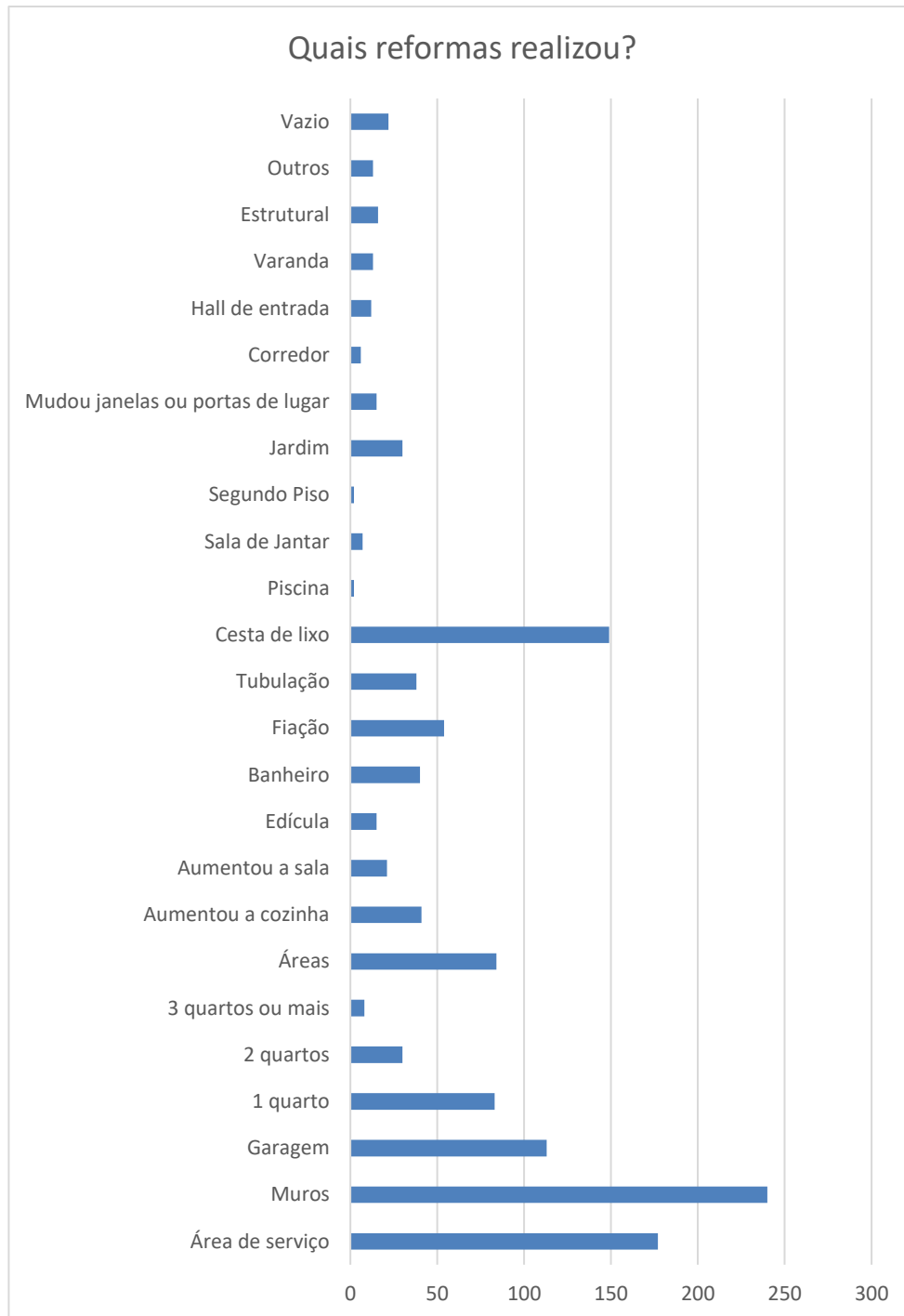
Em seguida buscou saber, através da terceira pergunta, quais ampliações cada família teria realizado para deixar o ambiente mais satisfatório. Do total, apenas 7,4% famílias não realizaram modificações na habitação e, quando indagadas sobre o motivo, a resposta foi a falta de recursos financeiros. Esse resultado deixa claro que as edificações de interesse social são inadequadas para o convívio familiar, o que enfatiza uma das ineficácias do programa habitacional.

As ampliações mais realizadas foram a construção de muros, área de serviço, garagem, áreas, cesta de lixo e 1 quarto. Já as reformas menos realizadas ou não realizadas foram corredores, segundo piso, piscina, sala de jantar e 3 quartos ou mais. Na tabela 6, estão dispostas todas as reformas realizadas e o número de entrevistados que as assinalaram. Assim, é possível notar que as modificações não buscaram luxo, mas sim atender as necessidades básicas da família, como segurança, higiene e espaço para convívio familiar.

Constatou-se também que o número de residências destinadas à população portadora de deficiências é insuficiente, pois, durante a aplicação *in situ* do questionário, vários moradores declaram objeções sobre a casa que lhes foi concedida, a qual deveria ser adaptada para atender algum morador da residência. Todavia, no ato da entrega, o município alegou que não tinha mais casas para deficientes disponíveis.

Diante disso, é possível destacar a importância da concessão de habitações que acompanhem o perfil de cada família, pois, assim, as famílias que não possuem renda para modificar sua casa não viverão de modo inadequado. As famílias poderão priorizar o conforto e não a necessidade, assim como as famílias que possuem pessoas incapacitadas não terão dificuldades de manuseio e cuidado com estas.

**Tabela 6-** Pergunta 3 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

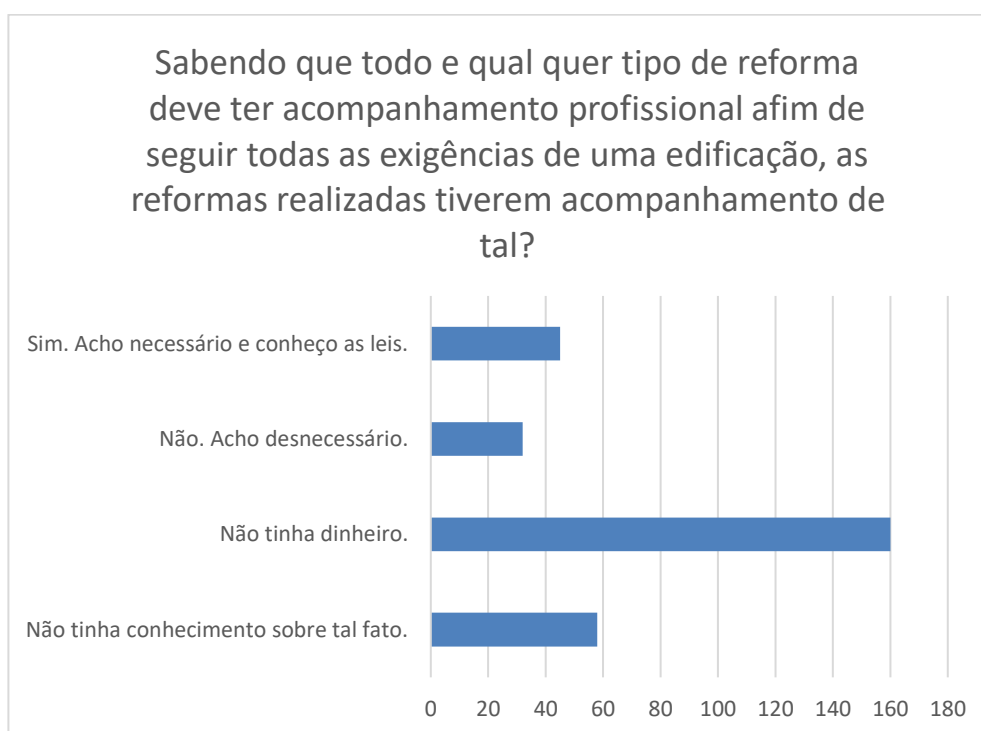
As perguntas das tabelas 7 e 8 buscaram alcançar o conhecimento dos usuários das unidades habitacionais a respeito das normas municipais vigentes quanto a reformas e a necessidade de um profissional.

Em relação ao acompanhamento profissional, 53,9% responderam que não tinham dinheiro, 19,7% que não tinham conhecimento, 15,6% tiveram acompanhamento

profissional e que conheciam as leis, e apenas 10,8% achavam desnecessária a contratação de um profissional.

Nota-se, que a maioria dos habitantes do conjunto habitacional realizou ampliações sem o acompanhamento de um profissional, o que acarreta regularmente um mau desempenho do ambiente construído, podendo desenvolver patologias e problemas futuros na edificação. No entanto, os usuários não são os responsáveis por isso, dado que eles não possuem conhecimento ou recursos financeiros para poder melhorar ou ampliar a construção da sua casa.

**Tabela 7-** Pergunta 4 questionário sobre a habitação

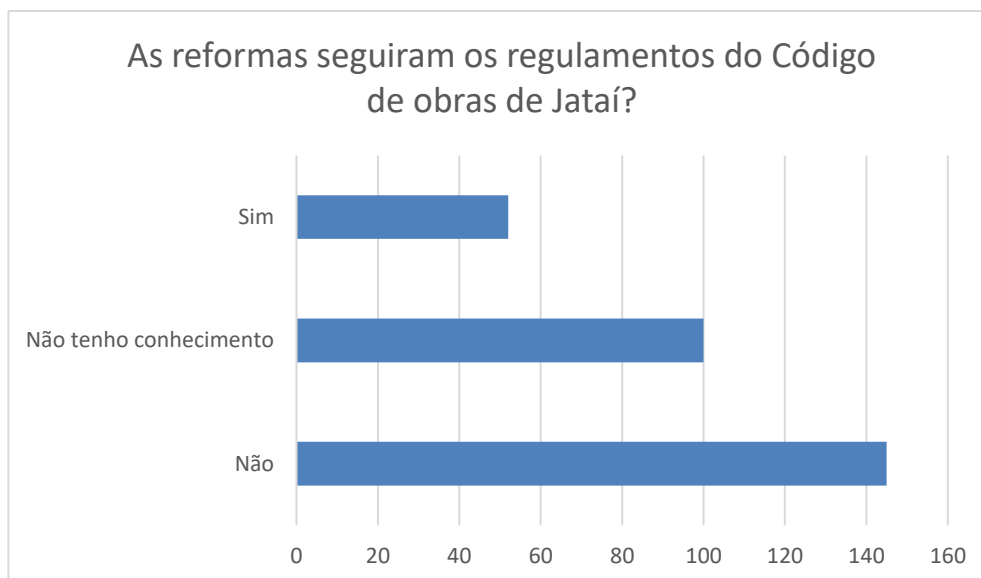


**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

Em relação ao Código de Obras<sup>14</sup>, 48,8% dos entrevistados disseram não ter seguido o regulamento municipal, enquanto 17,5% seguiram o código de obras e 33,7% não tinha conhecimento a respeito. Tal fato exprime que, além de as habitações não possuírem um bom desempenho por falta do acompanhamento profissional, as modificações realizadas não passaram por fiscalização, ou seja, não são regulamentadas.

<sup>14</sup> Código de obras permite que o município exerça o controle e a fiscalização do espaço edificado e seu entorno, garantindo a segurança e a salubridade das edificações.

**Tabela 8-** Pergunta 5 questionário sobre a habitação

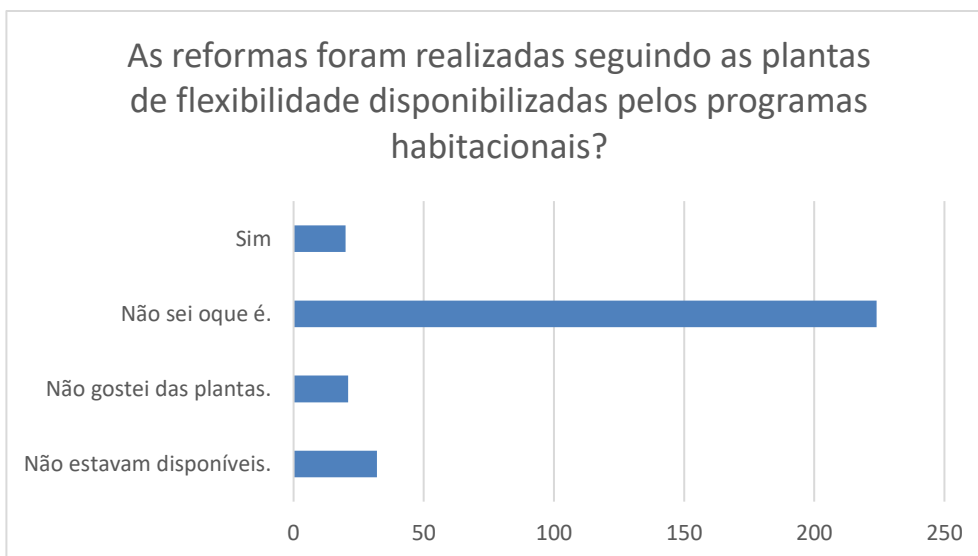


**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

A sexta pergunta do questionário é sobre as plantas de flexibilidade espacial disponibilizada em projeto pelo município para ajudar os moradores com possíveis propostas de ampliação, as quais foram expostas no Capítulo II, figura 4. No entanto, quando questionado aos moradores do Conjunto Habitacional Cidade Jardim I a respeito das plantas, 75,2% não sabiam o que eram, o que demonstra que o município não promoveu a disponibilização de tais plantas. Os entrevistados que responderam “sim” ou “não gostei das plantas” fantasiaram as respostas, pois, quando indagado ao presidente da Superintendência da Habitação de Jataí, este não tinha conhecimento sobre as plantas de ampliação. Isto é, as plantas de flexibilidade espacial são feitas, mas não são utilizadas ou não foram entregues aos proprietários.



**Tabela 9-** Pergunta 6 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

Quanto à pergunta 7 do questionário, explicitada na tabela 10, indagou-se os usuários sobre a sua satisfação depois das reformas realizadas. Apenas 29,3% dos moradores se encontram satisfeitos com suas residências e não precisam realizar mais modificações no ambiente construído. Isto é, depois de 9 anos da entrega da casa, 70,7% das pessoas se encontram regulares ou insatisfeitas em relação à sua moradia e querem realizar mais modificações, o que demonstra a dificuldade financeira para se obter um ambiente satisfatório.

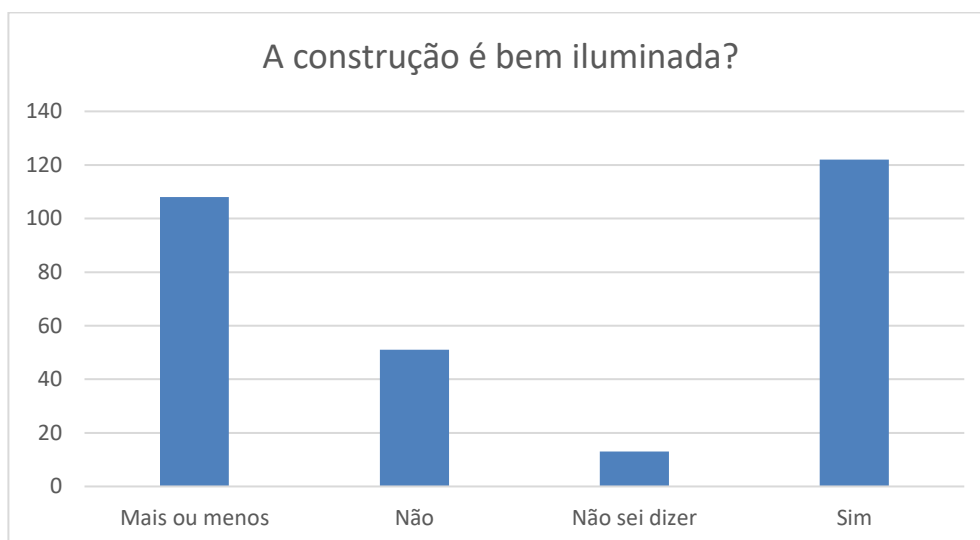
**Tabela 10-** Pergunta 7 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

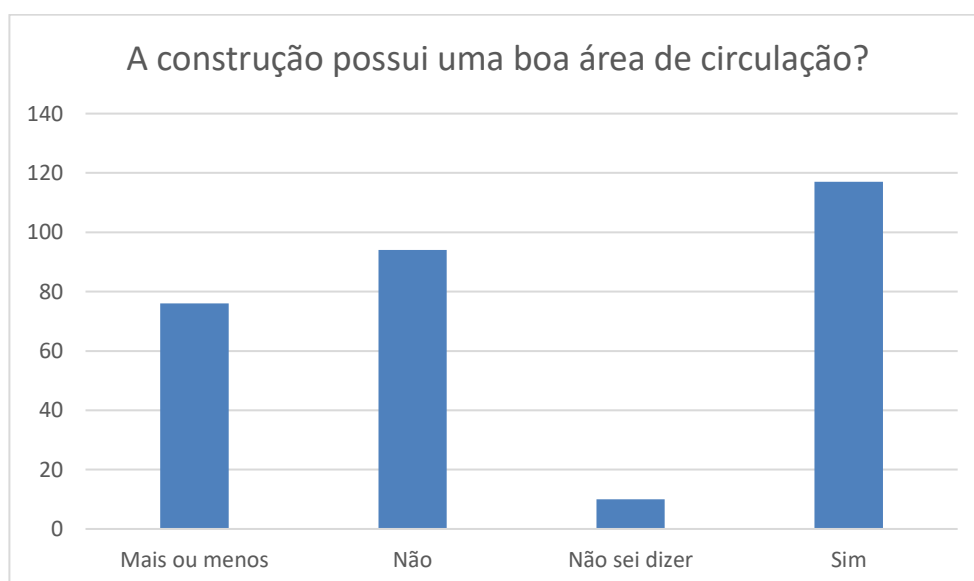
Sobre a caracterização do desempenho da habitação, na atualidade, no quesito iluminação, ventilação e área de circulação, a maioria dos entrevistados respondeu que “sim”, possui um bom desempenho quanto a esses itens. Apenas no quesito área de circulação a alternativa “não” se aproximou da opção mais assinalada, o que deixa claro que, mesmo depois da realização de modificações, a edificação ainda é apertada para a vivência familiar. Nas tabelas 11, 12 e 13, é possível observar os dados obtidos a respeito da iluminação, ventilação e área de circulação.

**Tabela 11-** Pergunta 8 questionário sobre a habitação



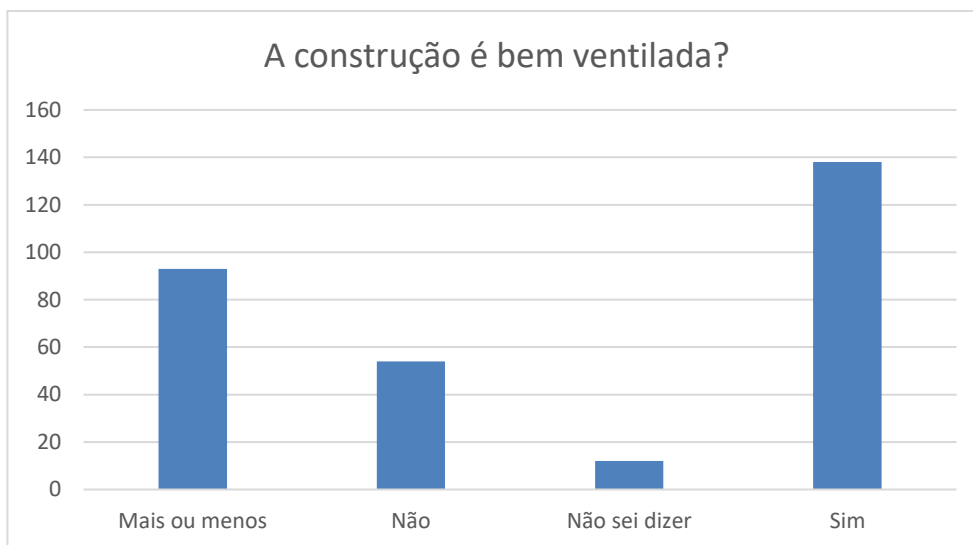
**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

**Tabela 12-** Pergunta 9 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

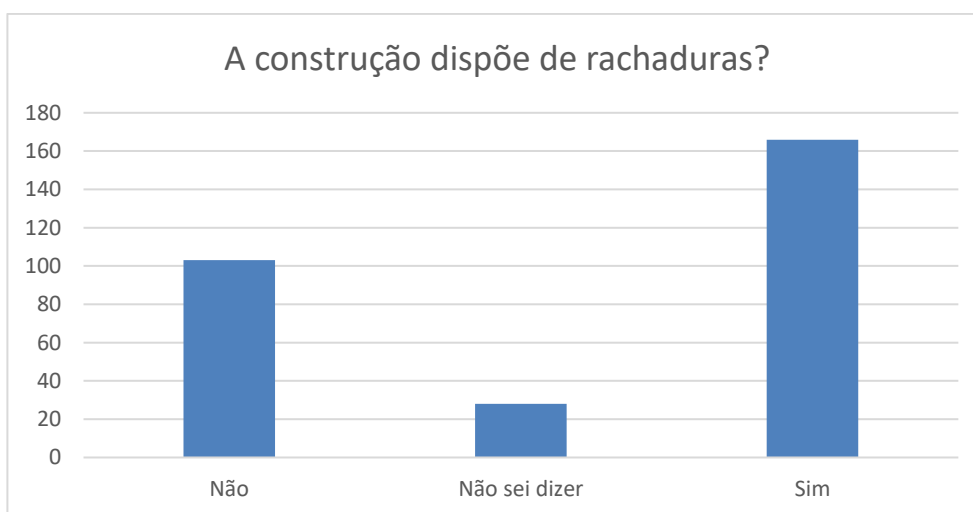
**Tabela 13-** Pergunta 10 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

Por fim, foi questionado sobre a caracterização da habitação e a existência de rachaduras. A esse respeito, 55,9% dos entrevistados responderam que a construção possui fissuras. Tais dados podem sugerir duas hipóteses, a construção não teve acompanhamento profissional, e as modificações realizadas causaram as rachaduras, ou materiais de baixa qualidade foram utilizados para a construção das edificações, os quais, com o tempo, podem gerar tais patologias. Os dados obtidos sobre as rachaduras estão dispostos na tabela 14 a seguir.

**Tabela 14-** Pergunta 11 questionário sobre a habitação

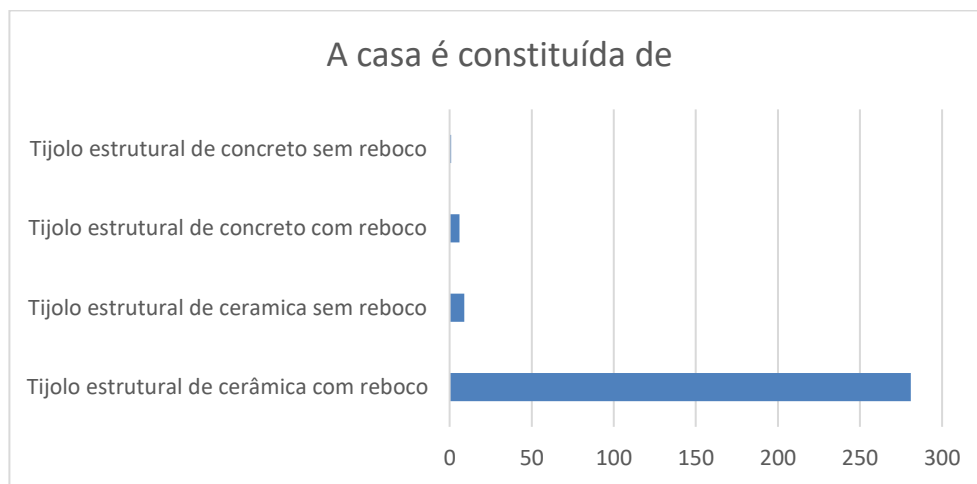


**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

Sobre os materiais que compõem a construção no geral, todas as edificações, no

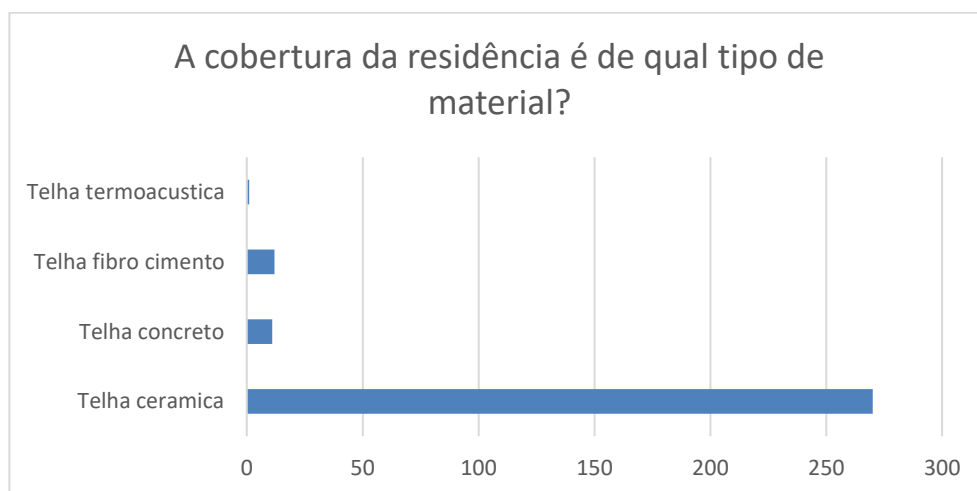
ato da entrega, eram constituídas de tijolo estrutural com reboco e telha cerâmica, diferindo-se apenas na pintura, como é possível ver na figura 5, Capítulo II. As modificações realizadas nas casas, em sua maioria, também foram realizadas com os materiais convencionais, os quais possuem fácil acesso e um bom custo-benefício. No entanto, em algumas edificações foi possível observar reformas realizadas com materiais diferentes, e a troca de cobertura em algumas edificações, o que, no entanto, não ocorreu em quantidade numerosa, como mostram as tabelas 15 e 16.

**Tabela 15-** Pergunta 12 questionário sobre a habitação



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

**Tabela 16-** Pergunta 13 questionário sobre a habitação



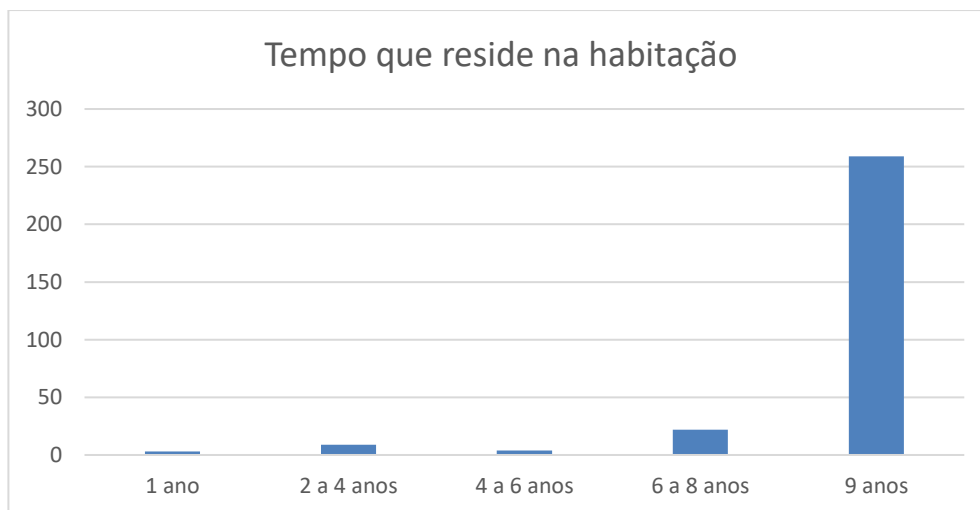
**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

### ***Questionário sobre o bairro***

O questionário sobre o bairro buscou averiguar a disponibilidade dos

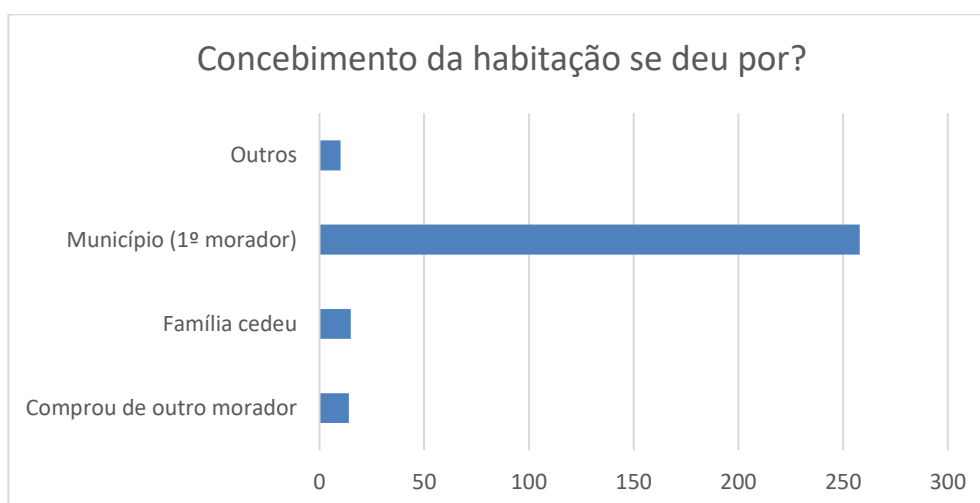
equipamentos de saneamento básico, a satisfação e conhecimento dos moradores em relação a este. As perguntas 1 e 2, dispostas nas tabelas 17 e 18, demonstram que 87,2% dos moradores residem no bairro há 9 anos, isto é, foram selecionados através de sorteio pelo município para a aquisição do imóvel, e foram o primeiro morador a residir na habitação. A porcentagem alta de moradores originais demonstra a importância dos programas habitacionais na vida das pessoas de baixa renda, ou seja, mesmo a habitação sendo ineficiente para a vivência familiar, ela é um marco significativo que fornece condições melhores para as famílias. Tal situação evidencia a importância da casa própria, mesmo que ainda não se tenha a escritura da propriedade na mão.

**Tabela 17-** Pergunta 1 questionário sobre o bairro.



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

**Tabela 18-** Pergunta 2 questionário sobre o bairro



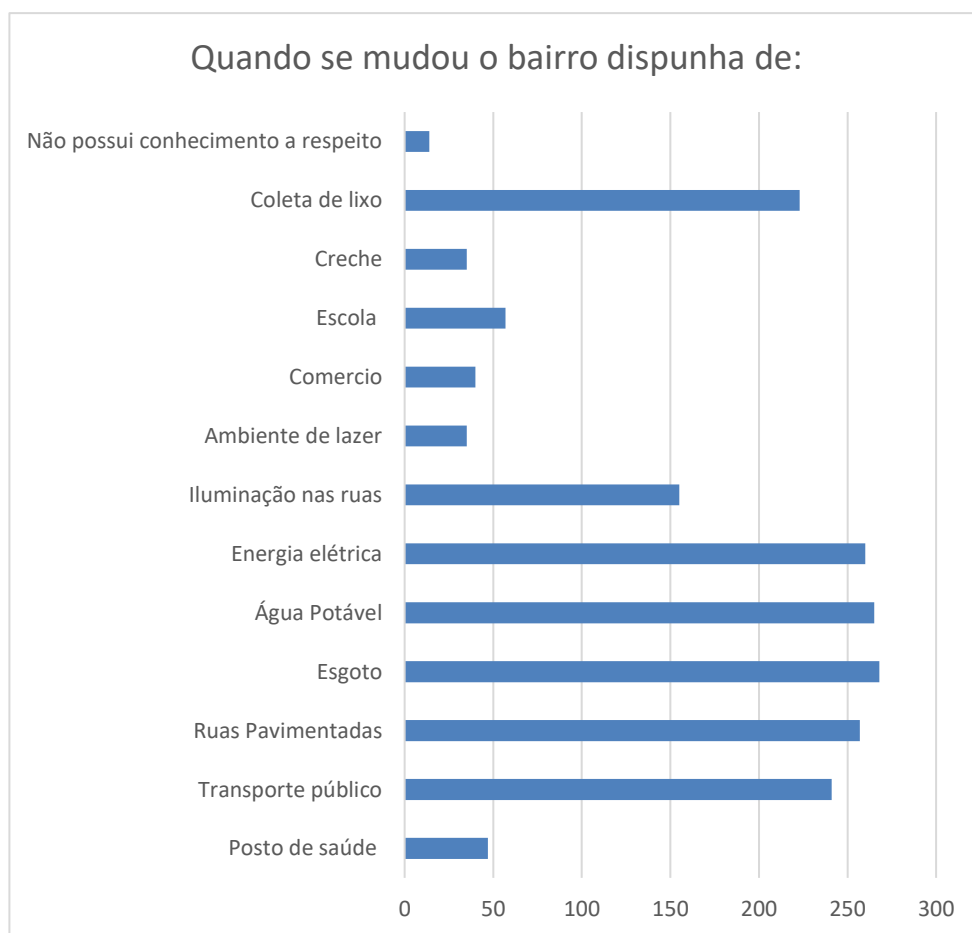
**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

A tabela 19 demonstra a pergunta 3, a qual diz respeito aos equipamentos disponíveis no bairro no ato da entrega das unidades habitacionais. Os equipamentos creche, escola, comércio, ambiente de lazer e posto de saúde foram assinalados poucas vezes, no entanto, o bairro não dispunha destes. Os entrevistados que assinalaram essas alternativas se referiam aos equipamentos do bairro vizinho que é próximo a Cidade Jardim I.

Os demais equipamentos estavam disponíveis no ato da entrega do conjunto habitacional, porém, alguns deles, em determinadas regiões do bairro, estavam com problemas, como é o caso das iluminações nas ruas.

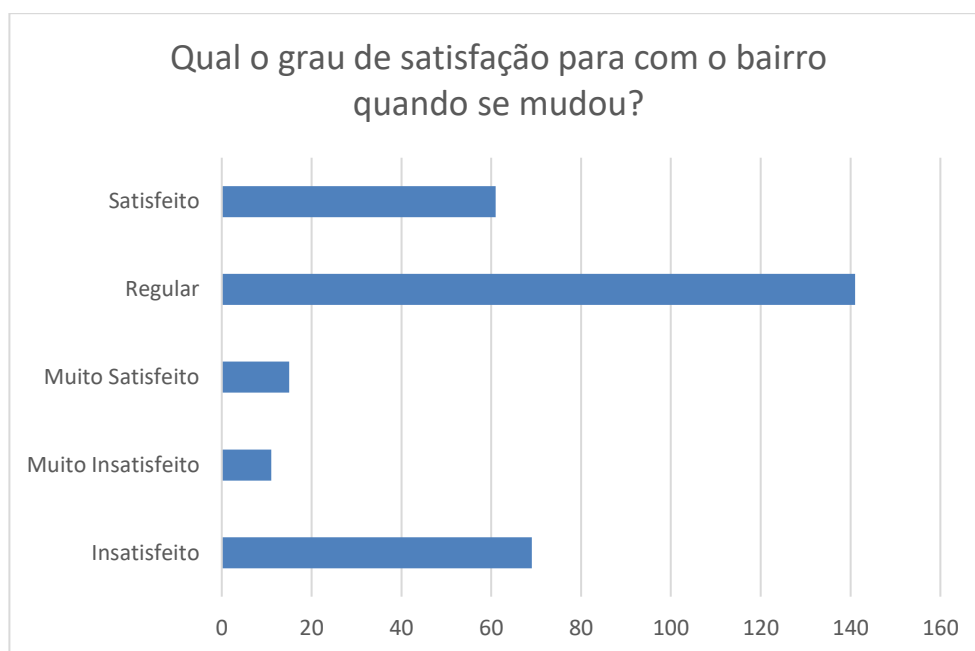
No geral, o bairro dispunha, na entrega, de quase todos os equipamentos necessários. Quanto ao grau de satisfação em relação a esses equipamentos 9 anos atrás, é demonstrado na tabela que 20, 47,5% dos residentes era regular, 20,5% estão satisfeitos e 23,3% insatisfeitos. Os índices “muito insatisfeito” e “muito satisfeito” foram pouco assinalados.

**Tabela 19-** Pergunta 3 questionário sobre o bairro



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

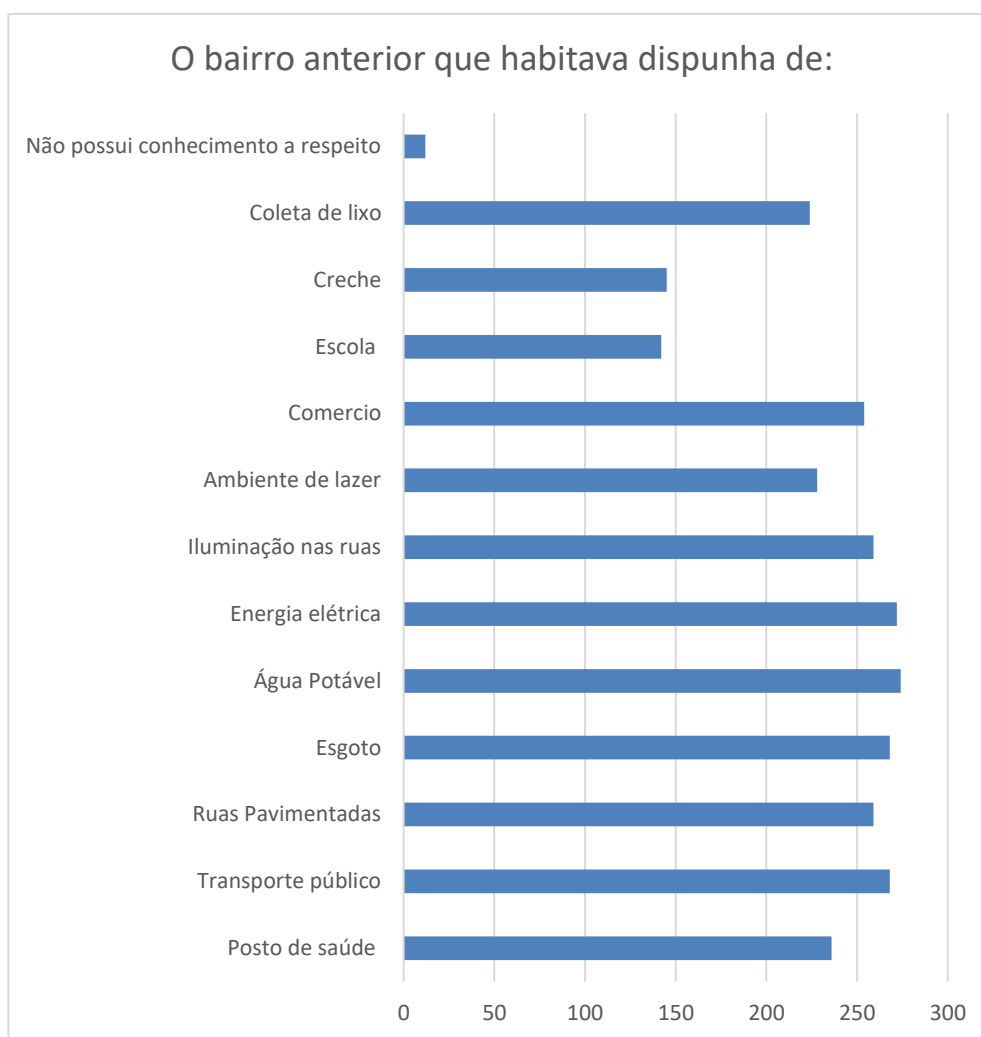
**Tabela 20-** Pergunta 4 questionário sobre o bairro



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

A tabela 21 e 22 fazem referência aos equipamentos disponíveis no bairro em que os habitantes do Cidade Jardim I moravam antes da concessão das habitações e o grau de satisfação em relação àquele. As famílias, em sua maioria, moravam próximas ao centro da cidade e o bairro anterior possuía acesso à maioria dos equipamentos, o que influenciava, assim, no grau de satisfação dos entrevistados, dos quais 68,7% marcaram “satisfeitos” e “muito satisfeito”, e apenas 8,4% assinalaram “insatisfeito” e “muito insatisfeito”.

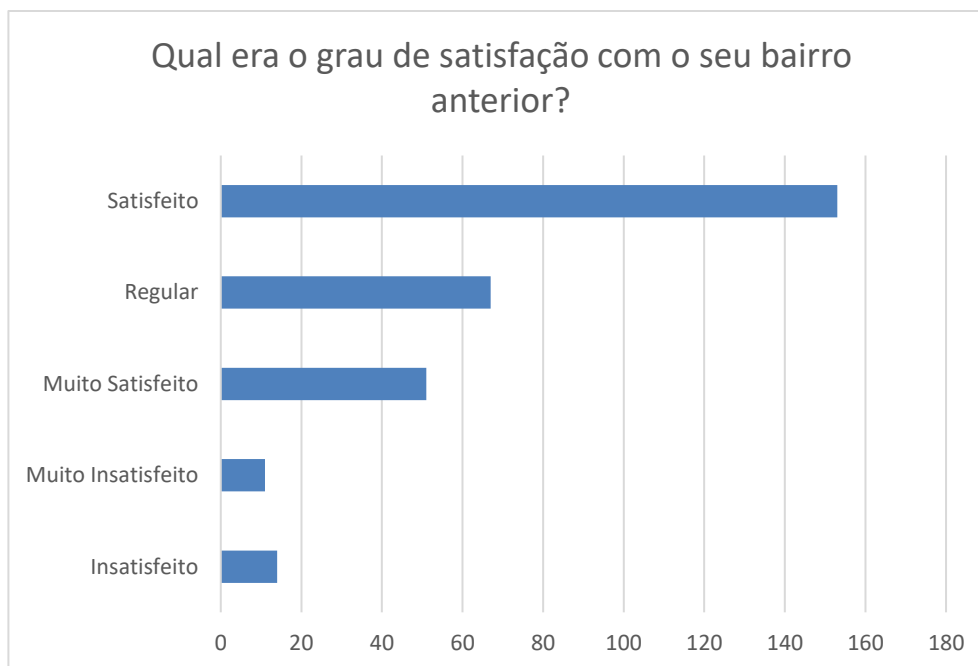
**Tabela 21-** Pergunta 5 questionário sobre o bairro



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).



**Tabela 22-** Pergunta 6 questionário sobre o bairro



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

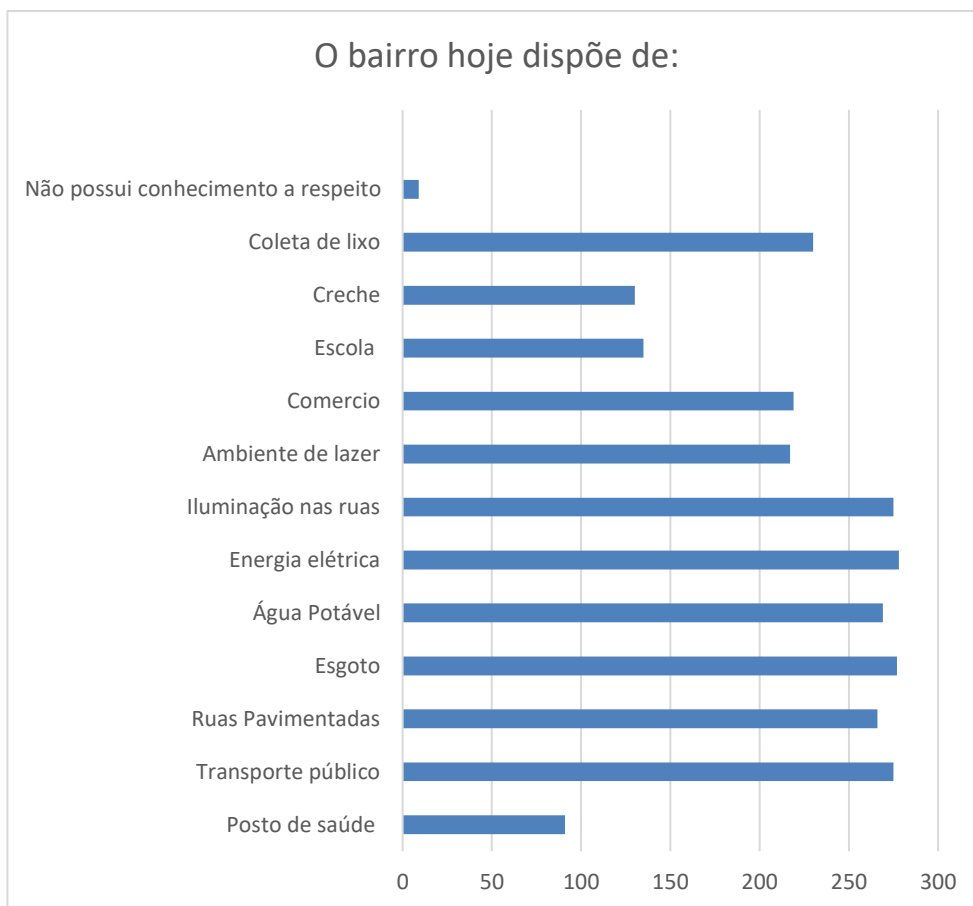
Quanto aos equipamentos disponíveis no bairro na atualidade, apenas posto de saúde, creche e escola foram pouco assinalados, devido ao fato de o bairro ainda não possuir tais equipamentos. No entanto, dois bairros vizinhos possuem tais equipamentos, o que faz com que alguns moradores assinalem tal opção, visto que há proximidade destes.

Com a disposição de novos equipamentos que não existiam no ato da entrega, como ambientes de lazer, comércios e o costume dos moradores, houve influência no grau de satisfação quanto ao bairro na atualidade, visto que 56,2% dos entrevistados estão satisfeitos, e apenas 11,1% estão insatisfeitos e muito insatisfeitos.

Uma objeção destacada por uma região do bairro foi a falta de lixeiras. Por falta de dinheiro, alguns moradores não as instalaram e estavam depositando o lixo no lote de área verde e, uma vez que este é um local inapropriado, a coleta daquele lixo não estava acontecendo, o que causava mau odor e incômodo aos moradores. Isto é, a coleta de lixo realizada diariamente não estava funcionando, pois, alguns moradores não estavam depositando seu resíduo no local correto.

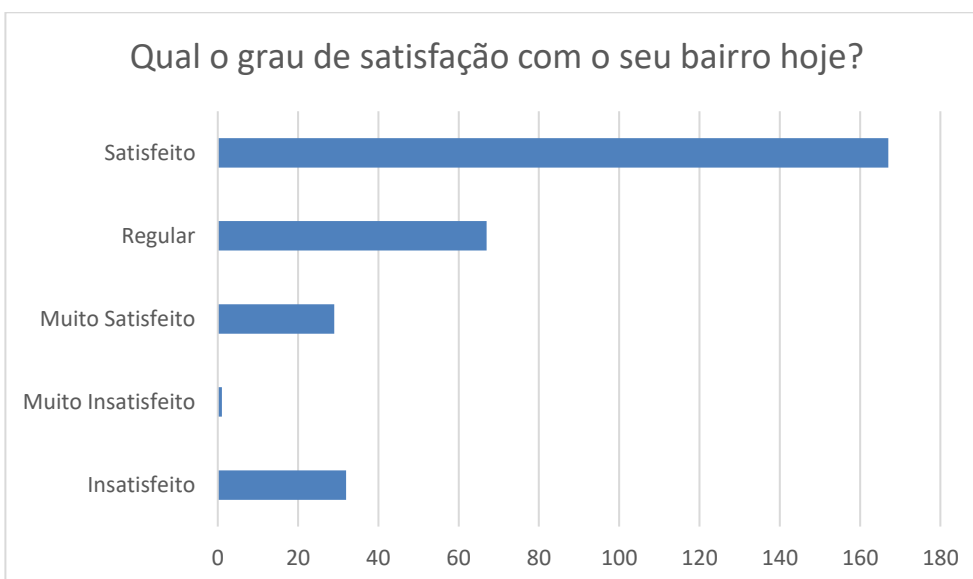
Os dados sobre os equipamentos disponíveis e o grau de satisfação dos moradores na atualidade estão dispostos nas tabelas 23 e 24.

**Tabela 23-** Pergunta 7 questionário sobre o bairro



Fonte: Silveira, C.R (2021).

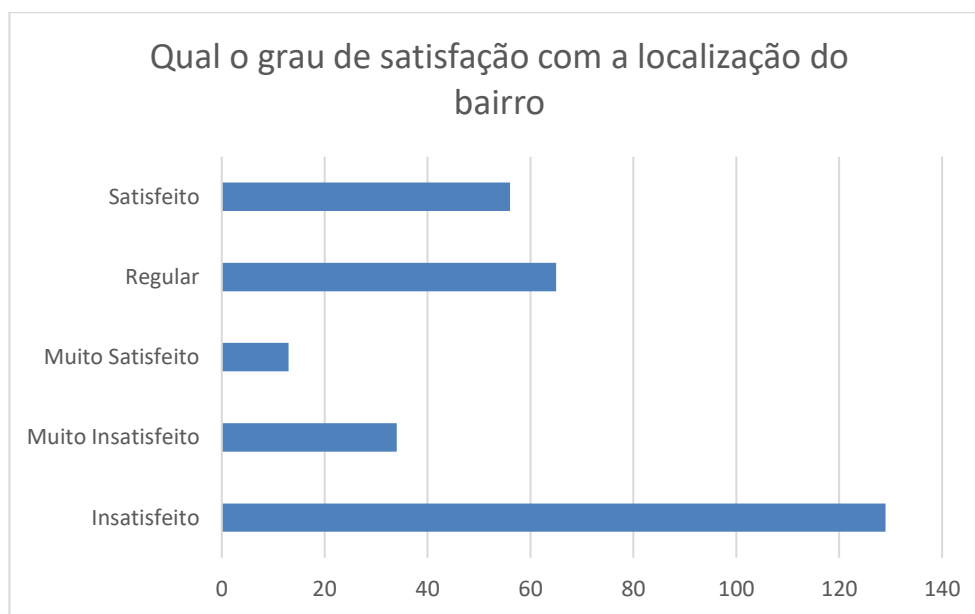
**Tabela 24-** Pergunta 8 questionário sobre o bairro



Fonte: Silveira, C.R (2021).

Como demonstrado no Capítulo II, o conjunto habitacional está localizado nas franjas do município, e, como visto anteriormente, a maioria das famílias antes de mudar, morava próximo ao centro da cidade. Diante disso, perguntou-se o grau de satisfação quanto à localização do bairro (tabela 25) e obteve-se que 43,4% dos entrevistados são insatisfeitos.

**Tabela 25-** Pergunta 9 questionário sobre o bairro

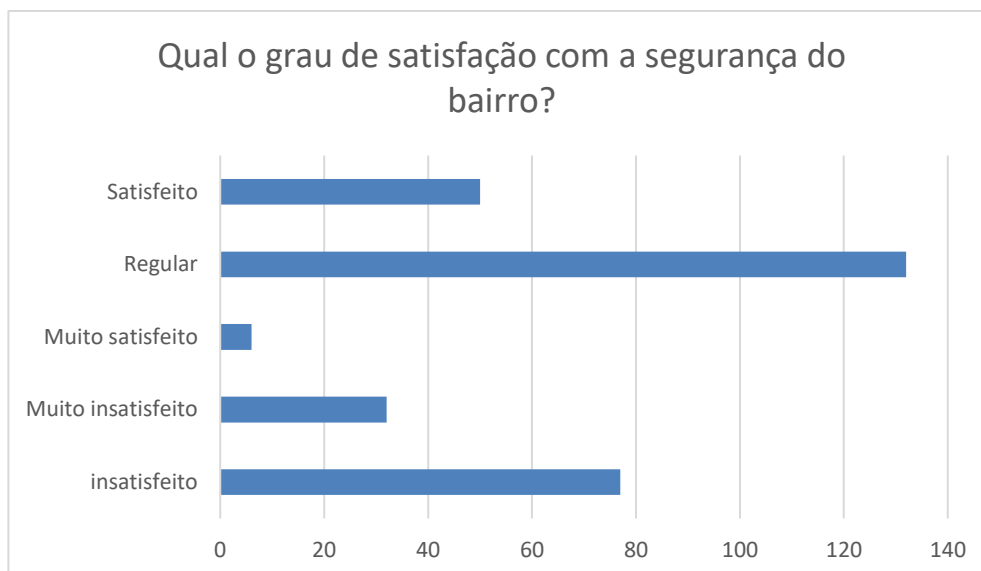


**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

Por fim, a última pergunta sobre o bairro foi em relação ao grau de satisfação dos usuários quanto à segurança. A esse questionamento, obteve-se que 44,4% consideram a segurança regular, 25,9% estão insatisfeitos e 16,8% satisfeitos. A maioria revelou que há alguns anos o bairro era bem perigoso, mas que, na atualidade, somente alguns pontos do bairro são inseguros. Por ser distante do centro urbano e grande, as patrulhas policiais são moderadas, o que demonstra a insegurança de alguns moradores quanto ao bairro.

Durante a entrevista no bairro, foi possível observar que muitas casas estavam abandonadas e, quando questionado aos vizinhos a respeito, estes narravam que a família morou apenas nos primeiros meses, tentou vender, não conseguiu e acabou por abandonar o imóvel. Esse tipo de circunstância não é recomendado pelo programa. Diante disso, o município deveria realizar inspeções para conferir se as famílias estão realmente usufruindo do imóvel.

**Tabela 26-** Pergunta 10 questionário sobre o bairro



**Fonte:** Silveira, C.R (2021).

## CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Os programas habitacionais são de suma importância para a inserção das famílias de baixa renda à propriedade e aquisição de um ambiente construído adequado. No entanto, isso não significa apenas possuir um teto, a edificação precisa suprir todas as necessidades de seus usuários.

No caso dos moradores do Cidade Jardim I, a maioria possuía uma habitação inserida na malha urbana, viviam em aglomerado, de favor ou aluguel, e a oportunidade de obter a uma moradia própria foi um marco significativo na vida desses moradores. Todavia, adversidades sobre o conjunto habitacional foram reveladas por alguns dos entrevistados que não possuíam medo de declarar suas objeções. O receio referia-se ao fato de que a reclamação, no pensamento dos moradores, poderia fazer com que o município requeresse de volta a habitação, o que exprime a falta de conhecimento dos moradores quanto aos seus direitos.

A mudança do centro da malha urbana para a franja do município gerou certo desconforto nos moradores no início, mas, com o passar dos anos e com as melhorias implantadas no bairro, estes se acostumaram com a localização. Contudo, alguns entrevistados, principalmente os de idade mais avançada que não possuem veículo particular, revelaram dificuldades de deslocar-se ao centro da cidade. Além da distância em relação ao centro urbano, os moradores declararam insegurança em determinadas áreas do conjunto habitacional, mas deixam claro que, antigamente, no bairro havia mais

periculosidade.

As reclamações quanto à localidade do bairro seriam resolvidas se os conjuntos habitacionais não fossem direcionados sempre para o exterior da sede do município, mas o anseio de gastar menos para produzir mais, dificulta a solução desses problemas. Outra possibilidade seria redirecionar as famílias com integrantes de idade mais avançada ou portadores de deficiência para moradias implantadas em áreas centrais, ocupando terrenos caracterizados como vazios urbanos.

Ademais, para solucionar o problema da criminalidade, as patrulhas policiais deveriam ser ampliadas, para que fosse possível atender todas as regiões do município e para sanar os problemas em todas as suas vertentes.

Quanto aos equipamentos sociais, foi possível observar que, mesmo depois de 9 anos de inserção, o bairro não possui posto de saúde, creche e escola, mesmo tais equipamentos constando em projeto, de acordo com o qual 10 lotes seriam destinados à construção destes. O conjunto habitacional Cidade Jardim II foi construído em 2016 e já possui posto de saúde, o que evidencia tamanho desinteresse com os projetos que deveriam ser realizados no bairro Cidade Jardim I.

Outro fato observado no conjunto habitacional é que os moradores que residem nas extremidades do bairro Cidade Jardim I não declararam insatisfação em relação à infraestrutura e saneamento básico, pois, eles conseguem ter acesso a esses serviços em bairros vizinhos, devido à proximidade. No entanto, os moradores que residem na região central do bairro relataram dificuldades de acesso a equipamentos de saneamento básico, devido a inexistência destes no conjunto e a inviabilidade da utilização dos equipamentos de bairros vizinhos devido à distância.

Quanto aos outros equipamentos, os moradores não declararam objeções, pois quando se mudaram, havia lugares em que a iluminação pública não estava funcionando, mas que, em alguns meses, o problema já fora solucionado, assim como outros problemas como falta de água.

Posto que as unidades habitacionais são construídas com área mínima e localizadas na periferia da cidade, o bairro deveria dispor, minimamente, de todos os equipamentos sociais e de infraestrutura básica. Desta forma, o único modo de solucionar esse problema é a construção destes equipamentos, sendo explícita a falta de iniciativa dos governos municipal e estadual.

Sobre as edificações ofertadas pelo governo através do PMCMV, foi possível observar que o referido programa compreende que as moradias são ineficientes, de modo

que existem projetos de flexibilidade espacial, no entanto, não adianta projetar e não oferecer aos usuários as plantas para futuras ampliações.

Durante a implementação de conjuntos habitacionais, é obrigação do Trabalho Social promover eventos explicativos sobre todas as questões do bairro para seus futuros usuários, nos quais os projetos, diretrizes do bairro e os direitos, e deveres diante as edificações, deveriam ser expostas. No entanto, essa participação do Trabalho Social não foi realizada corretamente, e não houve uma cobrança do município quanto a isso, o que acarretou uma não entrega das plantas de flexibilidade e sua funcionalidade para os moradores do bairro social, bem como a falta de conhecimento dos usuários gerou modificações generalizadas no conjunto habitacional de formas ilegais.

Outra ajuda que seria de grande utilidade para os moradores de baixa renda locados em bairros sociais a construírem perante o código de obras do município seria um tipo de incentivo, o qual proporcionaria aos moradores descontos e profissionais disponíveis para auxiliar nas modificações residenciais.

Contudo, o meio mais adequado para sanar esse imbróglio seria proporcionar às famílias-alvo dos programas habitacionais edificações específicas que atendessem o perfil de cada uma delas. Como foi possível observar durante a pesquisa, muitos moradores não possuem condições financeiras para promover mudanças nas suas casas, e os que as promovem não buscam luxo, mas atender às suas necessidades a fim de viver mais confortável.

O intuito dos programas habitacionais é proporcionar moradias dignas, no entanto, como foi evidenciado no conjunto habitacional Cidade Jardim I, a concessão de habitações enxutas não garante uma moradia adequada, pois algumas famílias vivem em aglomerado, e portadores de deficiência vivem em casas não adaptadas.

A implementação de programas habitacionais é um ponto positivo, mas modificações precisam ser realizadas para que o público-alvo possa ter uma convivência minimamente apropriada, uma vez que as edificações que estão sendo concedidas pelo governo não estão proporcionando às famílias condições favoráveis de moradia, como recomenda a ONU. O programa deveria buscar produzir qualidade ao contrário de quantidade.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As iniciativas governamentais, muitas vezes, inserem programas visando a soluções em curto prazo e não preveem os transtornos que podem surgir em longo prazo.

Deste modo, avaliar empreendimento público não é uma crítica destrutiva, mas uma apreciação de informações de modo a motivar mudanças construtivas para os programas de política pública.

A avaliação pós-ocupação, como visto durante a pesquisa, é um método muito utilizado para investigar empreendimento público, porquanto busca avaliar o desempenho do ambiente construído conforme a opinião dos usuários, ao contrário de outros métodos que visam apenas à base teórica.

O fato de trazer argumentos pessoais como pauta de mudanças é algo significativo, visto que cada usuário possui um perfil, demonstrando pontos de vista diferentes, trazendo ao final da pesquisa um extenso arranjo de informações, podendo extrair das críticas construtivas, manifestações positivas e negativas como soluções pertinentes.

No caso do Cidade Jardim I, foi necessário realizar um número específico de entrevistas para que a pesquisa tivesse autenticidade. Logo, obteve-se, através dos questionários, inúmeras objeções sobre o bairro e as habitações, sendo possível, através do contato com os usuários, refletir sobre possíveis soluções para que os próximos conjuntos habitacionais não enfrentem os mesmos problemas, como a dificuldade de locomoção ao centro urbano, a falta de segurança, a falta de escola e posto de saúde, a insuficiência da moradia, e a ausência de adaptações para deficientes.

Desta forma, a pesquisa concluiu através da opinião dos moradores que as habitações de interesse social são inadequadas para uma boa vivência familiar, devido ao fato de que várias famílias realizaram reformas nas habitações a fim de transformar em um ambiente satisfatório, não visando o luxo e sim o conforto doméstico, como prova da insuficiência, o município desenvolveu projetos de ampliação, os quais proporcionam aos moradores modificações que podem ser construídas no lote juntamente ao ambiente edificado de modo a seguir as legislações do município.

Da mesma maneira, o município não concebe a devida relevância aos bairros sociais, depositando-os fora da malha urbana e não estabelecendo os equipamentos de saneamento básico necessários, fato observado pelos moradores que se queixaram da distancia do bairro em relação ao centro da cidade, e a falta de escola e posto de saúde.

Em outras palavras, através da avaliação pós-ocupação, foi possível perceber que o município está contribuindo para uma segregação socioespacial, ao passo que ele deveria combater a desigualdade social e conceber um ambiente igualitário.

Por fim, os programas habitacionais estão tentando combater o déficit do país em

vão, pois concedem às famílias alvo um ambiente inadequado, sendo que o real objetivo dos programas é promover uma moradia digna à população sem conjecturas financeiras.

Desta forma, os programas habitacionais deveriam priorizar a qualidade dos empreendimentos e não a quantidade, pois abranger um maior número de famílias não garante um parâmetro habitacional de qualidade no país e muito menos uma melhor condição de vida às pessoas de baixa renda, visto que a concessão de um imóvel enxuto não traz melhoras significativas à vida das famílias, como foi possível analisar através desta pesquisa.



## REFERÊNCIAS

- ABIKO, A. K. **Introdução à gestão habitacional**. São Paulo, EPUSP, 1995. (Texto técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/10).
- ABIKO, A. K. ORNSTEIN, S. W. **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. São Paulo: FAUUSP, 2002. (Coletânea Habitare/FINEP 1).
- AGÊNCIA AMBIENTAL DE GOIÁS. 2003. **Parque Estadual da Serra dos Pireneus - Relatório Parcial: consolidação das pesquisas de campo**. Agência Ambiental de Goiás, Goiânia.
- BANCO MUNDIAL. **Indicadores de Desenvolvimento Mundial**. 2020. Disponível em: < [https://www.google.com.br/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9\\_>](https://www.google.com.br/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9_>) Acesso em: 20/02/2021.
- BARON, C. M. P. **A produção da habitação e os conjuntos habitacionais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões-IAPs**. Revista Tópos, v. 5, n. 2, p. 102-127, 2011.
- BLACHÈRE, G. **Savoir bâtir: habitabilité, durabilité, économie des bâtiments**. Paris. Eyrolles, 1966.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. Análise social, p. 711-732, 1994.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 7ª edição, 2017.
- BONDUKI, N. **Os pioneiros da habitação social. Volume 1, cem anos de construção de política pública no Brasil**. 1. Ed. São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc São Paulo, 2014.
- BRASIL. **Tribunal Regional do Trabalho da et al. Ementário de Jurisprudência n. 5, de Maio de 2015 (PJe/Físico)**.
- CÂMARA MUNICIPAL DE JATAÍ. **Lei Ordinária nº 3069 de 28 de junho de 2010**. Poder Legislativo, Estado de Goiás. 2010.
- CAMARGO, C. F. et al. **Perfil socioeconômico dos beneficiários do programa Bolsa Família**. IPEA. **Programa Bolsa Família: uma década de inclusão e cidadania**. Brasília: Governo Federal, 2013.
- COELHO, B. A. **1984-2004: 20 anos a promover a construção de habitação social**. Lisboa: Instituto Nacional de Habitação. Laboratório Nacional de Engenharia Civil,

2006.

COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR. CAPES. **Conheça a Plataforma Capes de Educação Básica**. Sd. Disponível em:< <https://eb.capes.gov.br/sobre-plataforma>> Acesso em: 11 fev. 2021.

CSTB, CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT. **Gérard Blachère, scientifique du bâtiment**. 2011. Disponível em:< <http://www.cstb.fr/archives/webzines/editions/webzine-du-4-juillet-2011/gerard-blachere-scientifique-du-batiment.html>> Acesso em:13 fev. 2021.

CUNHA, G. A. C. **Déficit habitacional: O tamanho da desigualdade social no Brasil**. Boletim Economia Empírica, v. 1, n. 1, 2020.

DA SILVA, A. L. **Breve discussão sobre o conceito de cidade média**. Geoiingá: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PGE/UEM), v. 5, n. 1, p. 58-76, 2013.

DA SILVA, C. F.; ALVES, T. W. **Dinâmica dos financiamentos habitacionais nos municípios do Rio Grande do Sul de 2006 a 2010: uma avaliação do Programa “Minha Casa, Minha Vida”**. Revista de Administração Pública, v. 48, n. 1, p. 27-54, 2014.

DAMICO, F. **O Programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal**. O Desenvolvimento Econômico Brasileiro e a Caixa. 2011.

DUARTE, A. C. **O Centro-Oeste na organização regional do Brasil**. In: Geografia do Brasil, v. 1, Região Centro-Oeste. Rio de Janeiro, 1988.

ENGELS, F. **Contribuição ao problema de habitação (1872–1873)**. Obras Escolhidas. Alfa Omega, 105–178. São Paulo, 1985.

FELDENS, L. **O homem, a agricultura e a história**. 1ª. ed. Rio Grande do Sul: Editora Univates, 2018. 168 p.

FERREIRA, D. F. **Análises das transformações recentes na atividade agrícola da Região Sudoeste de Goiás**. 1970/ 1995-6. Uberlândia, 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: FJP. Centro de Estatísticas e Informação. 2019.

GOVERNO FEDERAL. **Ministério do Desenvolvimento Regional**. 2018. Disponível em:< <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/ministro-visita-maior-conjunto-habitacional-do-minha-casa-minha-vida> > Acesso em: 16 fev. 2021.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidade e Estado**. 2020.

IEE – INSTITUTO DE ESTUDOS ESPECIAIS PUC-SP. **Matriz de Indicadores para a Avaliação da Pós-Ocupação**. Relatório 4 do Programa Habitar Brasil do Ministério

das Cidades. São Paulo, 2006.

JORNAL ESTADÃO. **Déficit habitacional é recorde no país.** Economia. 2019. Disponível em:< <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,deficit-habitacional-e-recorde-no-pais,70002669433>> Acesso em: 03 fev. 2021.

KOVARICK, L. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

KOWALTOWSKI, D. C. C. K.; et al. **Os conceitos de satisfação é valor desejado na avaliação pós-ocupação em habitação de interesse social.** In: ENCONTRO NACIONAL, 10. ; ENCON.

LAMBERTS, O. **Conforto e stress térmico.** Universidade Federal de Santa Catarina Centro Tecnológico - Departamento Engenharia Civil. Santa Catarina, 2016. 144 p.

LAY, M. C. D.; REIS, A. T. D. L. **The impact of housing quality on the urban image.** The Urban Experience. London: Chapman and Hall, v. 85, p. 98, 1994.

LIMA, F. R. et al. **Localização de empreendimentos habitacionais, uma abordagem metodológica.** Canela-RS. ENTAC, 2010.

LUCAS, E. R. **Cidades na Cidade: habitação social e produção do espaço urbanos em Goiânia.** Dissertação de Mestrado. UFG, Goiânia, 2016.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade.** São Paulo: Atual, 1997.

MARROQUIM, F. M. G.; BARBIRATO, G. M. **Flexibilidade Espacial em Projetos de Habitação de Interesse Social.** Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, 2007.

MEDEIROS, S. R. F. Q. **BNH: outras perspectivas.** 1ª Conferência Nacional de Políticas Públicas Contra a Pobreza e a Desigualdade. Natal, 2010.

MELCHIORS, L.; ALMEIDA, M. S. **Entre o sonho e a realidade: a habitação social no Brasil de uma perspectiva histórica.** 2015.

MESQUITA, O. V. **A inserção do Centro-Oeste no processo de mudança da agricultura brasileira.** In: Geografia do Brasil, v. 1, região Centro-Oeste. Rio de Janeiro, 1988.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Portaria n.º 610, 10 de dezembro de 2010.** Diário Oficial da União. 2010.

MIRON, L. I. G. **Gerenciamento dos requisitos dos clientes de empreendimentos habitacionais de interesse social: proposta para o programa integrado entrada da cidade em Porto Alegre/RS.** Porto Alegre/RS, 2008. 351 f. Tese (Doutorado em Engenharia) - Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

- MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. de R. **O programa Minha Casa, Minha Vida e a produção do espaço urbano na cidade de Boa Vista-RR.** Revista de Direito da Cidade, v. 7, n. 3, p. 1180-1199, 2015.
- MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. de R. **A questão habitacional no Brasil.** Mercator (Fortaleza), v. 16, 2017.
- MORAES, L. M. **A segregação planejada Goiânia, Brasília e Palmas.** 2 ed. Goiânia: Ed. Da UCG, 2003.
- MOREIRA, M. G.; SANCHES, S. de C. F. **Operação limpeza.** Ensino e aprendizagem histórica, p. 67, 2020.
- NAVARRO, M.; DIAS, E. C. **O financiamento habitacional da “nova classe média”.** Conjuntura da Construção, v. 7, n. 2, p. 10-11, 2009.
- NETO, V. C. L.; FURTADO, B. A.; KRAUSE, C. **Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012).** 2013. 17 f. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, São Paulo, 2013.
- NUNES, I. S.; FILHO, B. F. B. **Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).** Pensar geografia, v. 4, n. 1, p. 32-54, 2020.
- NUNES, M. F. O.; CARISSIMI, M. **Matriz de indicadores para avaliação pós-ocupação.** 2º Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído. Rio de Janeiro, p. 235-244, 2011.
- ONO, R., et al. **Avaliação pós-ocupação: na arquitetura, no urbanismo e no design.** Oficina de Textos, 2018.
- ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** 1948. Disponível em <<http://www.dudh.org.br/wp-content/uploads/2014/12/dudh.pdf>>. Acesso em: 13 nov. 2020.
- PASTERNAK, S. **Habitação e saúde.** Estudos Avançados, v. 30, p. 51-66, 2016.
- PARANAIBA, A. C. et al. **Análise comparativa entre programas governamentais de habitação: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela.** 2021.
- PINHEIRO, J. Q.; GUNTHER, H. **Métodos de pesquisa nos estudos pessoa-ambiente.** Casa do Psicólogo, 2008.
- PLANHAB. **Plano Nacional de Habitação.** Versão para debates Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação Primeira impressão: maio de 2019, 212 p.
- PREISER, W. F. E; WHITE, E.; RABINOWITZ, H. **Avaliação pós-ocupação (Routledge Revivals).** Routledge, 2015.

- RIBEIRO, D. D. **Modernização da agricultura e (re) organização do espaço no município de Jataí-GO.** 2003.
- SALDANHA, N. **A cidade e a praça: Ensaio sobre o lado privado e o lado público da vida social e histórica.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1986.
- SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia.** São Paulo: HUCITEC, 1988.
- SILVA, A. R.; RODRIGUES, M. J.; SILVA, M. R. **Segregação socioespacial urbana na cidade de Jataí (Goiás): o caso do bairro Estrela D'alva.** Revista geonorte, v. 7, n. 27, p. 18-29, 2016.
- SILVA, M. R. et al. **Desvelando a cidade: Segregação socioespacial em Jataí-GO.** 2009. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Goiás, Instituto de Estudos Sócio-Ambientais, Goiânia (GO). 2009. 205 f.
- SOARES, N. C.; PRADO, A. A. do; AMARAL, T. G. do. **A eficiência na promoção de habitação de interesse social (HIS) no estado de Goiás na última década.** Canela-RS. ENTAC, 2010.
- SOUZA, N. A.; RODRIGUES, M. J. **Criminalidade em Jataí: uma análise dos homicídios no período de 2013 a 2017.** Geoambiente On-line, n. 39, 2021.
- TEIXEIRA NETO, A.; GOMES, H. **Diagnóstico sócio-econômico do sudoeste goiano.** Jataí (GO), 1995.
- TELLI, F. H. **Sistemas construtivos aplicados a HIS – etapa 2.** Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, p. 20, 2014.
- NOVA AGENDA URBANA( NAU). **Habitat III. Documento adotado na terceira Conferência das Nações Unidas para Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável.** 2016.
- VILLA, S. B. **Avaliando a habitação: relações entre qualidade, projeto e avaliação pós-ocupação em apartamentos.** Ambiente Construído, v. 9, n. 2, p. 119-138, 2009.
- VILLA, S. B.; ORNSTEIN, S. W. **Qualidade ambiental na habitação-avaliação pós-ocupação.** Oficina de Textos, 2016.

## ANEXOS

# Questionário Pessoal

### 1. Idade

*Marcar apenas uma oval.*

< 18

18 a 30

30 a 40

40 a 50

> 50

### 2. Sexo

*Marcar apenas uma oval.*

Feminino

Masculino

### 3. Escolaridade

*Marcar apenas uma oval.*

Ensino Fundamental Incompleto

Ensino Fundamental Completo

Ensino Médio Incompleto

Ensino Médio Completo

Superior

4. Quantas pessoas moram na residência?

*Marcar apenas uma oval.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 ou mais

#### Questionário Sobre a Residência

5. Quando se mudou para essa casa qual era o seu grau de satisfação com a construção

*Marcar apenas uma oval.*

- Insatisfeito, terei que realizar varias reformas para que fique agradável á família.
- Regular, terei que realizar poucas reformas.
- Satisfeito, não preciso de reformas.

6. Quais reformas realizou

*Marque todas que se aplicam.*

- Área de serviço
- Cesta de lixo
- Muros
- Calçada
- Garagem
- 1 quarto
- 2 quartos
- 3 quartos ou mais
- Áreas
- Aumentou a cozinha
- Aumentou a sala
- Banheiro
- Edicula
- Piscina
- Sala de Jantar
- Segundo piso
- Jardim
- Mudou janelas ou portas de lugar
- Corredor
- Hall de entrada
- Varanda
- Fiação
- Tubulação
- Estrutural
- Outros

7. Sabendo que todo e qual quer tipo de reforma deve ter acompanhamento profissional afim de seguir todas as exigências de uma edificação, as reformas realizadas tiverem acompanhamento de tal?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim. Acho necessário e conheço as leis.
- Não. Acho desnecessário.
- Não tinha dinheiro.
- Não tinha conhecimento sobre tal fato.



8. As reformas seguiram os regulamentos do Código de obras de Jatáí?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Não
- Não tenho conhecimento

9. As reformas foram realizadas seguindo as plantas de flexibilidade disponibilizadas pelos programas habitacionais?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Não gostei das plantas.
- Não sei o que é.
- Não estavam disponíveis.

10. Depois das reformas qual o seu grau de satisfação com a edificação?

*Marcar apenas uma oval.*

- Insatisfeito, ainda tenho que realizar varias reformas.
- Regular, faltam poucas reformas.
- Satisfeito, não preciso de mais reformas.

11. A construção é bem iluminada?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Mais ou menos
- Não
- Não sei dizer

12. A construção possui uma boa área de circulação?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Mais ou menos
- Não
- Não sei dizer

13. A construção é bem ventilada?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Mais ou menos
- Não
- Não sei dizer

14. A construção dispõe de rachaduras?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Não
- Não sei dizer

## Questionário sobre o bairro

15. Tempo que reside na habitação

*Marcar apenas uma oval.*

- 1 ano
- 2 a 4 anos
- 4 a 6 anos
- 6 a 8 anos
- 9 anos

16. Concebimento da habitação

*Marcar apenas uma oval.*

- Município (1º morador)
- Família cedeu
- Comprou de outro morador
- Outros

17. Quando se mudou o bairro dispunha de:

*Marque todas que se aplicam.*

- Posto de Saúde
- Transporte Público
- Ruas Pavimentadas
- Esgoto
- Água Potável
- Energia Elétrica
- Iluminação nas ruas
- Ambientes de Lazer
- Comercios
- Creche
- Escola
- Coleta de lixo
- Não possui conhecimento

18. Qual o grau de satisfação para com o bairro quando se mudou

*Marcar apenas uma oval.*

- Muito Insatisfeito
- Insatisfeito
- Regular
- Satisfeito
- Muito Satisfeito

19. O bairro anterior que habitava dispunha de:

*Marque todas que se aplicam.*

- Posto de Saúde
- Transporte Público
- Ruas Pavimentadas
- Esgoto
- Água Potável
- Energia Elétrica
- Iluminação nas ruas
- Ambientes de Lazer
- Comercios
- Creche
- Escola
- Coleta de lixo
- Não possui conhecimento

20. Qual era o grau de satisfação com o seu bairro anterior

*Marcar apenas uma oval.*

- Muito Insatisfeito
- Insatisfeito
- Regular
- Satisfeito
- Muito Satisfeito

18. Qual o grau de satisfação para com o bairro quando se mudou

*Marcar apenas uma oval.*

- Muito Insatisfeito
- Insatisfeito
- Regular
- Satisfeito
- Muito Satisfeito

19. O bairro anterior que habitava dispunha de:

*Marque todas que se aplicam.*

- Posto de Saúde
- Transporte Público
- Ruas Pavimentadas
- Esgoto
- Água Potável
- Energia Elétrica
- Iluminação nas ruas
- Ambientes de Lazer
- Comercios
- Creche
- Escola
- Coleta de lixo
- Não possui conhecimento

20. Qual era o grau de satisfação com o seu bairro anterior

*Marcar apenas uma oval.*

- Muito Insatisfeito
- Insatisfeito
- Regular
- Satisfeito
- Muito Satisfeito

21. O bairro hoje em dia dispõe de:

*Marque todas que se aplicam.*

- Posto de Saúde
- Transporte Público
- Ruas Pavimentadas
- Esgoto
- Água Potável
- Energia Elétrica
- Iluminação nas ruas
- Ambientes de Lazer
- Comercios
- Creche
- Escola
- Coleta de lixo
- Não possui conhecimento a respeito

22. Qual o grau de satisfação com o seu bairro hoje

*Marcar apenas uma oval.*

- Muito Insatisfeito
- Insatisfeito
- Regular
- Satisfeito
- Muito Satisfeito

23. Qual o grau de satisfação com a localização do bairro

*Marcar apenas uma oval.*

- Muito Insatisfeito
- Insatisfeito
- Regular
- Satisfeito
- Muito Satisfeito

24. Qual o grau de satisfação com a segurança do bairro

*Marcar apenas uma oval.*

- Muito insatisfeito
- insatisfeito
- Regular
- Satisfeito
- Muito satisfeito

25. A casa é constituída de

*Marcar apenas uma oval.*

- Tijolo estrutural de cerâmica com reboco
- Tijolo estrutural de ceramica sem reboco
- Tijolo estrutural de concreto com reboco
- Tijolo estrutural de concreto sem reboco
- Outro tipo de material

26. A cobertura da residencia é de qual tipo de material

*Marcar apenas uma oval.*

- Telha ceramica
- Telha fibro cimento
- Telha concreto
- Telha termoacustica
- Outra