

6

Os espaços abertos comunais nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida



Mauá I
Mauá II

Duque de Caxias

SAPUCAIA

POR O artigo discute a importância dos espaços abertos comunais, tais como ruas, calçadas, praças e áreas verdes, para a qualidade da habitação social. Utiliza como objeto de estudo empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, localizados no município de São Leopoldo/RS, para verificar a satisfação dos moradores com os espaços abertos comunais dos conjuntos habitacionais, bem como o impacto desta avaliação no desempenho do conjunto e satisfação dos moradores com o local onde moram. Os procedimentos metodológicos adotados incluem múltiplos métodos de coleta de dados e análises que possibilitaram complementariedade entre os dados obtidos. Os resultados confirmam que os espaços abertos comunais não são adequados às necessidades dos moradores e as praças e áreas verdes não apresentam boa localização dentro dos empreendimentos, o que dificulta a apropriação e manutenção destes espaços. Dessa forma, são avaliados de forma negativa pelos moradores, não são utilizados e afetam o desempenho do conjunto e satisfação com o local onde moram. Concluindo, é ressaltada a importância de espaços abertos comunais nos conjuntos habitacionais de interesse social que atendam às necessidades dos moradores, na busca da produção de espaços residenciais mais qualificados.

ENG **Communal open spaces in Minha Casa Minha Vida Program enterprises**
The article discusses the importance of open communal spaces, such as streets, sidewalks, squares and green areas, for the quality of social housing. The study uses the Minha Casa Minha Vida Program, located in the municipality of São Leopoldo / RS, to verify the residents' satisfaction with the communal open spaces of the housing complexes, as well as the impact of this evaluation on the performance of the complex and the satisfaction of the residents with where they live. The methodological procedures adopted include multiple methods of data collection and analysis that enabled complementarity between the data obtained. The results confirm that the communal open spaces are not suited to the needs of the residents and the squares and green areas are not well located within the developments, which makes it difficult to appropriate and maintain these spaces. Thus, they are negatively evaluated by residents, are not used and affect the performance of the group and satisfaction with the place where they live. In conclusion, the importance of open communal spaces in housing estates of social interest that meet the needs of residents is emphasized, in the search for the production of more qualified residential spaces.



Autora

Dra. Arq. Márcia Azevedo de Lima

Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional - PROPUR
Faculdade de Arquitetura
Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Brasil

Email: malima.mgo@gmail.com

Palavras-chave: Espaços abertos comunais, Habitação social, Desempenho do conjunto habitacional, Satisfação dos moradores, Programa Minha Casa Minha Vida
Keywords: Communal open spaces, Social housing, Housing development performance, Residents' satisfaction, Minha Casa Minha Vida Program.

Artículo recibido: 31 / 03 / 2021

Artículo aceptado: 15 / 11 / 2021

Cómo citar

AZEVEDO de LIMA, M. (2021). Os espaços abertos comunais nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida. *ARQUISUR Revista*, 11(20). <https://doi.org/10.14409/AR.V11i20.9614>

ARQUISUR REVISTA

AÑO 11 | N° 20 | DIC 2021 – MAY 2022 | PÁG. 98 – 115

ISSN IMPRESO 1853-2365

ISSN DIGITAL 2250-4206

DOI <https://doi.org/10.14409/ar.v11i20.9614>



INTRODUÇÃO

Ao longo da história, os espaços abertos urbanos são apontados como locais de encontro e convívio social, que contribuíram para a cultura e formação de opinião de diferentes sociedades (Alex, 2008). Esses espaços exercem papel fundamental na sociedade e são definidos como os espaços dotados de acessibilidade pública, designados, construídos ou apropriados para realizar atividades funcionais, sociais ou de recreação (Lynch, 1980; Abrahão, 2008). Segundo Lynch (1980), a adequada concepção e a correta implantação dos espaços públicos abertos podem ter influência na qualidade das relações de vizinhança e da interação social.

Os espaços abertos dos conjuntos habitacionais, embora sejam semi-públicos, também podem oferecer atrativos para motivar os residentes do entorno a utilizarem e se integrarem como parte do bairro (Freitas, 2004). Em outros termos, Gomes (2006) defende o espaço público como o lugar da sociabilidade em que se exercita a arte da convivência, pois a unidade social provém de uma atividade cotidiana. Nas áreas residenciais, os espaços abertos podem desempenhar um importante papel em propiciar e incentivar a apropriação coletiva, afetando positivamente o sentido de comunidade, formas de gerenciamento e manutenção (Basso, 2001).

Estudos mostram (Whyte, 1988; Jacobs, 2000) que as pessoas podem usar um espaço aberto por diversas motivações: descansar, jogar, olhar o movimento, encontrar conhecidos, ter contato com a natureza, manter uma criança ocupada, mas, quase sempre, para se entreter com a presença de outras pessoas. Assim, as características do entorno do espaço aberto, tais como os tipos de uso, densidade e oferta de atividades podem influenciar a intensidade de uso. Da mesma forma, a localização do espaço aberto dentro do conjunto habitacional pode influenciar positivamente a intensidade de uso e contribuir para a atração dos moradores, quando adequadamente implantados (Whyte, 1988; Jacobs; 2000).

Entende-se que as ruas e as calçadas são os espaços públicos abertos por excelência, destacadas por Jacobs (2000) como os principais locais públicos de uma cidade. Consideradas as devidas proporções, ruas e calçadas em conjuntos habitacionais desempenham o mesmo papel. No entanto, as atividades sociais e opcionais dependem da existência de qualidades ambientais das ruas e calçadas favoráveis para a

permanência e o movimento, por exemplo, segurança quanto ao crime, segurança quanto ao tráfego, qualidades estéticas, manutenção adequada e um sentido de lugar. Além disso, o próprio uso pode incrementar ou restringir a apropriação desses espaços.

As calçadas podem incrementar a interação social, pois caminhar pelo bairro ou pelo conjunto habitacional favorece o contato social, além de ampliar o senso de segurança e de pertencimento ao lugar (Jacobs, 2000; Basso, 2001; Gambim, 2007). Entretanto, as caminhadas nas calçadas são motivadas ou desmotivadas por diversas variáveis que contribuem para a qualidade do ambiente construído, tais como seu dimensionamento, pavimentação e manutenção adequada à circulação, assim como a existência de locais adequados à permanência (Whyte, 1988; Jacobs, 2000; Lay e Reis, 2002). Outros fatores considerados favoráveis para o uso são: a presença de vegetação/ sombreamento, presença de elementos motivadores, tais como equipamentos e mobiliário urbano e, também, existência de iluminação.

Os espaços abertos de lazer – praças, áreas verdes e parques – são elementos morfológicos criados com o objetivo de proporcionar o encontro e convívio entre indivíduos, onde as práticas sociais e manifestações da vida urbana ocorrem (Lamas, 2004; Vargas in Alex, 2008). São espaços que podem dar um sentido de lugar e tornar-se um foco referencial e de vitalidade para a vizinhança. Castello (2008) acrescenta que são os espaços abertos de lazer que complementam e qualificam a vida no espaço urbano, favorecendo o desenvolvimento das práticas sociais e o estabelecimento da vida comunitária.

Com base no exposto acima, parte-se da premissa que os espaços abertos comunais dos conjuntos habitacionais são fundamentais para a qualidade da habitação social. Assim, neste trabalho, verifica-se a satisfação dos moradores com os espaços abertos comunais dos conjuntos habitacionais produzidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, bem como o impacto desta avaliação no desempenho do conjunto e a satisfação dos moradores com o local onde moram. Ressalta-se que existem diversos estudos sobre o desempenho dos conjuntos habitacionais produzidos pelo Programa MCMV (por exemplo, Amore, Shimbo, Rufino, 2015; Cardoso, 2013), entretanto, este trabalho busca contribuir com o conhecimento sobre os espaços abertos comunais trazendo a percepção dos usu-

Empreendimento	Faixa	dimensão	localização	configuração
Residencial Duque de Caxias	1	médio	distante	segregado
Residencial Mauá	1	grande	distante	segregado
Condomínio Elis Regina	2	médio	distante	integrado
Residencial Acapulco	2	médio	distante	segregado
Premiere Residence	3	pequeno	distante	integrado
Cond. Moradas da Scharlau	3	médio	distante	integrado
Cond. Resid. Germania Life	3	grande	distante	segregado

TABLA 01 | Síntese das características dos empreendimentos selecionados. Fonte: Autora (2016)

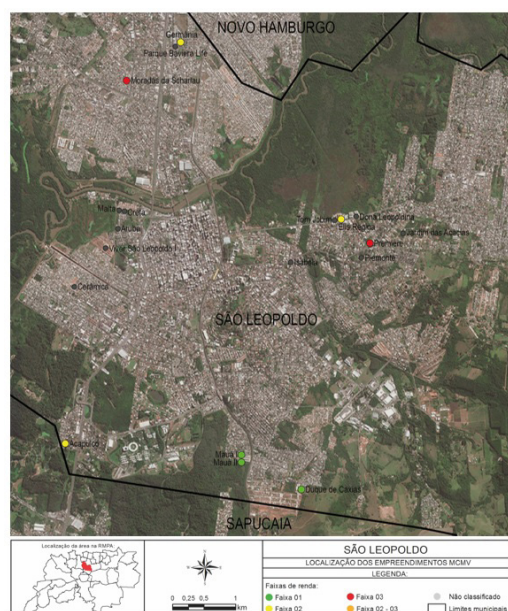


FIGURA 01 | Localização dos empreendimentos selecionados. Fonte: autora, 2016.

ários/moradores, bem como comparando conjuntos habitacionais com diferentes faixas de renda e diferentes características de implantação.

METODOLOGIA

Para atingir os objetivos deste trabalho, foram analisados os espaços abertos comunais dos empreendimentos do Programa MCMV, objeto de estudo da tese de doutorado sobre Padrões espaciais de localização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, impactos na qualidade da habitação social e satisfação dos moradores (Lima, 2016). Este programa habitacional foi implantado em 2009 pelo Governo Federal do Brasil e consiste no financiamento da habitação para contemplar famílias divididas em três

faixas de renda: Faixa 1 (famílias que recebem entre 0 e 3 salários mínimos mensais); Faixa 2 (famílias que recebem entre 3 e 6 salários mínimos mensais) e Faixa 3 (famílias que recebem entre 6 e 10 salários mínimos mensais).

Após análise dos padrões espaciais de localização dos empreendimentos do Programa MCMV na região metropolitana de Porto Alegre, foram selecionados empreendimentos multifamiliares, localizados no município de São Leopoldo/RS, destinados a diferentes faixas de renda e com diferentes características de implantação: diferentes portes (pequeno, médio e grande), diferentes localizações (próximo e distante) e diferentes configurações (integrado e segregado), conforme Tabela 1 e Figura 1.



FIGURA 02 | Residencial Duque de Caxias e entorno imediato. Fonte: Google Earth, 2015. Editado.



FIGURA 03 | Residencial Mauá e entorno imediato. Fonte: Google Earth, 2015. Editado.



FIGURA 04 | Condomínio Elis Regina e entorno imediato. Fonte: Google Earth, 2015. Editado.



FIGURA 05 | Residencial Acapulco e entorno imediato. Fonte: Google Earth, 2015. Editado.



FIGURA 06 | Premiere Residence e entorno imediato. Fonte: Google Earth, 2015. Editado.



FIGURA 07 | Cond. Moradas da Scharlau e entorno imediato. Fonte: Google Earth, 2015. Editado.

A seguir, são apresentados os empreendimentos investigados:

Empreendimento 1: Residencial Duque de Caxias

Este empreendimento é composto por 240 apartamentos, distribuídos em 15 blocos residenciais de 4 pavimentos cada, com 4 apartamentos por andar e sem elevador. Todos os apartamentos são de dois quartos e possuem aproximadamente 39m² de área privativa. O condomínio é fechado com tela e mantém relação com a via pública apenas através da portaria, situada na Rua Oásis (Figura 2).

Empreendimento 2: Residencial Mauá

Este empreendimento é composto por 400 apartamentos, distribuídos em dois condomínios (Residencial Mauá I e Residencial Mauá II), com portarias individuais, áreas privativas, áreas comuns e organização condominial própria. O Residencial Mauá I possui 256 apartamentos distribuídos em 16 blocos de 4 pavimentos cada, com 4 apartamentos por andar e sem elevador. O Residencial Mauá II possui 144 apartamentos distribuídos em 9 blocos de 4 pavimentos cada, com 4 apartamentos por andar e sem elevador. Os apartamentos são de 2 dormitórios e possuem aproximadamente 39m² de área privativa. O empreendimento se caracteriza por ser condomínio fechado com tela e mantém relação com a via pública somente através das portarias, ambas situadas na Rua General Osório (Figura 3).

Empreendimento 3: Condomínio Elis Regina

Este empreendimento é composto de 180 apartamentos, distribuídos em 9 blocos residenciais de 5 pavimentos cada, com 4 apartamentos por andar, sem elevador. Os apartamentos são de dois dormitórios cada, com área privativa de 44m², sacada e churrasqueira. O empreendimento se caracteriza por ser condomínio fechado com partes em alvenaria e partes com tela, mantendo relação visual e funcional com a via pública apenas através da portaria, situada na Av. Imperatriz Leopoldina (Figura 4).

Empreendimento 4: Residencial Acapulco

Este empreendimento é composto por 208 apartamentos distribuídos em 13 blocos residenciais de 4 pavimentos cada, com 4 apartamentos por andar, sem elevador. Os apartamentos são todos de 2 dormitórios e possuem 39,05m² de área privativa. O empreendimento se caracteriza por ser condomínio fechado com muro de concreto pré-moldado. A portaria, situada na Rua Acapulco é a única relação com a via pública (Figura 5).

Empreendimento 5: Premiere Residence

Este empreendimento é composto por 68 apartamentos, distribuídos em 2 blocos residenciais de 8 pavimentos cada, com 4 apartamentos por andar, elevador e sacada. Os blocos possuem um andar semi-enterrado que serve de garagem coberta. As demais vagas de estacionamento não possuem cobertura. Os apartamentos são de dois dormitórios com área privativa de 53m². O empreendimento se caracteriza por ser condomínio fechado, com as faces laterais e posterior com muro de blocos cimentícios e a face frontal com grades. A relação com a via pública se dá apenas através da portaria situada na Avenida Feitoria (Figura 6).

Empreendimento 6: Condomínio Moradas da Scharlau

Este empreendimento é composto por 100 apartamentos, distribuídos em 10 blocos residenciais de 5 pavimentos cada, com 2 apartamentos por andar, sem elevador. Os blocos G, H e I são constituídos de apartamentos de 3 dormitórios (área privativa de 62m²) e os demais blocos são de apartamentos de 2 dormitórios (área privativa de 48,39m²). O empreendimento se caracteriza por ser um condomínio fechado, entregue pela construtora com fechamento em tela, mas com a substituição por muro em andamento, por iniciativa dos moradores, mantendo relação com a via pública apenas através da portaria, situada na Rua João Batista M. Freitas (Figura 7).



FIGURA 08 | Cond. Residencial Germania Life e entorno imediato.
 Fonte: Google Earth, 2015. Editado.



FIGURA 09 | Espaços abertos do Residencial Duque de Caxias. Fonte: autora, 2016.

	MS nº - %	S nº - %	NS/ NI nº - %	I nº - %	MI nº - %
Pavimentação das ruas	1 – 3,1	22 – 68,8	9 – 28,1	0 – 0,0	0 – 0,0
Qualidade das calçadas	1 – 3,1	21 – 65,6	7 – 21,9	3 – 9,4	0 – 0,0
Praças do conjunto	0 – 0,0	13 – 40,6	12 – 37,5	7 – 21,9	0 – 0,0
Iluminação do conjunto	0 – 0,0	21 – 65,6	7 – 21,9	4 – 12,5	0 – 0,0
Arborização do conjunto	1 – 3,1	8 – 25,0	8 – 25,0	13 – 40,6	2 – 6,3

Nota: MS– muito satisfeito; S– satisfeito; NS/NI– nem satisfeito nem insatisfeito; I– insatisfeito; MI– muito insatisfeito. Fonte: autora (2016)

TABELA 02 | Satisfação com as características dos espaços abertos do conjunto

Empreendimento 7: Condomínio Residencial

Germania Life

Este empreendimento é composto por 540 apartamentos e foi implantado em duas etapas. Na etapa 1, foram construídos 340 apartamentos e na etapa 2, 200 apartamentos. O empreendimento é composto por 27 blocos residenciais, todos de 5 pavimentos com 4 apartamentos por andar (sendo que 2 apartamentos são de 2 dormitórios, com área privativa de 43 m², e os outros 2 apartamentos são de 3 dormitórios, com área privativa de 96 m²), sem elevador (Figura 8).

Além dos levantamentos de dados sobre os empreendimentos, levantamentos físicos e levantamento fotográfico, foram aplicados questionários aos moradores para verificar a satisfação destes em relação aos espaços abertos comunais e em relação ao local onde moram. O questionário foi composto predominantemente de questões fechadas sobre os aspectos apontados na revisão da literatura. Foram aplicados pelo menos 28 questionários em cada conjunto habitacional, respeitando o percentual mínimo de 10% de unidades em cada um dos sete conjuntos selecionados, totalizando 254 questionários. A escolha dos respondentes dos questionários foi aleatória. A análise estatística dos dados coletados dos questionários, de natureza quantitativa, foi realizada utilizando o programa estatístico computacional SPSS/PC (Statistical Package for the Social Sciences).

DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Empreendimento 1: Residencial Duque de Caxias

As vias de circulação de veículos dentro do conjunto são asfaltadas, enquanto as vagas de estacionamento (120 vagas rotativas, sem cobertura) são pavimentadas com brita (Figura 9d). As calçadas no interior do conjunto são pavimentadas com pedra grês, com largura média de 1,20m. Os prédios estão implantados em dois núcleos de blocos residenciais, ambos acima do nível da rua.

O conjunto possui salão de festas, pracinha com piso de areia, quiosque com churrasqueira e campo de futebol (Figura 9b). Existem poucos bancos nas áreas abertas. Ressalta-se que a praça está localizada nos fundos do conjunto, portanto, numa área mais segregada e possui poucos equipamentos. Apesar de não possuir árvores de grande porte, o conjunto tem grande superfície de gramados. Abaixo, imagens da pracinha e quiosque com churrasqueira (Figura 9a), do bicicletário (Figura 9c), da portaria (Figura 9e) e do salão de festas (Figura 9f).

Quando questionados em relação às características dos espaços abertos do conjunto, os moradores apresentaram avaliação positiva quanto à pavimentação das ruas (71,9%) e qualidade das calçadas (68,7%) (Tabela 02). Já a praça não apresenta avaliação tão positiva e 21,9% estão insatisfeitos. Quanto à iluminação do conjunto, 65,6% dos moradores estão satisfeitos, o que poderia influenciar a percepção de segurança. Com relação à arborização do conjunto, um percentual expressivo de moradores está insatisfeito (40,6%). De fato, foi constatado que não existem árvores e as áreas abertas não são sombreadas. O que ameniza a percepção de aridez são os extensos gramados existentes no conjunto. Os moradores do Residencial Duque de Caxias apresentam satisfação (65,6%) em relação ao local onde moram.

Empreendimento 2: Residencial Mauá

As vias de veículos dentro do conjunto são pavimentadas com blocos de concreto intertravado e as calçadas, de até 1,20 de largura, com pedra grês. O Residencial Mauá I possui 140 vagas rotativas e o Residencial Mauá II 77 vagas rotativas, sem cobertura, pavimentadas com brita. O Residencial Mauá I possui campo de futebol, pracinha com piso de areia e salão de festas (Figura 10a) e o Residencial Mauá II possui pracinha com piso de areia, campo de futebol, salão de festas (Figura 10b) e quiosque com churrasqueiras (Figura 10c). Existe ainda espaço reservado para implantação de uma academia ao ar livre (Figura 10d).



FIGURA 10 | Espaços abertos do Residencial Duque de Caxias. Fonte: autora, 2016.



FIGURA 11 | Espaços abertos do Condomínio Elis Regina. Fonte: autora, 2016.

	MS nº - %	S nº - %	NS/ NI nº - %	I nº - %	MI nº - %
Pavimentação das ruas	0 – 0,0	24 – 55,8	14 – 32,6	5 – 11,6	0 – 0,0
Qualidade das calçadas	0 – 0,0	26 – 60,5	12 – 27,9	5 – 11,6	0 – 0,0
Praças do conjunto	1 – 2,3	15 – 34,9	5 – 11,6	20 – 46,5	2 – 4,7
Iluminação do conjunto	0 – 0,0	31 – 72,1	5 – 11,6	6 – 14,0	1 – 2,3
Arborização do conjunto	0 – 0,0	15 – 34,9	13 – 30,2	14 – 32,6	1 – 2,3

Nota: MS– muito satisfeito; S– satisfeito; NS/NI– nem satisfeito nem insatisfeito; I– insatisfeito; MI– muito insatisfeito. Fonte: autora (2016)

TABELA 03 | Satisfação com as características dos espaços abertos do conjunto.

	MS nº - %	S nº - %	NS/ NI nº - %	I nº - %	MI nº - %
Pavimentação das ruas	2 – 6,3	12 – 37,5	9 – 28,1	8 – 25,0	1 – 3,1
Qualidade das calçadas	2 – 6,3	12 – 37,5	9 – 28,1	8 – 25,0	1 – 3,1
Praças do conjunto	2 – 6,3	17 – 53,1	11 – 34,4	1 – 3,1	1 – 3,1
Iluminação do conjunto	4 – 12,5	23 – 71,9	4 – 12,5	0 – 0,0	1 – 3,1
Arborização do conjunto	0 – 0,0	3 – 9,4	4 – 12,5	21 – 65,6	4 – 12,5

Nota: MS– muito satisfeito; S– satisfeito; NS/NI– nem satisfeito nem insatisfeito; I– insatisfeito; MI– muito insatisfeito

TABELA 04 | Satisfação com as características dos espaços abertos do conjunto. Fonte: autora (2016)

Ressalta-se que a praça está localizada ao fundo do conjunto, segregada e com poucos equipamentos.

Embora o Residencial esteja ao lado de uma área de preservação permanente, os conjuntos não possuem árvores para sombreamento, apenas pequenas faixas de gramado com vegetações de pequeno porte. Abaixo, imagens das pracinhas do (Figura 10e) e do campo de futebol do Mauá II (Figura 10f).

Quando questionados em relação às características dos espaços abertos, apenas 11,6% dos moradores apresentaram avaliação negativa quanto à pavimentação das ruas e qualidade das calçadas (Tabela 03). Quanto à iluminação do conjunto, 72,1% dos moradores estão satisfeitos e 14,0% estão insatisfeitos, o que poderia influenciar a percepção de segurança. Com a arborização do conjunto, um percentual expressivo de moradores está insatisfeito (34,9%). De fato, foi constatado que não existem árvores no conjunto e, portanto, as áreas abertas não são sombreadas. O que ameniza a percepção de aridez é a proximidade da área de preservação permanente. Os moradores do Residencial Mauá apresentam satisfação positiva em relação ao local onde moram (74,4%) e apenas 9,37% estão insatisfeitos.

Empreendimento 3: Condomínio Elis Regina

As ruas do conjunto são pavimentadas com blocos de concreto intertravado e apresentam irregularidades. As calçadas são de blocos cimentícios, com até 1,20 m de largura, e também apresentam irregularidades. As vagas de estacionamento (158 vagas, sem cobertura) são pavimentadas com brita. O Condomínio Elis Regina possui salão de festas, piscina e pracinha. Há ainda uma quadra pequena de futebol e um quiosque com churrasqueira anexo à piscina. Ressalta-se que a praça está localizada ao fundo do conjunto e segregada.

O conjunto não possui arborização, porém faz divisa com uma área de preservação. Há apenas alguns pequenos gramados, próximos às áreas de lazer. Abaixo, imagens da portaria (Figura 11a) e dos espaços abertos: praça (Figura 11b), quiosque e piscina (Figura 11c), área interna, estacionamento e pavimentações (Figura 11d), rua e calçada interna (Figura 11e), estacionamento e salão de festas (Figura 11f).

Quando questionados em relação às características dos espaços abertos do conjunto, 28,1% dos moradores avaliaram negativamente a pavimentação das ruas e qualidade das calçadas. Já a praça foi avaliada positivamente por 59,4% dos moradores (Tabela 04).



FIGURA 12 | Espaços abertos do Residencial Acapulco. Fonte: autora, 2016.

	MS nº - %	S nº - %	NS/ NI nº - %	I nº - %	MI nº - %
Pavimentação das ruas	1 – 3,1	10 – 31,3	11 – 34,4	10 – 31,3	0 – 0,0
Qualidade das calçadas	1 – 3,1	9 – 28,1	12 – 37,5	10 – 31,3	0 – 0,0
Praças do conjunto	0 – 0,0	6 – 18,8	23 – 71,9	3 – 9,4	0 – 0,0
Iluminação do conjunto	0 – 0,0	24 – 75,0	6 – 18,8	2 – 6,3	0 – 0,0
Arborização do conjunto	6 – 18,8	19 – 59,4	4 – 12,5	3 – 9,4	0 – 0,0

Nota: MS– muito satisfeito; S– satisfeito; NS/NI– nem satisfeito nem insatisfeito; I– insatisfeito; MI– muito insatisfeito. Fonte: autora (2016)

TABELA 05 | Satisfação com as características dos espaços abertos do conjunto.

A iluminação do conjunto foi avaliada positivamente por 84,4% dos moradores, o que poderia influenciar a percepção de segurança. Por outro lado, 78,1% dos moradores avaliaram de forma negativa a arborização do conjunto, o que é justificado pela ausência de árvores para sombreamento dentro do conjunto, constatada no local. Os moradores do Condomínio Elis Regina apresentam satisfação positiva em relação ao local onde moram (84,4%) e o percentual de insatisfeitos é mínimo (3,1%).

Empreendimento 4: Residencial Acapulco

Dentro do conjunto, as ruas são pavimentadas com pedra irregular. As calçadas possuem até 1,20 m de largura e são pavimentadas com lajes de pedra grês. As vagas de estacionamento (146 vagas rotativas, sem cobertura) são pavimentadas com brita. Há uma área coberta, destinada ao estacionamento de motos. O conjunto possui uma área verde com bastante vegetação a leste dos blocos, porém afastada dos prédios e com declividade acentuada (Figura 12c).

O conjunto possui praça infantil, quadra de areia para futebol e salão de festas. Há 3 bancos de concreto ao redor da praça. Exceto na área verde, o conjunto não possui árvores para sombreamento, porém há várias partes gramadas ao redor dos blocos residenciais. Abaixo, imagens dos espaços abertos: quadra e

praça (Figura 12a), salão de festas (Figura 12b), área aberta entre os blocos (Figura 12d), estacionamento entre os blocos (Figura 12e) e circulação (Figura 12f).

Quando questionados em relação às características dos espaços abertos do conjunto, um percentual expressivo de moradores avaliaram negativamente a pavimentação das ruas e qualidade das calçadas do conjunto (31,3%) (Tabela 05). A praça foi avaliada de forma positiva por apenas 18,8% dos moradores, mas por outro lado, o percentual de insatisfeitos é baixo (9,4%). Já a iluminação (75,0%) e a arborização do conjunto (78,2%) foram avaliadas positivamente. Os moradores do Residencial Acapulco apresentam satisfação positiva em relação ao local onde moram (59,4%), mas com 18,8% de insatisfeitos.

Empreendimento 5: Premiere Residence

As ruas e calçadas dentro do conjunto são pavimentadas com blocos de concreto intertravado, sem clara demarcação entre a faixa destinada à circulação de pedestres e a faixa destinada aos carros. As vagas de estacionamento (70 vagas, sendo 30 cobertas e 40 descobertas), pavimentadas com blocos de concreto intertravado, estão localizadas tanto na área aberta lateral aos blocos quanto nos subsolos.

	MS nº - %	S nº - %	NS/ NI nº - %	I nº - %	MI nº - %
Pavimentação das ruas	0 – 0,0	11 – 39,3	8 – 28,6	9 – 32,1	0 – 0,0
Qualidade das calçadas	0 – 0,0	11 – 39,3	8 – 28,6	9 – 32,1	0 – 0,0
Praças do conjunto	0 – 0,0	4 – 14,3	13 – 46,4	9 – 32,1	2 – 7,1
Iluminação do conjunto	3 – 10,7	22 – 78,6	2 – 7,1	1 – 3,6	0 – 0,0
Arborização do conjunto	2 – 7,1	14 – 50,0	5 – 17,9	7 – 25,0	0 – 0,0

Nota: MS– muito satisfeito; S– satisfeito; NS/NI– nem satisfeito nem insatisfeito; I– insatisfeito; MI– muito insatisfeito. Fonte: autora (2016)

TABELA 06 | Satisfação com as características dos espaços abertos do conjunto.



a) Acesso ao prédio



b) Pracinha



c) Salão de festas



d) Área verde



e) Estacionamento



f) Circulação

FIGURA 13 | Espaços abertos do Premiere Residence. Fonte: autora, 2016.

	MS nº - %	S nº - %	NS/ NI nº - %	I nº - %	MI nº - %
Pavimentação das ruas	1 – 3,3	20 – 66,7	8 – 26,7	1 – 3,3	0 – 0,0
Qualidade das calçadas	1 – 3,3	19 – 63,3	9 – 30,0	1 – 3,3	0 – 0,0
Praças do conjunto	0 – 0,0	8 – 26,7	16 – 53,3	6 – 20,0	0 – 0,0
Iluminação do conjunto	1 – 3,3	19 – 63,3	7 – 23,3	3 – 10,0	0 – 0,0
Arborização do conjunto	1 – 3,3	10 – 33,3	12 – 40,0	7 – 23,3	0 – 0,0

Nota: MS– muito satisfeito; S– satisfeito; NS/NI– nem satisfeito nem insatisfeito; I– insatisfeito; MI– muito insatisfeito. Fonte: autora (2016)

TABELA 07 | Satisfação com as características dos espaços abertos do conjunto.

O empreendimento possui uma área verde (área de preservação permanente por apresentar declividade superior aos 30%) nos fundos do terreno (Figura 13d). Há também uma praça com gramado e poucos brinquedos, dois bancos de apoio, salão de festas para aproximadamente 50 pessoas. Em frente às caixas de correspondência há outros dois bancos para uso dos moradores. O empreendimento não possui árvores para sombreamento, porém há pequenos gramados, ao redor dos blocos residenciais. Abaixo, imagens dos espaços abertos: acesso ao prédio, gramado e vegetação (Figura 13a), pracinha e bancos (Figura 13b), salão de festas (Figura 13c), estacionamento aberto (Figura 13e) e circulação entre os blocos (Figura 13f).

Quando questionados em relação às características dos espaços abertos do conjunto, um percentual elevado de moradores avaliaram negativamente a pavimentação das ruas, qualidade das calçadas e as praças do conjunto (32,1%) (Tabela 06). Já a iluminação do conjunto foi avaliada de forma positiva por 89,3% dos moradores. A arborização teve avaliação positiva por 57,1% dos moradores, mas avaliação negativa por 25,0% dos moradores. De fato, foi constatado que não

existem árvores no conjunto, apenas a área de preservação permanente nos fundos dos lotes, que pode ter afetado a avaliação dessa avaliação. Os moradores do Premiere Residence apresentam satisfação positiva em relação ao local onde moram (64,2%) e o percentual de insatisfeitos é baixo (10,7%).

Empreendimento 6: Condomínio Moradas da Scharlau

As vias e calçadas dentro do conjunto são pavimentadas com blocos de concreto intertravado. As calçadas possuem até 1,20 m de largura. As vagas de estacionamento (79 vagas descobertas) são pavimentadas com brita. O conjunto não possui área verde, mas possui uma praça infantil (Figura 14c) com poucos brinquedos, junto às piscinas (Figura 14b) e ao salão de festas (Figura 14a). Existe apenas um banco próximo à praça e uma mureta de separação entre a praça e as piscinas que também serve de assento. Existem mais dois bancos em frente ao salão de festas. O conjunto não possui árvores para sombreamento, mas há pouca vegetação, junto às piscinas.

	MS nº - %	S nº - %	NS/ NI nº - %	I nº - %	MI nº - %
Pavimentação das ruas	0 – 0,0	53 – 93,0	3 – 5,3	1 – 1,8	0 – 0,0
Qualidade das calçadas	0 – 0,0	54 – 94,7	2 – 3,5	1 – 1,8	0 – 0,0
Praças do conjunto	1 – 1,8	41 – 71,9	15 – 26,3	0 – 0,0	0 – 0,0
Iluminação do conjunto	3 – 5,3	41 – 71,9	8 – 14,0	5 – 8,8	0 – 0,0
Arborização do conjunto	6 – 10,5	45 – 78,9	4 – 7,0	2 – 3,5	0 – 0,0

Nota: MS– muito satisfeito; S– satisfeito; NS/NI– nem satisfeito nem insatisfeito; I– insatisfeito; MI– muito insatisfeito. Fonte: autora (2016)

TABELA 08 | Satisfação com as características dos espaços abertos do conjunto.

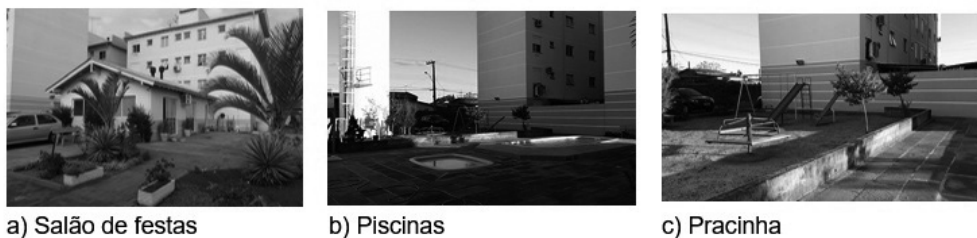


FIGURA 14 | Espaços abertos do Cond. Moradas da Scharlau. Fonte: autora, 2016.

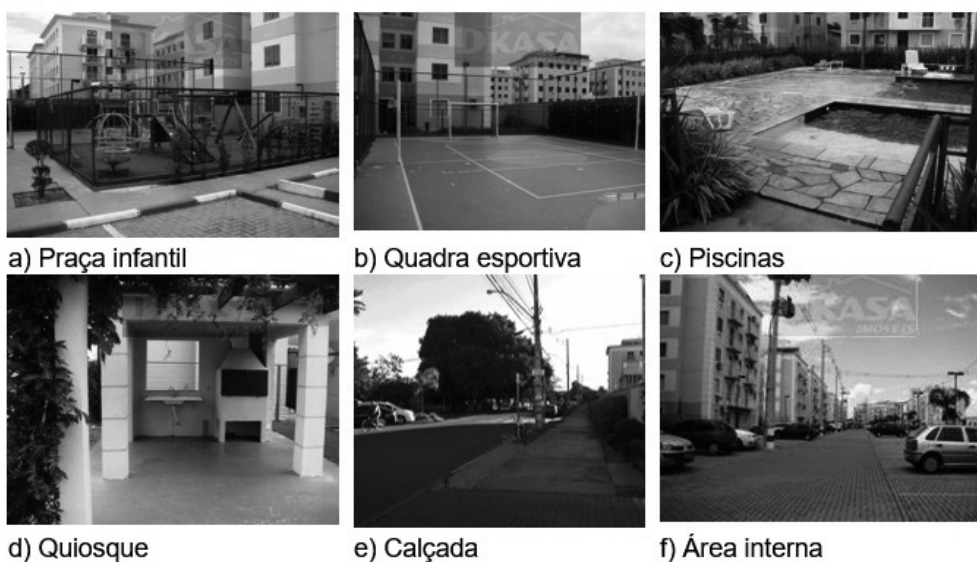


FIGURA 15 | Espaços abertos do Cond. Resid. Germania Life. Fonte: Dkasa Imóveis, 2016.

	DC	MA	ER	AC	PR	MS	GL	sig
Ruas	145,86	120,64	104,17	90,73	93,11	142,42	165,15	.000
Calçadas	138,48	126,21	104,97	88,42	94,02	139,35	167,11	.000
Praças	124,00	100,02	156,25	111,05	83,70	111,43	173,26	.000
Iluminação	111,44	117,15	146,52	123,63	150,43	116,53	130,33	.047
Arborização	94,86	106,84	56,86	170,27	136,38	118,08	177,66	.000

Nota: Os números representam a média dos valores ordinais obtida pelo teste estatístico não-paramétrico Kruskal-Wallis. Fonte: autora (2016)

TABELA 09 | Avaliação das características dos espaços abertos por empreendimento.

Quando questionados em relação às características dos espaços abertos do conjunto, um percentual elevado de moradores avaliou positivamente a pavimentação das ruas (70,0%) e qualidade das calçadas (66,6%) (Tabela 07). Quanto à praça do conjunto, apenas 26,7% dos moradores estão satisfeitos. A avaliação negativa da praça possivelmente esteja associada à falta de brinquedos, mobiliário, iluminação e vegetação, constatadas no local. A iluminação do conjunto foi avaliada positivamente por 66,6% dos moradores e a arborização foi avaliada de forma positiva por apenas 36,6% dos moradores, apesar de não existirem árvores para sombreamento nos espaços abertos do conjunto. Os moradores do Condomínio Moradas da Scharlau apresentam satisfação positiva em relação ao local onde moram (73,3%), mas o percentual de insatisfeitos é alto (26,7%).

Empreendimento 7: Condomínio Residencial Germania Life

As ruas dentro do conjunto são pavimentadas com blocos de concreto intertravado e as calçadas, com largura média de 1,20 m, são pavimentadas com concreto alisado. As vagas de estacionamento (todas sem cobertura) são pavimentadas com blocos de concreto intertravado. O conjunto não possui área verde, mas possui alguns gramados ao redor da praça infantil, das piscinas, do quiosque e do salão de festas. O conjunto tem também uma quadra poliesportiva (Figura 15b), com piso de concreto. Em frente ao empreendimento existe um campo de futebol público e uma área verde que foi adotada pelo empreendimento, para a execução de uma academia ao ar livre e playground, mas ainda não possui nenhum equipamento ou mobiliário.

O conjunto não possui árvores de grande porte para sombreamento, porém há pequenos gramados, com pouca vegetação, ao redor dos blocos residenciais. Abaixo, imagens dos espaços abertos: praça infantil (Figura 15a), piscinas (Figura 15c), quiosque (Figura 15d), calçada de acesso ao empreendimento (Figura 15e) e área interna com estacionamento (Figura 15f).

Quando questionados em relação às características dos espaços abertos do conjunto, um percentual elevado de moradores avaliaram positivamente a pavimentação das ruas (93,0%) e a qualidade das calçadas (94,7%) (Tabela 08). As praças do conjunto não tiveram avaliação tão positiva, mas, por outro lado, não teve avaliação negativa. Ainda, a iluminação (77,2%) e a arborização do conjunto (89,4%) foram avaliadas positivamente pelos moradores. Os moradores do Condomínio Residencial Germania Life apresentam satisfação positiva em relação ao local onde moram (80,7%) e apenas 5,3% dizem estar insatisfeitos.

Na comparação entre os empreendimentos, constata-se que com a pavimentação das ruas e qualidade das calçadas dentro do conjunto, os percentuais de satisfação são bem baixos, com exceção do Condomínio Residencial Germania Life. O percentual de insatisfação é alto, em torno de 30,0%, nos empreendimentos Condomínio Elis Regina, Residencial Acapulco e Premiere Residence. Com as praças do conjunto, as avaliações são ainda piores, com exceção novamente do Condomínio Residencial Germania Life. O percentual de insatisfação é mais alto no Residencial Mauá e Premiere Residence, que possuem características de localização da praça semelhantes: no fundo do empreendimento, ponto mais segregado do conjunto.

A iluminação dentro do conjunto não teve avaliação tão positiva, mas os respondentes de todos os empreendimentos analisados comentaram que a iluminação dentro do conjunto é melhor do que fora do empreendimento, ou seja, na via pública. Já arborização dentro do conjunto teve avaliações muito negativas, talvez por se tratar de novos empreendimentos, que não tiveram tempo suficiente para o crescimento das árvores. Ressalta-se que a vegetação existente, plantada pelos moradores tem função mais ornamental e não para o sombreamento.

Quando comparada a avaliação de desempenho por empreendimentos, foi confirmada diferença significativa na avaliação da pavimentação das ruas do conjunto (K-W, $\chi^2=46,771$, sig.=.000) e na avaliação da qualidade das calçadas do conjunto (K-W, $\chi^2=46,687$, sig.=.000). Também foi confirmada diferença significativa na avaliação das praças do conjunto (K-W, $\chi^2=52,797$, sig.=.000), na avaliação da iluminação do conjunto (K-W, $\chi^2=12,772$, sig.=.047). Ainda, foi confirmada diferença significativa na avaliação da arborização do conjunto (K-W, $\chi^2=87,864$, sig.=.000) (Tabela 09). Entretanto, observa-se que as diferenças nas avaliações não estão relacionadas às diferenças das faixas de renda e tampouco com as características de implantação dos conjuntos habitacionais e sim com às características físicas dos próprios espaços abertos comunais, especialmente a localização destes dentro dos empreendimentos.

Portanto, com base na premissa de que os espaços abertos comunais dos conjuntos habitacionais são fundamentais para a qualidade da habitação social, pode-se afirmar que esses espaços foram negligenciados nos empreendimentos do Programa MCMV e, assim, não são adequados às necessidades dos moradores. Por exemplo, a localização inadequada das praças e áreas verdes dentro dos empreendimentos dificulta a intensidade de uso e atração dos moradores, o que pode influenciar na qualidade das relações de vizinhança e da interação social. Ainda, os espaços abertos deixam de desempenhar um importante papel em propiciar e incentivar a apropriação coletiva pelos moradores, o que poderia afetar positivamente o sentido de comunidade. Ressalta-se que os espaços abertos comunais também poderiam oferecer atrativos para motivar os residentes do entorno a utilizarem e se integrarem como parte do bairro, facilitando a integração entre os moradores dos conjuntos

e os moradores do entorno, entretanto, os empreendimentos do Programa MCMV são murados (condomínios fechados) o que impede essa integração e interação social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo trouxe uma discussão sobre a importância dos espaços abertos comunais para a qualidade da habitação social. Utilizou empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, localizados no município de São Leopoldo/RS, para verificar a satisfação dos moradores com os espaços abertos comunais dos conjuntos habitacionais, bem como o impacto desta avaliação no desempenho do conjunto e a satisfação dos moradores com o local onde moram.

Foi constatado que os percentuais de satisfação são baixos com a pavimentação das ruas e qualidade das calçadas dentro do conjunto e, com as praças do conjunto, as avaliações são ainda piores. O percentual de insatisfação é mais alto nos empreendimentos que possuem características de localização da praça semelhantes: no fundo do empreendimento, no ponto mais segregado do conjunto. A iluminação dentro do conjunto não teve avaliação tão positiva, mas os respondentes de todos os empreendimentos comentaram que a iluminação dentro do conjunto é melhor do que fora do empreendimento. Já arborização dentro do conjunto teve avaliações muito negativas, talvez por se tratar de novos empreendimentos, que não tiveram tempo suficiente para o crescimento das árvores.

Essa avaliação negativa dos espaços abertos comunais está relacionada com a inadequação dos espaços às necessidades dos moradores. As praças e áreas verdes, por exemplo, por não apresentar boa localização dentro dos empreendimentos, apresentam dificuldades para apropriação e manutenção destes espaços, na intensidade de uso e atração dos moradores. Dessa forma, são avaliados de forma negativa pelos moradores, o que afeta o desempenho do conjunto e os níveis de satisfação com o local onde moram. Concluindo, é ressaltada a importância de espaços abertos comunais nos conjuntos habitacionais que atendam às necessidades dos moradores, na busca da produção de espaços residenciais mais qualificados. ■

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAHÃO, S.L. (2008). *Espaço público: do urbano ao político*. Annablume; Fapesp.
- ALEX, S. (2008). *Projeto da praça: convívio e exclusão no espaço público*. Editora Senac.
- AMORE, C.S.; SHIMBO, L.Z.; RUFINO, M.B.C. (Orgs.) (2015). *Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Letra Capital.
- BASSO, J. M. (2001). Investigação de fatores que afetam o desempenho e apropriação de espaços abertos públicos: o caso de Campo Grande. MS. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura, UFRGS.
- CARDOSO, A. (Org.) (2013). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Letra Capital.
- CASTELLO, I.R. (2008). *Bairros, loteamentos e condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais*. Editora da UFRGS.
- FREITAS, E.L.H. (2004). Como qualificar conjuntos habitacionais populares. Brasília: Caixa Econômica Federal, Brasília. Dissertação de Mestrado apresentada na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da PUC Campinas, 2002.
- GAMBIM, P.S. (2007). A influência de atributos espaciais na interação entre grupos heterogêneos em ambientes residenciais. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional. Faculdade de Arquitetura, UFRGS.
- GOMES, P.C. da C. (2006). *A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade*. Bertrand Brasil.
- JACOBS, J. (2000). *Morte e vida de grandes cidades*. Martins Fontes.
- LAMAS, J.M.R.G. (2004). *Morfologia urbana e desenho da cidade*. 3ra. ed. Fundação Calouste Gulbenkian/Fundação para a Ciência e Tecnologia.
- LAY, M.C.D.; REIS, A.T.L. (2002). O papel de espaços abertos comunais na avaliação de desempenho de conjuntos habitacionais. *Ambiente Construído*, 2(3), 25-39.
- LIMA, M.A. de. (2016). *Padrões espaciais de localização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida: impactos na qualidade da habitação social e satisfação dos moradores*. [Tese de Doutorado em Planejamento Urbano e Regional]. Faculdade de Arquitetura, UFRGS.
- LYNCH, K. (1980). *A imagem da cidade*. Martins Fontes.
- WHYTE, W. (1988). *City: Rediscovering the center*. Doubleday.