

HABITAÇÃO SOCIAL CONTEMPORÂNEA NA CIDADE DA PRAIA, CABO VERDE. O “CASA PARA TODOS” SOB A ÓTICA DA PERCEPÇÃO E DA SATISFAÇÃO DOS MORADORES¹

CONTEMPORARY SOCIAL HOUSING IN PRAIA, CAPE VERDE. THE “CASA PARA TODOS” PROGRAMME FROM THE PERSPECTIVE OF RESIDENTS’ PERCEPTION AND SATISFACTION

ANA MAFALDA RODRIGUES, SHEILA WALBE ORNSTEIN, GIOVANNI ALLEGRETTI

RESUMO

O plano de ação Programa Casa para Todos foi uma das iniciativas do governo cabo-verdiano para reduzir o seu *déficit* habitacional entre 2011-2021. Este artigo avalia a satisfação dos usuários das habitações sociais com base na percepção das famílias beneficiárias. Essa avaliação fundamenta-se nos procedimentos metodológicos da Avaliação Pós-Ocupação, pioneira para os estudos de caso no país, e sua aplicação ao contexto habitacional. A pesquisa e avaliação aconteceram na cidade da Praia em 2016 e 2017, tendo uma amostra das 194 famílias distribuídas pelos 6 empreendimentos edificadas que integram o subprograma Habitar CV. Questionários foram aplicados aos chefes de família em cada unidade pesquisada, com foco em três dimensões: unidade habitacional, empreendimento habitacional e entorno da habitação. Evidenciou-se a relevância do Habitar CV na construção social e melhoria da qualidade de vida. A pesquisa confirmou a importância de consultar a opinião dos usuários, para conhecer suas reais necessidades e da constituição de subsídios para a melhoria da qualidade na produção de habitação social. Urge aprofundar a avaliação e, com base nos pontos críticos, tecer recomendações no âmbito da política pública para o aprimoramento dos programas habitacionais, incrementando a inclusão social e a cidadania em Cabo Verde.

PALAVRAS-CHAVE: Avaliação Pós-Ocupação. Cabo Verde. Habitação Social. Percepção e satisfação dos usuários. Programa “Casa para Todos”.

ABSTRACT

The Casa para Todos (House for All) action plan is the Cape Verdean government’s main action to reduce the housing deficit in the country between 2011 and 2021. This article assesses the satisfaction of users of newly built social housing based on the perception of the beneficiary families. This assessment is based on the methodological procedures of Post-Occupancy Evaluation, a pioneer for case studies in Cape Verde, and its application to the housing context. The survey was conducted in the city of Praia in 2016 and 2017 with a sample of 194 families distributed across the six developments that are part of the Habitar CV subprogram. Questionnaires were applied to the head of each household surveyed, focusing on the user’s perception in three dimensions: the housing unit, housing development, and its surroundings. The relevance of Habitar CV in social construction and improvement of quality of life was evident. The research confirmed the importance of gathering the users’ opinions in the assessment of their needs and constituting subsidies for improving the quality of social housing provision. It is therefore important to deepen the evaluation and, based on the critical points observed, point out recommendations within the scope of this public policy for the improvement of housing programs that can improve social inclusion and citizenship in Cape Verde.

KEYWORDS: Users’ perception and satisfaction. Social Housing. Cape Verde. “Casa para Todos” Program. Post-Occupancy Evaluation.

INTRODUÇÃO

O GOVERNO DE Cabo Verde é responsável por formular, implementar, acompanhar e avaliar as ações, programas habitacionais e os instrumentos da Política Nacional de Habitação, com o objetivo de promover o acesso universal à habitação digna. Desde 2009, a implementação de fortes marcos institucionais, como o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o Plano Estratégico Nacional de Habitação 2011-2021 (PENH), o Fundo de Segurança Habitacional (FSH) e, especialmente, o investimento feito no Programa Casa para Todos (PCPT), trouxeram novos desafios ao planejamento e à gestão das informações do setor habitacional. Nesse contexto, a pesquisa de satisfação dos beneficiários do subprograma Habitar CV (HCV) e seus relatos contribuem para a sensibilização da necessidade de serem desenvolvidas ações dentro do campo de estudos do monitoramento e da avaliação de programas habitacionais que conduzam ao aprimoramento dos processos de planejamento e sua gestão, bem como da qualificação da produção de habitação social. Mais do que isso, objetiva-se contribuir com a ideia de que toda a política pública implementada deve implicar, necessariamente, uma avaliação sistêmica.

O Habitar CV teve como meta a produção de Unidades de Habitação (UH) em áreas urbanas, sendo que a 1ª etapa (2011-2015, 9.882 UH construídas) foi viabilizada com o apoio do governo de Portugal mediante o financiamento da construção de HIS, em regime de concepção-construção “chave-na-mão”, por empresas cabo-verdianas e portuguesas consorciadas, e que na 2ª etapa, que aconteceu entre os anos 2016 a 2020, foram construídas 8.618 UH.

Esta pesquisa pioneira focaliza o período temporal da primeira fase do Habitar CV (2011-2015), tendo como objeto de estudo os seis empreendimentos construídos na cidade capital e as 813 famílias beneficiárias, em virtude de a cidade da Praia ser o maior centro populacional e o lugar com maior premência de necessidades habitacionais entre os mais pobres (ANITELLI, TRAMONTANO, 2017). Considerando que a arquitetura – ambiente construído nas suas dimensões formal, estética, funcional e técnica –, tem como fim último a satisfação do usuário, importa perceber os contributos que a Avaliação Pós-Ocupação (APO) oferece para o entendimento sobre a percepção, as necessidades e as expectativas dos usuários (ORNSTEIN, 2016) A APO, área de conhecimento aplicada no aprimoramento de edificações e cidades em prol da elevada qualidade ambiental (PREISER; VISCHER, 2005; MALLORY-HILL; PREISER; WATSON, 2012; VAN DER VOORDT; VAN WEGEN, 2013), começou a ser disseminada no Brasil nos anos 70, sendo reconhecidos os avanços científicos que promoveu (KOWALTOWSKI; PINA, 1995; ABIKO; ORNSTEIN, 2002; KOWALTOWSKI *et al.*, 2006; RHEINGANTZ *et al.*, 2009; VILLA, 2009; VILLA; ORNSTEIN, 2013; ONO *et al.*, 2017, 2018), e hoje é aplicada nos mais variados campos. Em Portugal, a partir dos estudos de reflexão dos anos 60 e 70 (PORTAS, 1969), iniciou-se a disseminação da APO, que resultou em alguns trabalhos científicos (COELHO,

1994, 2000; PEDRO; BOUERI, 2010), sendo ainda um campo de avaliação de desempenho em aperfeiçoamento.

Os procedimentos metodológicos da APO reúnem um conjunto amplo de métodos e técnicas quantitativos e qualitativos que podem ser combinados, dependendo de cada contexto e tipologia em que for aplicado esse método de avaliação, de modo a centrar-se no ambiente e nas pessoas (usuários). Os métodos incluem avaliações físicas de desempenho – formuladas com base em sistemas construtivos, conforto ambiental, funcionalidade, entre outros aspectos –, as opiniões ou níveis de satisfação dos usuários e as análises das relações ambiente construído *versus* comportamento humano. A interdisciplinaridade, a adoção de multimétodos e as abordagens não convencionais como metodologias de APO justificam-se no caso da habitação social, na medida em que outras áreas do conhecimento, além das relacionadas à arquitetura, ao urbanismo e à engenharia, são relevantes para uma maior fundamentação conceitual das ações planejadas. A psicologia ambiental e a antropologia, por exemplo, são as áreas que mais se relacionam com a APO funcional e comportamental dos ambientes habitacionais. O estudo das relações entre arquitetura, psicologia (sobretudo a ambiental) e a antropologia na APO são vários (BECHTEL; CHURCHMAN, 2002; ZEISEL, 2006; GUNTHER; ELALI; PINHEIRO, 2008; RHEINGANTZ et al., 2009; ORNSTEIN, 2016), revelando a importância atribuída, nessa abordagem metodológica, às diferentes percepções das características que interferem no comportamento e na satisfação dos usuários. Diversos autores (GRANJA et al., 2009; BONATTO; MIRON; FORMOSO, 2011; VILLA; ORNSTEIN, 2013; ONO et al., 2018) defendem que as pesquisas de satisfação e/ou percepção dos moradores a respeito dos ambientes construídos têm fundamental relevância nas APOs, pois permitem reunir informações essenciais sobre os projetos, com enfoques interdisciplinares (funcional, comportamental e sociológico, estético, econômico-financeiro, ambiental, técnico-construtivo e contextual-sociocultural).

Desse modo, torna-se possível inserir no processo de avaliação o ponto de vista de um ator (usuário) que raramente participa das etapas de mensuração de resultados (LIMA; FORMOSO; ESCHEVESTE, 2011; SHIMBO, CARVALHO, RUFINO, 2015; VILLA; SARAMAGO; GARCIA, 2015). Na abordagem metodológica da pesquisa de satisfação, levada a campo junto aos beneficiários do programa HCV, considerou-se o questionário como um dos principais métodos de APO aplicável ao contexto habitacional. Esse, geralmente utilizado para medir a satisfação dos usuários adultos pelo baixo custo e reduzido tempo de aplicação (GUNTHER, 2008; VILLA; ORNSTEIN, 2010), possibilita “[...] descobrir regularidades entre grupos de pessoas pela comparação das respostas dadas a um mesmo conjunto de perguntas feitas para um número representativo e significativo de habitantes” (VILLA; ORNSTEIN, 2013, p.135). No caso do HCV, a aplicação do questionário permitiu aferir o nível de satisfação dos moradores em relação aos aspectos físicos (adequação e conforto dos ambientes privados

das Unidades Habitacionais), bem como no que diz respeito à percepção deles sobre os espaços coletivos e públicos – relativos à vizinhança e suas características e à inserção urbana revelada pelo acesso à serviços públicos essenciais, como saúde, educação e transporte. Com o questionário procurou-se, também, entender a forma de apropriação e vivência do espaço da habitação, tendo por base os critérios de projetos aplicados à habitação (PORTAS, 1969) e conceitos qualificadores do espaço habitacional (usos, flexibilidade², adaptabilidade³, privacidade). Nesta pesquisa de avaliação da satisfação dos moradores, a sequência dos procedimentos metodológicos incluiu: levantamento de dados e leitura dos projetos; registros fotográficos; escolha dos casos de estudo e aplicação de questionário. Para validar a APO, determinou-se uma amostragem mínima de 30% de UH habitadas há mais de um ano para aplicação dos questionários.

ENQUADRAMENTO E DIRETRIZES DO PROGRAMA “CASA PARA TODOS – HABITAR CV”

Cabo Verde, país de antiga colonização portuguesa, está situado num arquipélago formado por dez ilhas na região central do Oceano Atlântico, no triângulo estratégico entre a América Latina – Europa – África, entre as latitudes 14° 23' e 17° 12'N e as longitudes 22° 40' e 25° 22'W. O último Recenseamento Geral da População e Habitação (INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2010) indica que 491.875 pessoas residem no país, das quais 303.865 vivem em meio urbano (61,8% da população total). Em Santiago, a ilha mais populosa das nove habitadas, concentra-se cerca de 60,0% da população (274.044 habitantes), enquanto o concelho da Praia concentra 131.719 habitantes (26,8% da população nacional). A cidade da Praia constitui o maior centro urbano do país, com 127.949 habitantes (97,1% da população concelhia). O Recenseamento geral da população e habitação (RGPH) identifica 488.040 indivíduos residentes permanentes distribuídos por 116.873 agregados familiares (AF), 3.643 pessoas que residem em alojamentos coletivos e 192 indivíduos registados como sem-abrigo, sendo que 117 vivem na cidade capital. O PENH (2011-2021) revela um grande déficit habitacional, tanto quantitativo – necessidade de novas UH –, quanto qualitativo – necessidade de reabilitação/ampliação (MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, 2010). Em nível nacional, o RGPH 2010 regista 114.469 edifícios de uso residencial, entre os quais 248 alojamentos coletivos e fábricas e 1.608 do tipo não clássico (barracas, casas de lata e contentores marítimos). Além disso, denuncia um problema social e uma precaridade em termos habitacionais que afeta cerca de 1% dos AF cabo-verdianos, considerando que as barracas, contentores e espaços improvisados em edifícios com outros fins e partes de casa não são consideradas habitações apropriadas, visto que não dispõem das condições necessárias de uma habitação condigna. No concelho da Praia estão registados 32.967 agregados familiares; 177 pessoas residindo em barracas, 14 em contentores e 10 em espaços improvisados em edifícios de garagem, escola

ou fábrica. Na época, cerca de 40% dos AF viviam em alojamentos⁴ com níveis de conforto⁵ baixo e ou muito baixo, espelhando a precaridade da ocupação socio-espacial cabo-verdiana nos bairros informais, locais sem infraestruturas ou acesso a serviços básicos e sem regularização fundiária, muitas vezes em áreas sujeitas a riscos – o que potencia a vulnerabilidade do território.

Cabo Verde, com o apoio da Cooperação do Brasil, criou as condições institucionais e regulamentares necessárias ao incremento do acesso das famílias, de menor rendimento ao mercado formal da habitação. O SNHIS compreende um conjunto de ações, programas e projetos, concebidos no âmbito do PENH 2011-2021, que visa promover a disponibilidade de Habitação de Interesse Social (HIS) através da infraestruturação, reabilitação, construção, arrendamento e aquisição. O conceito de HIS⁶, enunciado no PENH, tem prevalecido em diversos estudos e sido utilizado por instituições e agências designadamente brasileiras que cooperam com o país. Propõe soluções de habitação, subsidiadas ou custeadas pelo Estado ou outros organismos da sociedade civil, cujo público-alvo é uma população de baixo rendimento. Estrategicamente, o PENH incorporou o Plano de Ação “Programa Casa para Todos” (2011-2021), composto de cinco programas, entre os quais o Habitar CV. O PENH estabelece que as UH têm como fim o uso residencial dos agregados familiares inscritos no Cadastro Único de Beneficiários de Habitação de Interesse Social (CUBHIS) integrantes das classes beneficiárias (A, B e C)⁷. Essa estratificação é usada para efeitos de concepção e construção, sendo as UH divididas igualmente em três classes (A, B e C). As UH de classe A têm como prioridade o arrendamento social e o arrendamento resolúvel; as UH de classes B e C, a comercialização para casa própria.

O SNHIS regulamentou os parâmetros e as condições de acesso à construção, à aquisição e reabilitação de habitação quanto à qualidade mínima das habitações, às áreas das UH de HIS, ao custo-padrão das HIS e ao tratamento dos equipamentos comunitários públicos de interesse social. Conforme o *Quadro 1*, as UH estão em conformidade com diferentes classes definidas e tipologias, áreas mínimas e máximas por tipologia, exigências das instalações sanitárias e diferenciação de acabamentos construtivos.

O SNHIS estabelece ainda que os empreendimentos devem ser construídos em sistema de blocos de habitação verticalizada, com o máximo de quatro pisos e tipologias T1⁸ em quantidade residual, e dispor de UH adaptáveis ao uso por pessoas com mobilidade reduzida nos pisos térreos (de acordo com a projeção da demanda). O Habitar CV, providência do Estado, desempenhando as funções social, ambiental e econômica, procurou inserir os empreendimentos no ambiente urbano, assegurando os princípios básicos de infraestrutura, saúde, educação, transportes, trabalho e lazer. Assim, a meta inicial do Habitar CV (Classe A: 5.682 UH; Classe B: 2.815 UH; Classe C: 1.385 UH) foi reajustada, incorporando a infraestruturação das áreas dos empreendimentos e a construção de alguns equipamentos públicos, que passaram a integrar o investimento global.

QUADRO 1 – Habitação de interesse social: requisitos mínimos das UH instituídos pelo SNHIS.

Classes	Classe A	Classe B	Classe C	Acabamentos	Classe A	Classe B	Classe C	
Tipologia	T1	40m ² e 60m ²	40m ² e 60m ²	40m ² e 60m ²	Paredes internas com acabamento estucadas e pintadas	Critério da empresa construtora	•	•
		Casa de banho	Casa de banho	Casa de banho	Dispositivo de água quente	•	•	•
		Cozinha fechada	Cozinha fechada	Cozinha fechada	Instalação de água	•	•	•
		Quarto duplo	Quarto duplo	Quarto duplo	Saneamento funcional	•	•	•
		Sala	Sala	Sala	Instalação elétrica	•	•	•
	T2	52m ² e 75m ²	52m ² e 75m ²	52m ² e 75m ²	Paredes com acabamento hidrófugo até 1,6 nas zonas húmidas	•	•	•
		Casa de banho	Casa de banho	Casa de banho	Pé-direito mínimo 2,6m	•	•	•
		Cozinha fechada	Cozinha fechada	Cozinha fechada	Pé-direito mínimo de instalação sanitária 2,4m	•	•	•
		Quarto duplo	Quarto duplo	Quarto duplo	Caixilharias (madeira, alumínio, ferro ou outro)	•	•	•
		Quarto casal	Quarto casal	Quarto casal	Estores nas janelas de alumínio			•
		Sala	Sala	Sala	Persianas nas janelas de madeira			•
	T3	64m ² e 90m ²	64m ² e 90m ²	64m ² e 90m ²	Pavimento interno com revestimento resistente (cimento, madeira, cerâmico ou material sintético)	Critério da empresa construtora	Mosaico cerâmico	Mosaico ou superior
		Casa de banho	Casa de banho	Casa de banho	Armários de cozinha inferior		•	•
		Cozinha fechada	Cozinha fechada	Cozinha fechada	Armários de cozinha superior			•
		Quarto duplo	Quarto duplo	Quarto duplo	Armários roupeiros			•
Quarto casal		Quarto casal	Quarto casal	Portas exteriores e interiores	•	•	•	
Quarto individual		Quarto individual	Quarto individual	Rede de TV e Telefones em toda a casa	Apenas na sala	•	•	
Sala		Sala	Sala	Campainha, trinco elétrico e intercomunicador	•	•	•	
		Lavabo opcional	Lavabo					

Fonte: Elaborado pelos autores (2019), a partir de Ministério do Ambiente, Habitação e Ordenamento do Território (2010).

Cabo Verde tem sua origem em uma matriz sociocultural assente numa dialética entre traços caracteristicamente africanos e europeus, que se entroncam na sua formação. Com uma população estimada em 560.832 habitantes, Cabo Verde é um dos países com uma das maiores taxas de emigração, sendo a população na diáspora superior à população local. Esse fluxo contínuo aporta modelos e hábitos em permanente mudança. De acordo com Sampaio (2006), a estrutura social complexa e diversificada, pela coexistência de várias culturas e etnias, marcou a definição formal e representativa da arquitetura doméstica em Cabo Verde, determinando a coexistência de modelos habitacionais com influências de realidades distintas: tipologias de origem europeia e que tinham origem na cultura africana.

Da observação, percebe-se que a existência de espaços exteriores no interior (pátios) e na frente da casa assumem grande importância como pontos de socialização da família e entre amigos/vizinhos. Na compartimentação interior, as habitações tendem a abdicar de áreas de circulação em benefício das áreas úteis, como salas e cozinhas, que são os compartimentos mais aproveitados e valorizados pela família cabo-verdiana, sendo considerados ambientes de estar e sociabilização.

As especificidades da estrutura social cabo-verdiana apontadas levam à reflexão sobre a relevância que representaria a existência prévia de um estudo do modo de uso e apropriação do espaço doméstico nessa sociedade. Conforme averiguado em entrevistas com os técnicos da IFH, na concepção do programa Habitar CV não foi considerada a compreensão dos modos de vida e do espaço doméstico. Tendo sido projetado e executado por portugueses e caboverdianos, entende-se que teria sido importante essa análise prévia, objetivando garantir a concepção adequada de requisitos das habitações, bem como a adaptação dos modelos arquitetônicos importados.

PROGRAMA HABITAR CV: EMPREENDIMENTOS NA CIDADE DA PRAIA

No âmbito do SNHIS, o governo controlou a produção e a atribuição das HIS tendo em conta o déficit habitacional de cada região e município, as carências habitacionais das famílias e dos indivíduos. Numa visão prospetiva da demanda crescente de habitação, o SNHIS concentrou na capital 2.331 UH divididas em 12 empreendimentos, representando cerca de 39% das 6.010 UH programadas no reajustamento da meta do Habitar CV: 2.074 (classe A); 2.421 (classe B); 1.515 (classe C). Segundo dados da entidade gestora, Imobiliária, Fundiária e Habitat SA (IFH), a reprogramação do HCV penaliza em 63,5% a construção de UH de classe A. Na primeira etapa, dos 50 empreendimentos programados em nível nacional cujas obras tiveram início entre 2011 e 2014, apenas 24 foram concluídos, com um total de 1.796 UH que atenderam 8,3% das famílias cadastradas no CUBHIS nesse período. Na cidade da Praia, até 2017, foi concluída a execução de apenas seis edifícios, objetos desta pesquisa, com um total de 813 UH: 440 da classe A; 213 da classe B e 160 da classe C.

Os empreendimentos do HCV em estudo localizam-se na cidade da Praia, em áreas de expansão planejada (“EA” e “ED”), áreas consolidadas (“EC”), áreas em consolidação (“EB” e “EE”) e áreas em expansão (“EF”). Apresentam soluções urbanísticas que variam entre a organização de blocos em quarteirão fechado (“EA” e “EE”) e em quarteirão aberto (“ED”), e a organização de blocos configurando bandas paralelas ou irregularmente posicionadas e em ‘L’ (“EC”, “ED” e “EF”). Os blocos dos conjuntos “EC”, “ED” e “EF” distribuem-se por diferentes lotes, sendo que a distribuição das UH pelas diferentes classes tem por base a individualização dos edifícios por classe em lotes distintos. No empreendimento “EB”, os blocos habitacionais organizam-se numa solução em forma de pente. O desenho urbano adotado define espaços de recreio e socialização ajardinados entre os blocos e também de estacionamento, como em “EA” e “EB”. Esses espaços exteriores são de usufruto público, sendo a única exceção os empreendimentos “EA” e “EE”, em que o acesso aos pátios interiores é vedado por portões colocados pelo coletivo de moradores. Como ilustra a *Figura 1*, os empreendimentos casos de estudo apresentam um sistema de habitação verticalizada, de três pisos no “EC” e nos blocos de classe A do “ED” e de quatro pisos nos demais conjuntos habitacionais, integrando espaços comerciais e de serviços no piso térreo.



FIGURA 1 – Esquema de implantação dos empreendimentos Habitar CV no concelho da Praia.

Fonte: Fotografias e organização da autora A. M. RODRIGUES (2019), com uso do *Google Maps* (2 nov. 2019).

A distribuição vertical se dá por caixas de escadas e a distribuição horizontal nos pisos é garantida por galerias externas nos casos dos empreendimentos “EA”, “EC” e “EE”; num esquema de esquerdo-direito nos “ED” e “EF” ou numa solução mista no caso do “EB”. Na identificação das regularidades tipológicas e conotativas perceptíveis no conjunto de plantas das UH desses conjuntos,

constatou-se que têm como ponto de partida a matriz moderna pura, estando as UH (tipologias T1, T2 e T3) organizadas conforme o modelo tripartido de áreas: íntima (quartos, banheiro), social (sala) e serviços (cozinha e lavanderia). Essa lógica de estruturação das áreas que compõem o sistema/padrão espacial doméstico é caracterizada pela centralidade da sala comum (que agrega as zonas de estar e jantar), pela proximidade entre cozinha e sala e pela relativa segregação da área privada, em que quartos indiferenciados fazem uso do mesmo banheiro. Nas plantas exemplificativas das tipologias habitacionais dos empreendimentos (Figuras 2 e 3), observa-se que, no geral, a entrada na UH é feita pela sala (à exceção do empreendimento “ED”, cujas UH têm um hall de distribuição).

A circulação é reduzida ao mínimo, libertando mais área para o compartimento mais social das habitações – a sala –, o que possibilita a criação de espaços distintos de estar e de refeições. Em alguns conjuntos (“EC”, “ED – classe A”, “EE” e “EF”), as UH dos pisos superiores contemplam espaços exteriores privados – pequenas varandas ou terraços (“EF”). Contudo, a vivência exterior é feita nas galerias de distribuição, com a ocupação e personalização do espaço comum frente às portas das habitações nos edifícios “EA”, “EB”, “EC” e “ED”, confirmado, respectivamente, por 73%, 55%, 67% e 53% dos respondentes do questionário. Constatou-se que a distinção entre UHs, de classe diferente num mesmo empreendimento, não se faz sentir tanto nas soluções adotadas em planta, mas sim nos materiais de acabamento interiores utilizados.



FIGURA 2 – Exemplos diversificados de tipologias habitacionais dos empreendimentos HCV no concelho da Praia (EA; ED; EB).

Fonte: Desenhos cedidos pela IFH (2016) e tratados pela autora A. M. RODRIGUES (2019).



FIGURA 3 – Exemplos diversificados de tipologias habitacionais dos empreendimentos HCV no concelho da Praia (EE; EC e EF).

Fonte: Desenhos cedidos pela IFH (2016) e tratados pela autora A. M. RODRIGUES (2019).

A SATISFAÇÃO DOS RESIDENTES PELA ABORDAGEM DA APO

A satisfação dos usuários com a habitação é definida como o grau de contentamento percebido por um indivíduo ou um membro da família no que se refere à situação atual em que vivem. É uma avaliação qualitativa focada em alguns pontos, realizada no intuito de perceber quais as inadequações apontadas pelos usuários e de identificar as intervenções necessárias, para evitar a decadência e melhorar a qualidade da habitação. Os indivíduos geralmente constroem os seus juízos sobre as condições da habitação e seu entorno à luz de suas necessidades e aspirações. Nessa percepção estão subjacentes padrões pessoais e culturais, que podem não coincidir. A incongruência entre as condições reais da habitação e as necessidades e os desejos dos moradores é indutora da insatisfação. A ideia de satisfação com a habitação tem sido usada como um guia por muitos planejadores, projetistas e decisores políticos como forma de prover alojamento para a diversidade de usuários (GRANJA et al., 2009; MOREIRA; KOWALTOWSKI, 2009; VILLA, 2009; MORAIS; CARNEIRO; BARROS NETO, 2014).

Os estudos sobre satisfação com a habitação usam uma diversidade de variáveis que representam as características da construção e do entorno, os atributos sociodemográficos dos usuários, bem como suas percepções sobre as condições de habitação e dos arredores que afetam a satisfação. Nesta pesquisa, para a avaliação, foram aplicados 194 questionários⁹ aos chefes de família

de cada UH pesquisada, que deram enfoque à percepção do usuário em três dimensões – Unidade Habitacional, Conjunto Habitacional e Entorno –, além de englobar o termo de consentimento sobre a aplicação da técnica. A amostra considerou 30% das UH de cinco casos de estudo (“EA” a “EE”: 154 questionários), e 40 UH do conjunto “EF”, concluído em meados de 2015 e que, por isso, tinha apenas 134 UH habitadas possíveis de serem consideradas para o efeito. Os inquiridos (n: 194 – 41,0%) integravam a subamostra de chefes de famílias a quem foram atribuídas habitações no âmbito do plano de ação Programa Casa para Todos (PCPT) (n: 474). Os chefes de famílias, nessa subamostra, tinham, em média, cerca de 40 anos. Eram, em sua maioria, mulheres (62,2%) e solteiras (90,9%), integravam agregados familiares compostos, em média, por quatro membros (32,1%). A grande maioria dos chefes de família possuía rendimentos próprios (84,2%) e uma pequena fração dos agregados familiares integravam membros com algum tipo de deficiência (4,2%). As casas que habitavam anteriormente eram, na sua maioria, arrendadas (61,2%) e estavam ligadas à rede elétrica (89,5%) para o fornecimento de energia e para a iluminação das habitações (85,4%). Para o abastecimento de água, as moradias desses agregados familiares contavam com ligações à rede pública de distribuição de água (61,0%), apesar de se registar ainda uma taxa significativa de habitações que subsistiam com recursos de sistemas mais rudimentares, como chafariz, poço ou nascente (39,0%). Apenas 27,4% das habitações estavam conectadas à rede pública de esgotos ou pluvial e a maioria das moradias dispunha de fossa séptica (33,8%). O recurso a sistemas mais elementares para a evacuação das águas residuais era uma alternativa para cerca de 38% dessa subamostra.

A partir da abordagem da APO, no questionário considerou-se como base a metodologia de avaliação do produto habitacional desenvolvida por Buzzar e Fabrício (2007), o indicador “Avaliação da Habitação pelo Usuário”, constituído pelos indicadores simples relativos à avaliação do conforto e do tamanho da UH, da localização da habitação e dos serviços urbanos e equipamentos sociais, conforme *Quadro 2*.

Sobre a dimensão da UH, o conforto térmico, acústico e lumínico, os aspetos construtivos da UH e seu tamanho são avaliados pelo morador, revelando a sua percepção e satisfação com relação a esses fatores. O indicador “Uso e apropriação dos espaços da UH”, suportado por nove variáveis, tem o objetivo de avaliar a percepção e satisfação do usuário com relação às condições da habitação em termos de uso e possibilidade de apropriação dos espaços. Em termos conceituais, essa avaliação é sempre fruto da sua percepção relativa às condições da sua habitação. Sobre a dimensão do conjunto habitacional, considera-se o indicador “Vivência em Condomínio”, suportado por oito variáveis, que tem como objetivo avaliar a adaptação e satisfação do usuário com as condições e realidade dos espaços e responsabilidades partilhadas, próprias dos edifícios multifamiliares e dos conjuntos habitacionais de vários blocos – uma realidade diferente da vivência anterior de cerca de

QUADRO 2 – Indicadores simples e variáveis.

Indicadores	Variáveis: Avaliação do usuário quanto à (ao):
Conforto da Unidade Habitacional	Conforto térmico
	Conforto acústico
	Conforto lumínico
Tamanho da UH	Tamanho
Construção	Qualidade dos materiais de revestimento dos pisos
	Qualidade dos materiais de revestimento (pisos e paredes)
	Qualidade de portas e janelas
	Qualidade de instalações hidráulicas
	Instalações elétricas
Uso e apropriação dos espaços da UH	Programação dos espaços
	Área e dimensão dos compartimentos
	Privacidade no uso dos espaços
	Organização funcional dos espaços
	Possibilidade de transformação dos espaços
	Flexibilidade no uso dos espaços
	Adaptabilidade no uso dos espaços
	Espaços de permanência exteriores privativos (varandas/terraços)
Privacidade relativamente ao exterior	
Indicadores	Variáveis: Avaliação do usuário quanto à (ao):
Vivência em condomínio	Conservação do condomínio
	Iluminação dos espaços comuns
	Limpeza e higiene do condomínio
	Segurança do condomínio
	Acessibilidade ao condomínio
	Convivência entre vizinhos
	Administração e gestão do condomínio
	Existência de espaços exteriores para convívio e para crianças
Localização em condomínio	Distância de escolas
	Distância de posto público de saúde
	Distância do trabalho
	Distância de áreas para lazer (praças etc.)

Fonte: Pesquisa realizada pela autora A. M. RODRIGUES (2016).

60% dos beneficiários do HCV. A avaliação da localização da moradia quanto à acessibilidade ao trabalho e equipamentos remete para a percepção e avaliação da satisfação do morador num contexto que leva em consideração o entorno da habitação.

No questionário, foram formuladas questões fechadas, seguindo uma matriz de resposta única usando a escala de Likert. Os moradores expressam a sua satisfação dentro da escala qualitativa ordinal: Muito Mau (MM); Mau (M); Razoável (R); Bom (B) e Muito Bom (MB). Neste estudo, foram questionados 90 AFs de classe A, 56 AFs de classe B e 48 AFs de classe C, distribuídos pelos conjuntos habitacionais “EA” (12B e 30C); “EB” (28A e 12B); “EC” (7A e 8B); “ED” (11A, 9B e 18C); “EE” (10A e 9B); “EF” (34A e 6B).

No tratamento dos dados, foram calculados os percentuais de respostas e esquematizados em gráficos. Após a sistematização dos referidos dados, foram realizadas as análises a seguir.

CONFORTO DA UNIDADE HABITACIONAL

No que diz respeito às condições de conforto da UH, foram avaliados o conforto acústico, lumínico, térmico e as dimensões das unidades habitacionais, conforme se observa na *Figura 4*. Dessa análise destacam-se os dominantes e positivos posicionamentos dos moradores dos conjuntos habitacionais “EA”, “ED (classes B e C)”, “EE” e “EF” em todos os parâmetros em análise. Desses, foram os moradores das classes B e C do conjunto “ED” os que registraram a maior taxa de satisfação com os critérios em análise (87%), resultado que já era esperado dada a maior qualidade da construção desses blocos. Os moradores da classe A do “ED” avaliaram de forma mais depreciativa (razoável) o isolamento acústico entre os apartamentos, sendo esse o único parâmetro preponderantemente desvalorizado na apreciação sobre o conforto da UH. Os moradores dos conjuntos “EB” e “EC” (cuja classe predominante é a A, considerada potencialmente menos exigente) destacaram-se por posicionamentos hegemônicos nas escalas mais depreciativas (“Razoável”, “Muito mau” e “Mau”), em particular nos critérios alusivos ao conforto térmico e acústico.

Observa-se, ainda, nas respostas desses moradores, um nível de insatisfação (superior a 20%) com a área das suas habitações, o que pode encontrar fundamento nas condições em que residiam anteriormente (respetivamente, 63% e 56% viviam em casas individuais ou bifamiliares) e nos manifestos desejos de mais espaço (71% e 38%, respetivamente). Nesse caso, e considerando o posicionamento da grande maioria dos inquiridos, pode-se inferir que foram os moradores do conjunto habitacional “EB” os que se manifestaram mais insatisfeitos.

Em relação aos parâmetros avaliados, importa destacar os favoráveis posicionamentos sobre o nível de conforto lumínico partilhados pela totalidade dos inquiridos – o que não surpreende, uma vez que as UHs são compostas por duas frentes com exposição solar.

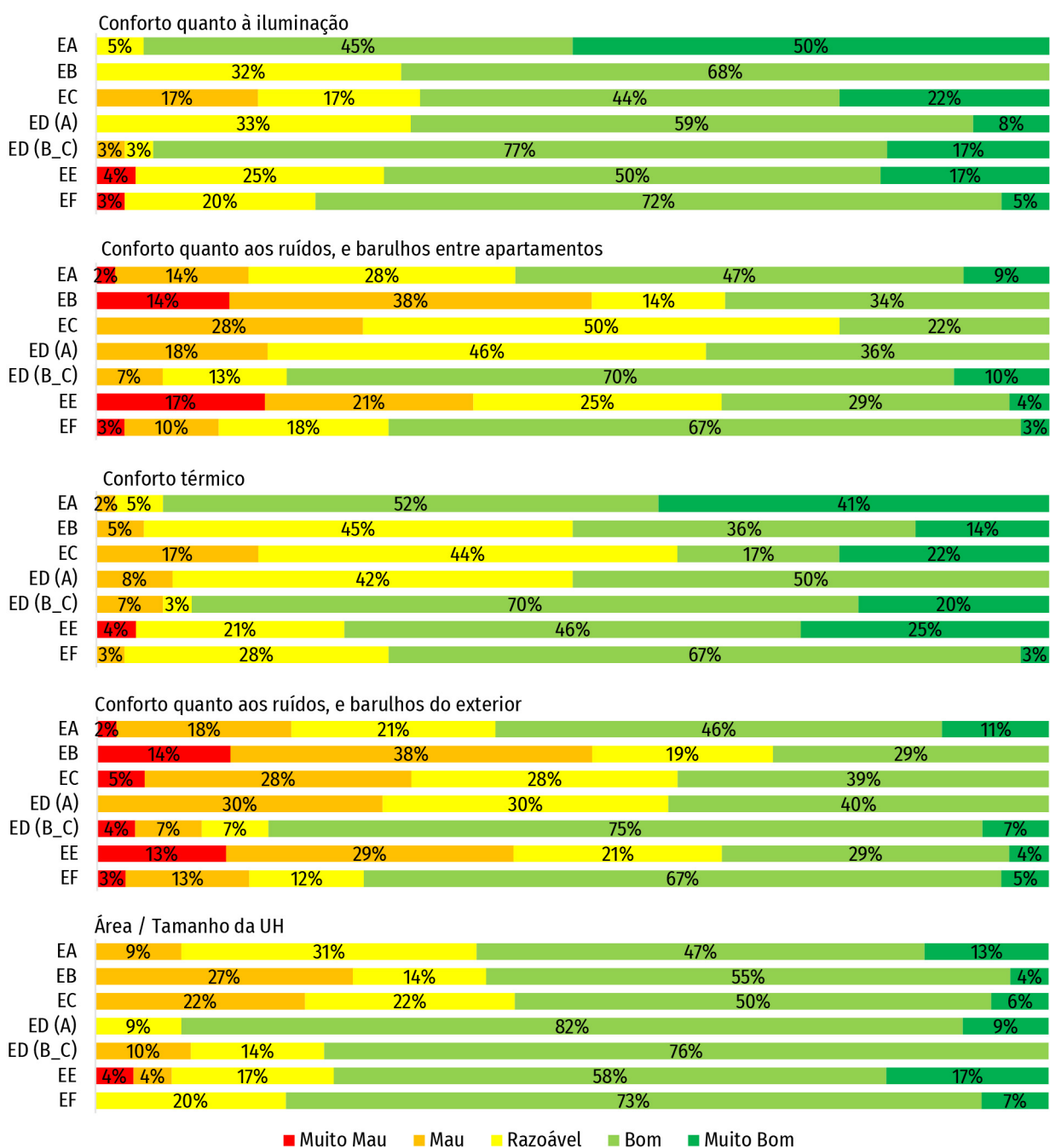


FIGURA 4 – Grau de satisfação dos inquiridos quanto ao conforto da Unidade Habitacional nas diversas dimensões.

Nota: EA, EB, EC, ED, EE, ED e EF: designação dos Empreendimentos HCV; ED (A): blocos do empreendimento com UH de classe A; ED (B_C): blocos do empreendimento ED com UH de classes B e C.

Fonte: Elaborado pelos autores (2019).

QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO

A avaliação sobre a “Qualidade da construção” demonstrou ser mais controversa, como observado na *Figura 5*. Apenas o parâmetro “Instalações elétricas” registra o maior número de posicionamentos, entre todos os inquiridos, na opção “Boa”, destacando-se, por isso, como o critério mais apreciado pelos moradores. As instalações hidráulicas são o segundo critério mais valorizado

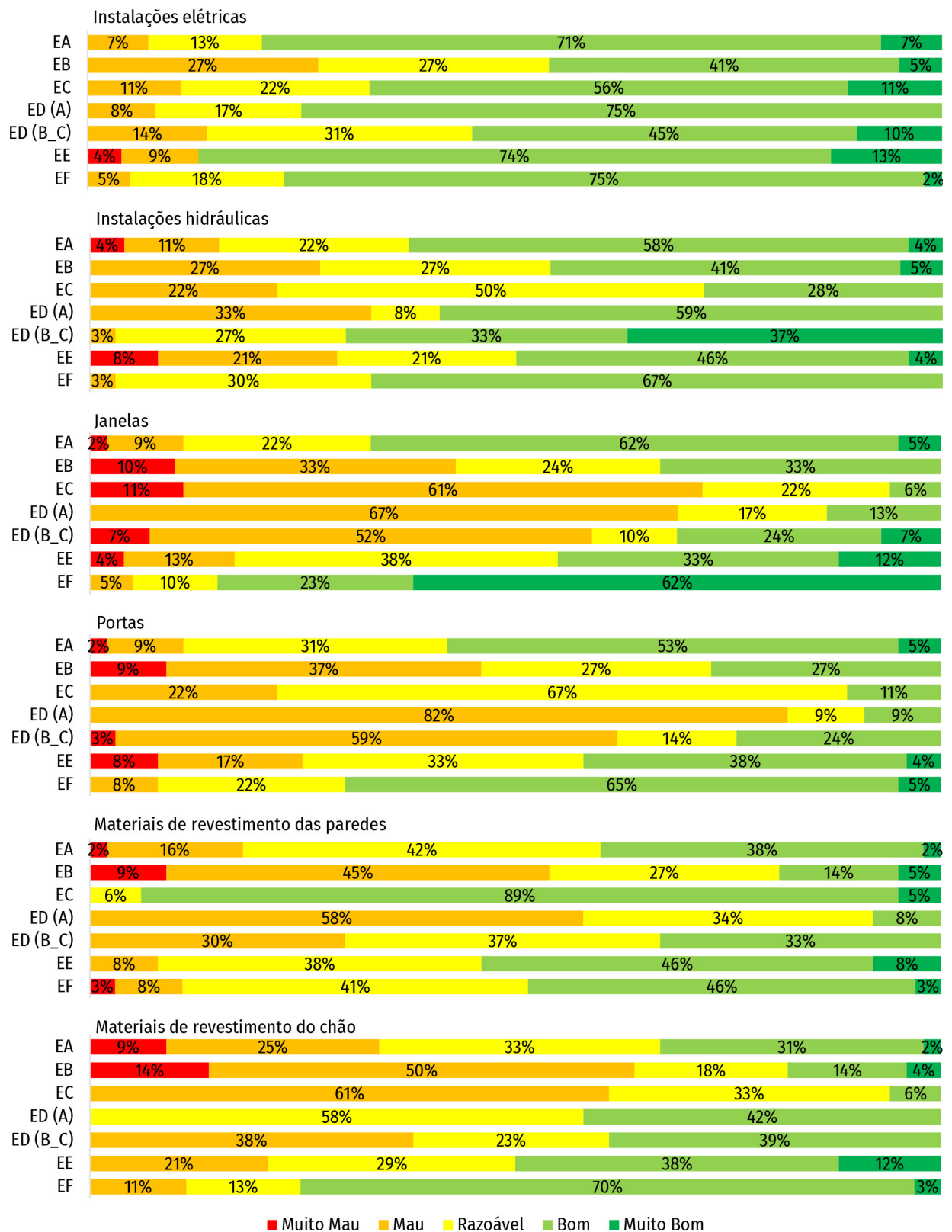


FIGURA 5 – Grau de satisfação dos inquiridos quanto à qualidade da construção nas diversas dimensões.

Nota: EA, EB, EC, ED, EE, ED e EF: designação dos Empreendimentos HCV; ED (A): blocos do empreendimento com UH de classe A; ED (B_C): blocos do empreendimento ED com UH de classes B e C.

Fonte: Elaborado pelos autores (2019).

pelos inquiridos. Nesse parâmetro registra-se um posicionamento acima da média por parte dos moradores do conjunto habitacional “EF” e abaixo da média por parte dos moradores do “EC”. Contudo, as disparidades nos posicionamentos dos inquiridos tendem a aumentar nos demais parâmetros de avaliação do nível da qualidade da construção.

A percepção com relação ao nível de qualidade dos revestimentos do chão e das portas oscila entre mau e bom, sendo conferida ao revestimento do chão uma taxa de insatisfação mais elevada (*“acabamento do chão em cimento afagado”*), enquanto a apreciação sobre a qualidade do revestimento das paredes é, em geral, mais positiva, havendo, contudo, lugar à manifestação de insatisfação por parte dos moradores das unidades “ED (classe A)” e “EB”: *“a tinta aplicada nas paredes sai com facilidade e, na cozinha e instalação sanitária, existem apenas pequenas faixas de azulejo”*. A disparidade na avaliação da qualidade das portas evidencia, em média, avaliações mais positivas por parte dos inquiridos. Contudo, não deixa de haver registro sobre a insatisfação dos moradores dos empreendimentos “EB” e “ED”: *“as portas degradaram-se rapidamente e as fechaduras avariaram”*. No caso das janelas, os moradores do “EF” avaliaram muito positivamente a sua qualidade, enquanto os moradores dos empreendimentos “ED”, “EC” e “EB” consideram-nas de fraca qualidade: *“as caixilharias são frágeis, de vidro fino e fechos quebráveis”*.

USO E APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS DA UH

Na *Figura 6*, o posicionamento dos parâmetros em análise permite concluir que os moradores das unidades habitacionais “EB” e “EF”, que apresentam taxas de satisfação superiores a 50%, são os mais satisfeitos com os espaços dos empreendimentos em que residem.

Com relação à organização e à programação dos espaços, a satisfação dos inquiridos ascende a 45% e a 46%, respectivamente, sendo os moradores das UHs “EB” e “EC” os que evidenciam maior satisfação. No que diz respeito ao uso dos espaços, à flexibilidade, à adaptabilidade e à privacidade, as taxas de satisfação dos inquiridos oscilam entre 45% e 62%, sendo a adaptabilidade do uso dos espaços a característica mais apreciada e partilhada pelos moradores dos empreendimentos “EF” (100%), “EC” (61%) “EA” (61%), “EE” (58%) e “EB” (54%).

Com relação à dimensão e à possibilidade de transformação dos espaços, os posicionamentos dos moradores não evidenciam níveis de satisfação tão favoráveis. As áreas e dimensões dos compartimentos são satisfatórias para cerca de 44% da amostra, enquanto que a possibilidade de transformar os espaços é satisfatoriamente apreciada por apenas cerca de 37% dos inquiridos. Em termos de disponibilidade de espaço que pode sofrer alterações, verifica-se uma forte predominância de posicionamentos na opção “Razoável” (56%), com excessão dos moradores das UHs “EB” (55%) e “EA” (39%). A avaliação dos espaços de permanência exteriores privados evidencia taxas de posicionamentos mais elevadas na opção “Razoável” (57%). Apenas os moradores do

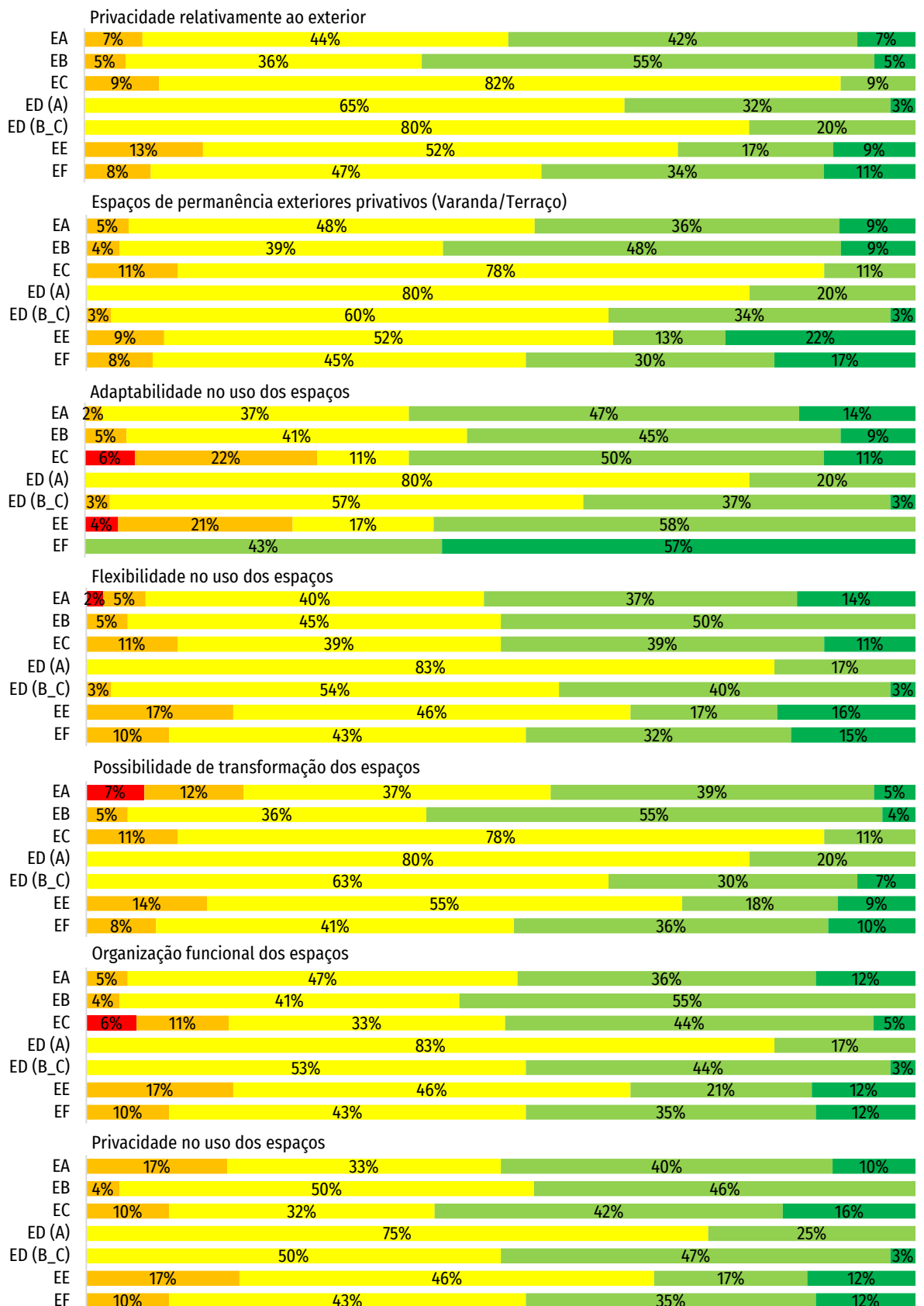


FIGURA 6 – Grau de satisfação dos inquiridos quanto ao uso e apropriação dos espaços da UH nas diversas dimensões.

Nota: EA, EB, EC, ED, EE, ED e EF: designação dos Empreendimentos HCV; ED (A): blocos do empreendimento com UH de classe A; ED (B_C): blocos do empreendimento ED com UH de classes B e C.

Fonte: Elaborado pelos autores (2019).

empreendimento “EB” selecionaram, na sua maioria, a opção “Bom” (48%). Em termos de privacidade em relação ao exterior, a maioria dos moradores se mostrou pouco satisfeita. Uma vez mais os posicionamentos na escala de satisfação incidem, na sua maioria, na opção “Razoável” (58%), e os moradores da UH “EB” são os que demonstram estar mais satisfeitos (55%).

VIVÊNCIA EM CONDOMÍNIO

Na *Figura 7* observa-se o grau de satisfação dos moradores com a vivência em condomínio. A convivência entre vizinhos foi o critério mais apreciado pelos moradores das unidades habitacionais, com uma taxa de posicionamentos na ordem dos 69% nas categorias mais valorizantes (“Bom” e “Muito bom”) – sendo que os moradores dos empreendimentos “EF” (100%), “EA” (83%) e “ED (classes B e C)” (75%) foram os que mais contribuíram para determinação dessa taxa. A existência de espaços exteriores para convívio e para o lazer das crianças, com uma taxa de posicionamentos de 63% nas categorias mais favoráveis, evidencia a clara satisfação dos moradores das UHs “EF” (100%), “ED (classes C e D)” (86%), “EA” (67%) e “EE” (65%). A iluminação foi o terceiro critério a destacar-se pelos posicionamentos favoráveis dos inquiridos. Contudo, a categoria que avaliava os equipamentos e estruturas foi a que registrou a mais elevada taxa de satisfação (60%). Segue-se a limpeza e higiene do condomínio, sendo que o posicionamento na opção “Boa” foi partilhado pela grande maioria dos inquiridos, à exceção dos moradores do “EB”, que consideram que é apenas razoável. A administração e gestão do condomínio foi particularmente bem avaliada pelos moradores das unidades habitacionais “EF” (100%), “ED (classes B e C)” (70%) e “EA” (64%). A conservação do condomínio apresenta uma taxa de posicionamentos apreciáveis na ordem dos 54%, estando a determinação desse valor intrinsecamente relacionada com o posicionamento dos moradores dos empreendimentos “ED (classes B e C)” (80%) e “EA” (75%). Destaca-se da análise da apreciação desse parâmetro a elevada taxa de posicionamentos desfavoráveis por parte dos moradores do “EB” (50%). A acessibilidade ao condomínio é outro caso relativamente particular. Nessa categoria foram registrados mais posicionamentos satisfatórios (51%) que insatisfatórios (29%); contudo, essa categoria registra a segunda taxa mais elevada de moradores insatisfeitos. Os moradores das unidades “EA” (87%) e “ED (classes B e C)” (76%) foram os que se mostraram mais satisfeitos com relação à acessibilidade, enquanto os moradores do empreendimento “EE” (34%) foram os que se mostraram menos satisfeitos. A segurança do condomínio foi o critério que registrou a pior apreciação (42%), contra uma taxa de 41% nas opções mais favoráveis. Os mais insatisfeitos com o sistema de segurança das suas unidades habitacionais foram os moradores do “EB” (86%), “EC” (72%) e “ED (classe A)” (42%). Apenas os moradores do “ED (classes B e C)” se mostraram majoritariamente satisfeitos com a segurança do seu edifício onde moram (80%).

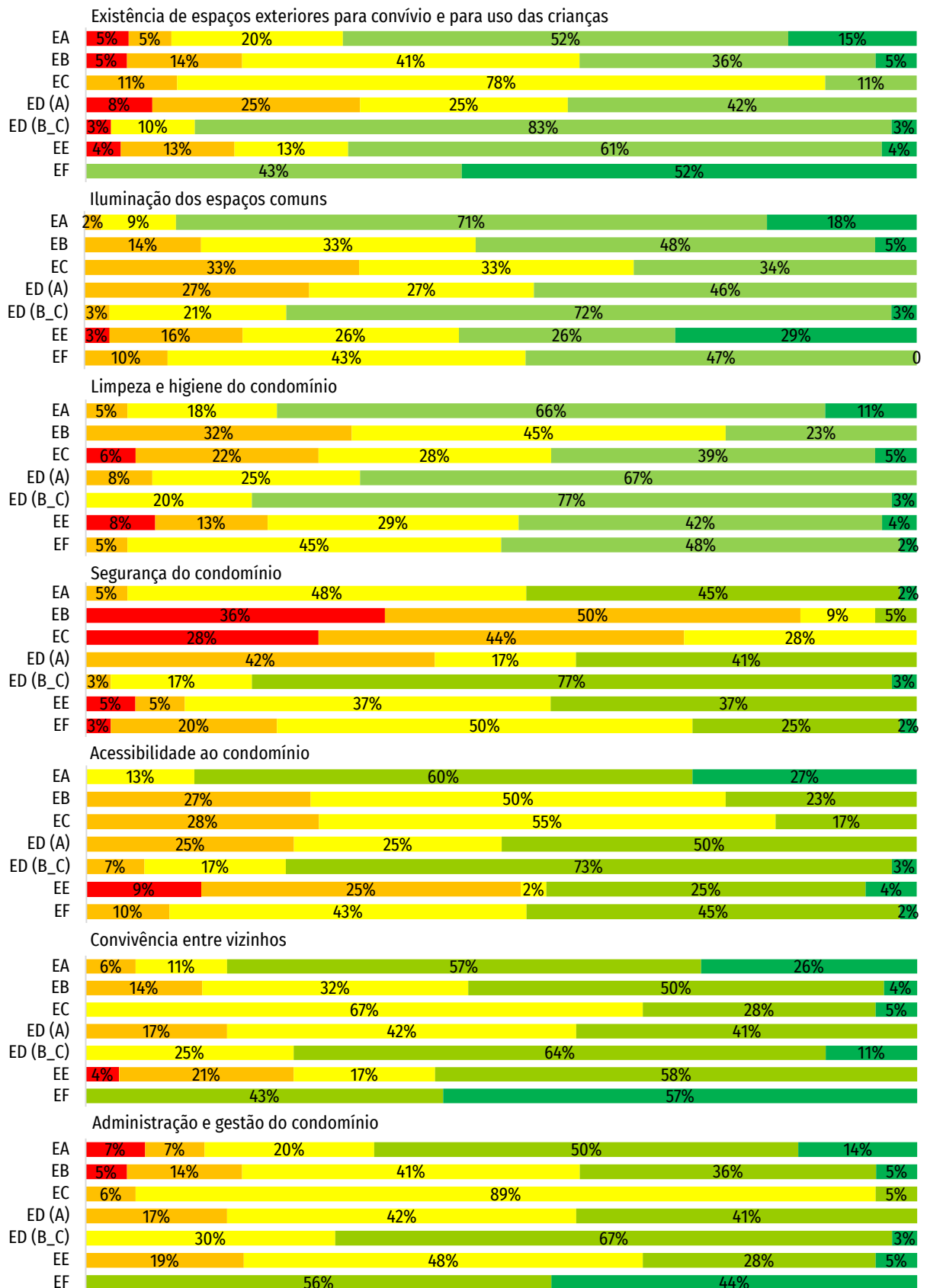


FIGURA 7 – Grau de satisfação dos inquiridos quanto à vivência em condomínio nas diversas dimensões.

Nota: EA, EB, EC, ED, EE, ED e EF: designação dos Empreendimentos HCV; ED (A): blocos do empreendimento com UH de classe A; ED (B_C): blocos do empreendimento ED com UH de classes B e C.

Fonte: Elaborado pelos autores (2019).

Considerando os dados apurados, verificou-se que os moradores do “ED (classes B e C)” (78%) foram os que, na grande maioria, se mostraram mais satisfeitos com critérios de avaliação da vivência em condomínio, seguidos pelos do “EA” (74%) e do “EF” (67%), enquanto os mais insatisfeitos foram os moradores do “EB” (40%) e do “EC” (37%).

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Como se observa na *Figura 8*, os moradores dos empreendimentos “EA” (78%), “EC” (75%) e “EE” (75%) foram os que apresentaram taxas de satisfação (“Bom” e “Muito bom”) mais elevadas, afigurando como os inquiridos mais satisfeitos com a localização dos empreendimentos em que habitam. Por outro lado, os moradores do empreendimento “EF”, manifestando a sua particular insatisfação com a “Distância ao centro de saúde” e com a “Distância às escolas públicas”, revelam ser os mais descontentes (75%). Essa avaliação encontra fundamento na localização descentralizada, nos fracos serviços de transporte coletivos e nos poucos recursos das famílias. Contudo, a insatisfação com a distância até as escolas públicas não é partilhada pelos demais inquiridos. Com o maior número de posicionamentos nas opções “Bom” e “Muito bom”, a taxa de satisfação média afigura-se como a mais elevada (79%). O posicionamento dos inquiridos sobre a distância até o centro de saúde contraria, uma vez mais, a insatisfação dos moradores do “EF”, levando esse critério a assumir uma taxa de posicionamentos positivos na ordem dos 66%. A avaliação da distância entre o empreendimento e as áreas de lazer assume uma taxa de satisfação na ordem dos 57%, relativamente reduzida em relação às anteriores. Contudo, esse critério é o que registra a menor taxa de posicionamentos insatisfatórios (19%). Nesse caso, as maiores taxas de insatisfação foram registradas pelos moradores dos empreendimentos “EF” (35%) e “ED (classe A)” (23%).

A “Distância até o trabalho” é o parâmetro no qual se registra a menor taxa de satisfação dos inquiridos (53%). No espectro dos mais satisfeitos encontram-se os moradores dos empreendimentos “EC” (78%), “EA” (70%), “ED (classes B e C)” (59%) e “EE” (58%) e, no dos mais insatisfeitos, os do “EF” (39%) e do “EB” (30%).

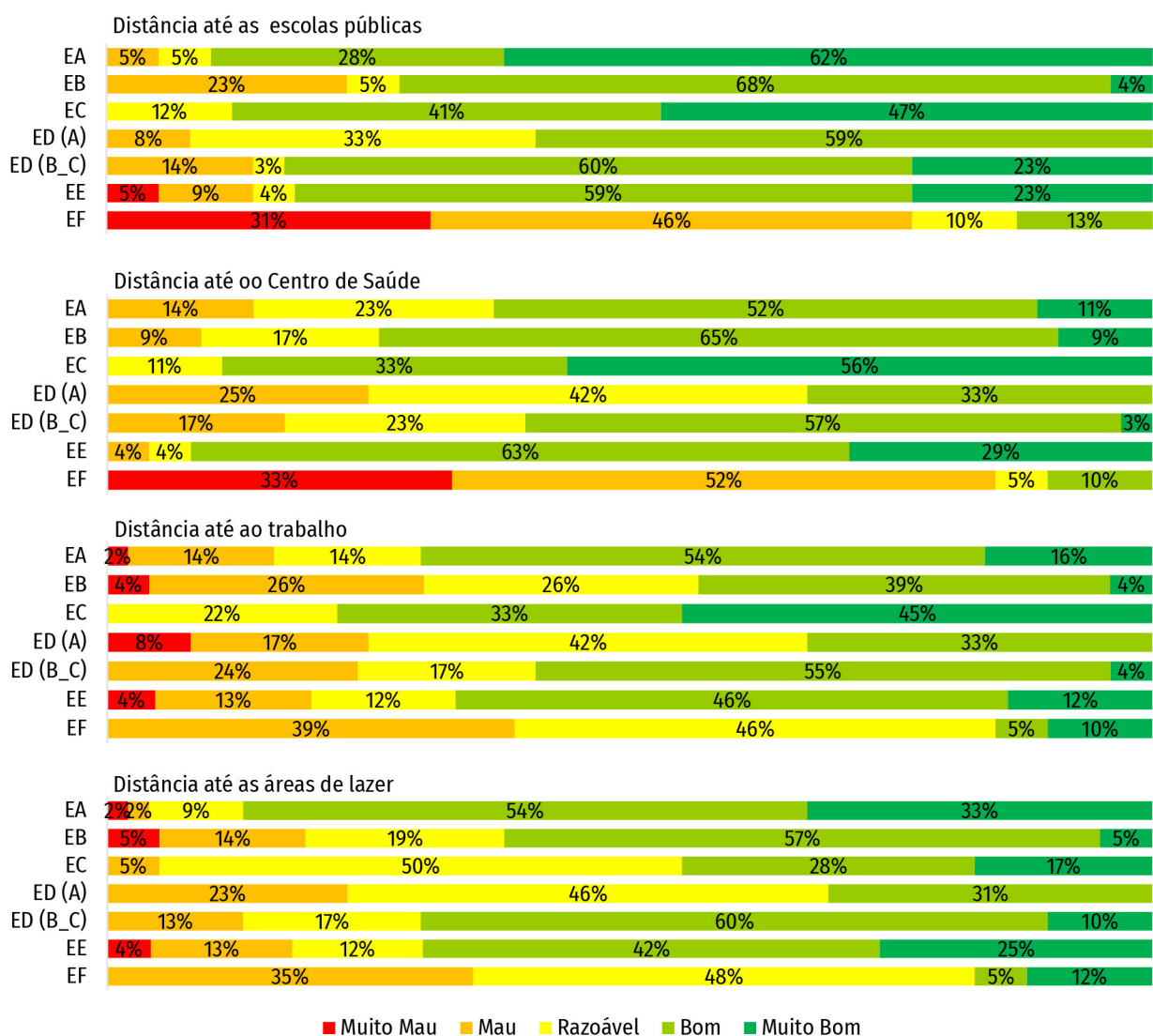


FIGURA 8 – Grau de satisfação dos inquiridos quanto à localização nas diversas dimensões.

Fonte: EA, EB, EC, ED, EE, ED e EF: designação dos Empreendimentos HCV; ED (A): blocos do empreendimento com UH de classe A; ED (B_C): blocos do empreendimento ED com UH de classes B e C.

Fonte: Elaborado pelos autores (2019).

DISCUSSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta análise do programa HCV revela que, quantitativamente, os seis empreendimentos atenderam 34,9% dos 2.331 AF previstos na cidade da Praia, e tiveram um impacto sobre o déficit habitacional local de cerca de 6% dos AF identificados em condições de habitação precárias (13.517) no concelho (INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2010). Entre 2011 e 2015, o HCV deu resposta a 440 famílias de menor rendimento, com UHs para arrendamento (classe A), e a 373 AF com UHs comercializadas para casa própria (classes B e C). De acordo com dados recolhidos em perguntas de escolha múltipla no questionário aplicado, mais de 90% dos beneficiários viviam anteriormente em meio urbano, e cerca de 60% em casa individual com possibilidade de ampliação em 35% dos casos. Apesar do primeiro impacto do HCV, a reprogramação

efetuada e subsequente diminuição em 63,5% do número de UH de classe A construídas enfraqueceu a relevância do programa como resposta às carências habitacionais das famílias mais necessitadas e dos indivíduos sem-abrigo.

Numa visão global da análise dada pelo questionário, apoiada nos indicadores e variáveis selecionadas, constatou-se que grande parte dos empreendimentos, mais incisivamente os de classe A, apesar de terem resolvido parte da problemática habitacional do concelho da Praia, apresentam algumas manifestações patológicas e anomalias a nível construtivo, bem como alguma inadequação às necessidades, ao uso e apropriação dos espaços pelas famílias beneficiárias. A aproximação com o morador revelou várias insatisfações, como a minimização dos espaços, a pouca privacidade, a fraca qualidade dos materiais construtivos utilizados e a exposição ao ruído vindo do exterior e entre as UH. Com uma matriz moderna de tripartição de organização, as UH apresentam espaços com áreas reduzidas e uma compartimentação estanque, com flexibilidade e adaptabilidade reduzidas e sem uma programação de sobreposição de usos. O exercício de rentabilização da área útil das UH implicou na configuração de plantas com um grau de relativa permeabilidade dos espaços domésticos, atendendo menos à privacidade interna e às conexões funcionais entre as principais funções internas. O processo de programação e fundamentação das opções de estrutura morfológico-social definidas para as UH evidencia a adesão a um *modus operandi* racionalista, sendo dada primazia à otimização das condições de realização das funções domésticas básicas e à economia construtiva. As diferenças de classes das UH materializam-se de acordo com as exigências do SNHIS, sendo, contudo, merecedoras de algumas considerações, dado que os aspetos mínimos de flexibilidade, adaptabilidade, funcionalidade¹⁰, espaciosidade e privacidade não são atendidos nos espaços avaliados, de uma maneira geral.

Dessa abordagem aos empreendimentos HCV, pode-se chegar a algumas conclusões, como as necessidades de: (i) gestão da qualidade da construção, de uma forma geral; (ii) melhoria das conexões funcionais de modo a preservar a privacidade interna nas UH; (iii) reforço da segurança através de sistemas de encerramento do condomínio e de sistemas de portadas ou gradeamento nas janelas; (iv) melhoria da conservação e manutenção da construção; (v) repensar a forma de apropriação dos espaços domésticos, aprofundando o estudo dos usos, costumes e necessidades das famílias num espaço de habitação, interior e exterior; (vi) diversificar e potenciar a flexibilidade dos espaços, possibilitando a fácil modificação ou adaptação, especialmente *de layout*; (vii) evitar a segregação socio-espacial, promovendo a qualidade e sustentabilidade do espaço urbano e prevendo a localização dos empreendimentos a par da incorporação dos necessários equipamentos sociais de primeira necessidade e da criação de uma rede adequada de transportes.

Deste estudo, compreende-se que pensar os espaços de habitação, com vista apenas à economia e resposta funcional, torna o ciclo e o sistema de

produção habitacional de interesse social insustentável e pouco adequado. O programa de necessidades constitui, por isso, um elemento fundamental para atingir a qualidade no processo de projeto e construção, em virtude de acrescentar informação à lista de ambientes e respectivas dimensões, que contribui para que o arquiteto considere toda a complexidade que a concepção de edifícios e espaços urbanos envolve. O processo de elaboração do programa arquitetônico fica completo com a contemplação da descrição das necessidades do usuário, o que implica identificar as características físicas, fisiológicas, psicológicas e culturais dos prováveis beneficiários, os seus valores, as atividades funcionais que desempenham nos espaços a projetar e as relações sociais a serem mantidas. Este estudo de caso veio evidenciar os constrangimentos e virtualidades dos programas de necessidades, dos projetos arquitetônicos e das construções do programa Habitar CV. A pesquisa consistiu na verificação, apoiada na APO, da obra após a sua execução e no decorrer do uso, tendo como objetivo diagnosticar aspectos a serem melhorados e aspectos bem resolvidos e com potencial de replicação, ajudar a obter insights e na elaboração de um banco de dados para alimentar outros projetos da mesma tipologia, como *feedback*¹¹. Para atingir esses objetivos, a presente pesquisa prossegue com estudos de APO que incluem, além da apuração dos índices de satisfação e percepção dos moradores, avaliações técnicas e observações dos empreendimentos. Na primeira etapa do Habitar CV, os processos de concepção-construção dos empreendimentos decorreram simultaneamente e sem auscultação prévia dos futuros beneficiários e em sobreposição com o processo de entrega das UH das obras que iam sendo finalizadas. Esse fato inviabilizou uma abordagem APO realimentadora dos processos de projeto em tempo útil. Contudo, este estudo confirmou o relevante contributo que a abordagem multi-métodos pode ter para que a pesquisa venha a realimentar e encaminhar o processo dos projetos de arquitetura de HIS da segunda etapa do programa Habitar CV.

Esta pesquisa evidencia a potencialidade do uso dos procedimentos metodológicos da APO na aferição de resultados que podem ser utilizados para apoiar a tomada de decisão na etapa de concepção de novos conjuntos habitacionais de interesse social, primordialmente para a fase de programa de necessidades e de estudos de implantação e inserção urbana. A discussão demonstra que as melhorias no processo de projeto passam pela introdução de análises, em várias etapas, para aumentar a qualidade do seu produto: a obra. Na fase de projeto, as verificações do produto arquitetônico ajudam a obter insights sobre os efeitos das intervenções de projeto antes da execução da obra. Ficam evidentes os benefícios que a APO gera, tanto para os próprios objetos de estudo, quanto para futuros projetos. No que diz respeito aos empreendimentos habitacionais avaliados neste estudo, a APO possibilita: (1) a identificação de problemas e o conseqüente debate de soluções; (2) a compreensão das mudanças introduzidas no projeto inicial ou a introduzir em

novos projetos, a partir do uso observado e aferido; (3) a tomada de decisões quanto a possíveis intervenções, melhorias e programas de manutenção; (4) a promoção da adaptação do edifício para mudanças, em resposta à demanda do usuário. Os resultados da APO em desenvolvimento permitirá, igualmente, melhorar, de modo realimentador e fundamentado tecnicamente, o uso dos espaços com base na pesquisa e o subsequente melhoramento da qualidade do projeto, bem como responder às expectativas e demandas dos usuários.

Por fim, a APO possibilita submeter a política pública implementada a uma avaliação sistêmica dos seus resultados, levando em consideração o bem-estar e o ponto de vista dos seus beneficiários finais, a saber, os moradores. Apoiada em levantamentos de informações através de entrevistas, questionários e dinâmicas de grupo, além de observações e vistorias técnicas, pretende contribuir para uma programação arquitetônica mais detalhada e consciente das necessidades e expectativas dos usuários dos futuros projetos de habitação social. No contato com os beneficiários ficou demonstrada a importância social do programa Habitar CV e a modificação promovida em suas vidas. É necessário, portanto, e com base nos pontos críticos levantados, continuar a introduzir correções no Programa para que as benfeitorias promovidas, quer na melhoria do *status quo* das UH já construídas ou em futuros empreendimentos de HIS, possam mitigar o risco social e dirimir as desigualdades sociais. Por conseguinte, importa aprofundar a avaliação e, com base nos pontos críticos observados, apontar recomendações no âmbito dessa política pública a fim de promover o aprimoramento dos programas habitacionais que possam incrementar a inclusão social e a cidadania em Cabo Verde.

AGRADECIMENTOS

A autora Ana Mafalda Rodrigues agradece o apoio financeiro do governo português concedido através da Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) pela Bolsa de Doutoramento. A autora Sheila Walbe Ornstein agradece ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq, Brasil) pela bolsa produtividade, Processo nº304131/2020-2.

NOTAS

1. Artigo elaborado a partir da tese de A. M. Rodrigues, intitulada "Modelos de habitação e produção do social em contexto pós-colonial: o caso do Programa Casa para Todos de Cabo Verde". Universidade de Coimbra (em andamento).
2. A flexibilidade, entendida como a capacidade de adaptação do espaço a uma nova exigência (BRANDÃO; HEINECK, 2003).
3. A adaptabilidade, entendida como a capacidade que o espaço tem de ser mutável e ajustável de forma que o indivíduo possa se apropriar dele e ajustá-lo às suas necessidades específicas (BRANDÃO; HEINECK, 2003).
4. Entende-se por alojamento todo o local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação, e que no momento censitário não está a ser utilizado totalmente para outros fins (INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, 2010).

5. De acordo com Relatório Metodológico e de Actividades – IVº RGP (2012), o Nível de Conforto é um indicador cujo princípio de cálculo baseia-se nos aspetos multi-dimensionais da noção da pobreza não monetária, e que é composto por 30 variáveis referentes aos bens de equipamentos e aos níveis de acesso às infraestruturas básicas: água, electricidade, saneamento.
6. Na estruturação dos programas de HIS, são consideradas as definições do termo *housing for low-income people* (habitação social para população de baixa renda) para a construção de habitação a baixo custo, bem como do termo *low cost housing* (habitação de baixo custo) associado à construção a custos controlados, sem que essa seja necessariamente direcionada para a população de baixa renda, aportando os dois termos à necessidade de definir o rendimento máximo das famílias beneficiárias e as faixas de rendimento nas quais se enquadram.
7. Classes Beneficiárias (A, B e C) são definidas de acordo com o rendimento mensal líquido do agregado familiar: A (de 0€ a 362,74€); B (de 362,75€ a 906,86€); C (de 906,87€ a 1632,35€). O Decreto-Lei n.º 15/2018 de 19 de março fixa o valor da retribuição mínima (salário mínimo) mensal garantida de 13000 ECV (117,80€).
8. T1 (t-um), T2, T3 etc. é uma das designações dadas a apartamentos. Um Tn tem n + 1 divisões além da cozinha, banheiro e despensa. O apartamento mais básico é o T0, que tem só uma sala que serve também de quarto de dormir; um T1 tem um quarto mais uma sala.
9. A aplicação dos questionários foi efetuada no âmbito da Tese de Doutoramento em desenvolvimento no Centro de Estudos Sociais (CES) da Universidade de Coimbra. Não tendo o CES à data da aplicação dos referidos questionários (2017) uma Comissão de Ética formada, e sendo os projetos de tese de doutoramento validados pelo Conselho Científico da UC, os questionários foram validados pelos orientadores da doutoranda, que acompanham o seu trabalho de investigação. Na aplicação dos questionários, foram adotados todos os procedimentos que a ética em pesquisa exige, tendo sido prestados aos respondentes todos os esclarecimentos exigidos. Cada respondente foi informado de que no questionário é salvaguardado o direito ao anonimato e a proteção de dados, instituído na Lei nº 58/2019 de 8 de agosto, em vigor em Portugal, e na Lei nº 41/VIII/2013 de 17 de setembro, em vigor em Cabo Verde.
10. A funcionalidade é analisada sob múltiplos objetivos, como conveniência, incluindo a acessibilidade, adequação ao uso, durabilidade e possibilidade de manutenção. A flexibilidade e a adaptabilidade potencializam a funcionalidade dos espaços, ou seja, o adequado desempenho das várias funções e atividades residenciais organizadas num conjunto coerente e eficiente.
11. Designação dada em 1965 pelo *Royal Institute of British Architects* (RIBA), no Manual de Prática e Gestão Arquitetônica, a uma das fases do processo de projeto arquitetônico, cuja operatividade e obrigatoriedade só mais tarde foi reconhecida, sendo a *Post-Occupancy Evaluation* (POE) assumida como uma ferramenta para melhorar a qualidade dos edifícios e satisfazer as necessidades e expectativas dos usuários.

REFERÊNCIAS

- ABIKO, A. K.; ORNSTEIN, S. W. (ed.). *Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social*. Porto Alegre: FAUUSP, 2002. (Coletânea Habitare/FINEP, v. 1).
- ANITELLI, F.; TRAMONTANO, M. Vila dos Idosos: novos insumos para a política habitacional, novos parâmetros para a arquitetura, novas resultantes urbanas. *Oculum Ensaios*, v. 14, n. 1, p. 63-80, 2017. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v14n1a3246>
- BECHTEL, R. B.; CHURCHMAN, A. (ed.). *Handbook of environmental psychology*. New York: John Wiley & Sons Inc., 2002.
- BONATTO, F. S.; MIRON, L. I. G.; FORMOSO, C. T. Avaliação de empreendimentos habitacionais de interesse social com base na hierarquia de valor percebido pelo usuário. *Ambiente Construído*, v. 11, n. 1, p. 67-83, 2011.

- BUZZAR, M. A.; FABRÍCIO, M. M. Desenvolvimento de metodologia de avaliação para o aspecto produto habitacional do programa de arrendamento residencial. *Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, v. 5, p. 226-235, 2007. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i5p226-235>
- BRANDÃO, D. Q.; HEINECK, L. F. M. Significado multidimensional e dinâmico do morar: compreendendo as modificações na fase de uso e propondo flexibilidade nas habitações sociais. *Ambiente Construído*, v. 3, n. 4, p. 35-48, 2003.
- COELHO, B. A. *Análise e avaliação da qualidade arquitectónica residencial*. 1994. 475 f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Universidade do Porto, Porto, 1994.
- COELHO, A. B. *Qualidade arquitectónica residencial: rumos e factores de análise*. Lisboa: LNEC, 2000. (Informação Técnica Arquitectura, n. 8).
- GRANJA, A. D. et al. A natureza do valor desejado na habitação social. *Ambiente Construído*, v. 9, n. 2, p. 87-103, 2009.
- GUNTHER, H. Como elaborar em questionário. In: PINHEIRO, J. Q.; GÜNTHER, H. (org.). *Métodos de pesquisa nos estudos pessoa-ambiente*. São Paulo: Casa do Psicólogo, 2008. p. 369-396.
- GUNTHER, H.; ELALI, G. A.; PINHEIRO, J. Q. A abordagem multimétodos em estudos pessoa-ambiente: características, definições e implicações. In: PINHEIRO, J. Q.; GÜNTHER, H. (org.). *Métodos de pesquisa nos estudos pessoa-ambiente*. São Paulo: Casa do Psicólogo, 2008. p. 105-148.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA. *Recenseamento geral da população e habitação (RGPH) 2010*. Praia: Instituto Nacional de Estatística, 2010.
- KOWALTOWSKI, D. C. C. K. et al. *Análise de parâmetros de implantação de conjuntos habitacionais de interesse social: ênfase nos aspectos de sustentabilidade ambiental e da qualidade de vida*. Construção e Meio Ambiente. Brasília: FINEP, 2006. v. 7, p. 128-167.
- KOWALTOWSKI, D. C. C. K.; PINA, S. A. M. G. Transformações de casas populares: uma avaliação. In: III ENCONTRO NACIONAL e I ENCONTRO LATINO-AMERICANO DE CONFORTO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 1995, Gramado. *Anais [...]*. Gramado: ANTAC, 1995. v. 1, p. 625-630.
- LIMA, L. P.; FORMOSO, C. T.; ECHEVESTE, M. E. S. Proposta de um protocolo para o processamento de requisitos do cliente em empreendimentos habitacionais de interesse social. *Ambiente Construído*, v. 11, n. 2, p. 21-37, 2011.
- MALLORY-HILL, S.; PREISER W. F. E.; WATSON, C. Introduction to building performance evaluation: milestones in evolution. In: MALLORY-HILL, S.; PREISER W. F. E.; WATSON, C. (org.). *Enhancing building performance*. Oxford: Wiley-Blackwell, 2012. p. 3-18.
- MINISTÉRIO DO AMBIENTE, HABITAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO. *Plano Estratégico Nacional de Habitação (PENH)*. Praia: MAHOT, 2010. v. 1-2.
- MORAIS, M. V.; CARNEIRO, T. M.; BARROS NETO, J. P. Projeto de habitação de interesse social: satisfação do usuário final. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 15., 2014, Maceió. *Anais [...]*. Maceió: ANTAC, 2014. 1 CD-ROM.
- MOREIRA, D. C.; KOWALTOWSKI, D. C. C. K. Discussão sobre a Importância do Programa de Necessidades para a Qualidade no Processo de Projeto em Arquitetura. *Ambiente Construído*, v. 9, n. 2, p. 31-45, 2009.
- ONO, R. et al. Percepção dos usuários e avaliação de desempenho em uso de habitações com sistemas construtivos inovadores. In: FABRÍCIO, M. M.; BRITO, A. C.; VITTORINO, F. (org.). *Avaliação de desempenho de tecnologias construtivas inovadoras: conforto ambiental, durabilidade e pós-ocupação*. Porto Alegre: ANTAC, 2017. p. 259-292. <https://doi.org/10.26626/978-85-5953-029-2.2017B0001>
- ONO, R. et al. *Avaliação pós-ocupação: na arquitetura, no urbanismo e no design, da teoria à prática*. São Paulo: Oficina de Textos, 2018.

ORNSTEIN, S. W. Com os usuários em mente: um desafio para a boa prática arquitetônica. *PARC: Pesquisa em Arquitetura e Construção*, v. 7, n. 3, p. 189-197, 2016.

PEDRO, J. B.; BOUERI, J. J. *Comparação das exigências de espaço aplicáveis à construção de habitação de interesse social em Portugal e no Município de São Paulo*. Lisboa: LNEC, 2010. (Relatório n. 438/2010 – NAU).

PORTAS, N. *Funções e exigências de áreas da habitação*. Lisboa: LNEC, 1969.

PREISER, W. F. E.; VISCHER, J. C. (ed.). *Assessing building performance*. Oxford: Elsevier, 2005.

RHEINGANTZ, P. A. et al. *Observando a qualidade do lugar: procedimentos para a avaliação pós-ocupação*. Rio de Janeiro: PROARQ/FAU/UFRJ, 2009. Disponível em: <https://prolugar.fau.ufrj.br/wp-content/uploads/2020/09/Observando-a-Qualid-do-Lugar.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2017.

SAMPAIO, C. M. G. S. C. *Habitação rural em Santo Antão (Cabo Verde)*. Dissertação. (Mestrado em Arquitectura) – Universidade de Coimbra, Coimbra, 2006. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10316/13557>. Acesso em: 21 mar. 2015.

SHIMBO, L.; CARVALHO, C.; RUFINO, B. *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. [S.l.: s.n.], 2015.

VAN DER VOORDT, T. J. M.; VAN WEGEN, H. B. R. *Arquitetura sob o olhar do usuário: programa de necessidades, projeto e avaliação de edificações*. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.

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. Projetar apartamentos com vistas à qualidade arquitetônica a partir dos resultados da Avaliação Pós-Ocupação (APO). *Gestão & Tecnologia de Projetos*, v. 5, n. 2, p. 25-35, 2010. <https://doi.org/10.4237/gtp.v5i2.115>

VILLA, S. B.; ORNSTEIN, S. W. (org.). *Qualidade ambiental na habitação: avaliação pós-ocupação*. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.

VILLA, S. B.; SARAMAGO, R. C. P.; GARCIA, L. C. *Avaliação pós-ocupação no Programa Minha Casa Minha Vida: uma experiência metodológica*. Uberlândia: UFU/PROEX, 2015. Disponível em: <https://docplayer.com.br/50191610-Avaliacao-pos-ocupacao-no-programa-minha-casa-minha-vida-uma-experiencia-metodologica.html>. Acesso em: 20 ago. 2017.

ZEISEL, J. *Inquiry by design: environment/behavior/neuroscience in architecture, interiors, landscape and planning*. New York: W.W. Norton & Company, 2006.

ANA MAFALDA RODRIGUES

 <http://orcid.org/0000-0002-8356-9141> | Universidade de Coimbra | Instituto de Investigação Interdisciplinar | Centro de Estudos Sociais | Largo D. Dinis, Apartado 3087, 3000-995 Coimbra, Portugal Correspondência para/Correspondence to: A. M. RODRIGUES | E-mail: amafaldacristo@ces.uc.pt

SHEILA WALBE ORNSTEIN

 <http://orcid.org/0000-0002-5684-921X> | Universidade de São Paulo | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo | Departamento de Tecnologia da Arquitetura | São Paulo, SP, Brasil.

GIOVANNI ALLEGRETTI

 <http://orcid.org/0000-0001-6234-5168> | Universidade de Coimbra | Centro de Estudos Sociais | Coimbra, Portugal.

COLABORADORES

A. M. RODRIGUES autora de tese de doutoramento (em curso) na Universidade de Coimbra, realizou os levantamentos sobre habitação social em Cabo Verde e os diagnósticos; S. W. ORNSTEIN

colaborou no desenvolvimento de métodos de Avaliação Pós-Ocupação e contribuiu com aspectos organizacionais do artigo; G. ALLEGRETTI colaborou com aspectos sobre o morar em Cabo Verde e também contribuiu com aspectos organizacionais do artigo.

RECEBIDO EM
28/5/2020

REAPRESENTADO EM
10/3/2021

APROVADO EM
3/8/2021

COMO CITAR ESTE ARTIGO/ HOW TO CITE THIS ARTICLE

RODRIGUES, A. M.; ORNSTEIN, S. W.; ALLEGRETTI, G. Habitação social contemporânea na cidade da praia, cabo verde. o "Casa para todos" sob a ótica da percepção e da satisfação dos moradores. *Oculum Ensaios*, v. 19, e224901, 2022. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v19e2022a4901>