

01 a 04 de outubro de 2018

Evento: XXVI Seminário de Iniciação Científica

**AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
HORIZONTAL NA CIDADE DE IJUÍ - RS¹
POST-OCCUPANCY ASSESSMENT OF HORIZONTAL RESIDENTIAL
CONDOMINIUM IN THE CITY OF IJUÍ - RS**

Angélica Monique Boehm², Lia Geovana Sala³

¹ Pesquisa desenvolvida junto ao Grupo de Pesquisa Espaço Construído, Sustentabilidade e Tecnologias - GTEC, da UNIJUI

² Aluna do curso de graduação em Engenharia Civil da Unijuí, angelica.m.boehm@gmail.com

³ Professora Mestre do Departamento de Ciências Exatas e Engenharias da Unijuí, lia.sala@unijui.edu.br

INTRODUÇÃO

Os edifícios se modificam com o passar do tempo, tornando-se complexos e com objetivos diversificados. Pensando nisso, novas formas de avaliar o desempenho das edificações se fazem necessárias, onde variados fatores devem ser levados em consideração. A opinião de quem habita o local é um desses fatores e se mostra de grande importância e necessidade (RHEIGANTZ, 2000).

Nesse contexto, a Avaliação Pós-Ocupação (APO) vem sendo utilizada e ganhando destaque recentemente. A partir de seus métodos e técnicas é possível identificar no ambiente, com o decorrer do uso, pontos importantes nas habitações referentes à estrutura, conforto, funcionalidade, estética, entre outros, além de fatores socioeconômicos (ROMÉRO; ORNSTEIN, 2003).

O presente estudo tem como proposta identificar, através da Avaliação Pós-Ocupação, a satisfação dos moradores de um determinado conjunto habitacional multifamiliar no noroeste do estado do Rio Grande do Sul, bem como identificar aspectos positivos e negativos do residencial analisado, onde a reflexão pode auxiliar na elaboração e execução de projetos futuros.

METODOLOGIA

A partir dos objetos de uso, a APO possibilita análises, diagnósticos e recomendações in loco, na escala e tempo reais (ROMÉRO; ORNSTEIN, 2003), onde entrevistas, questionários e observações controladas podem conduzir a avaliação (FERRAZ, 2010). A metodologia para Avaliação Pós-Ocupação pode e deve ser variada, onde a adoção de múltiplos métodos possibilita uma maior confiabilidade dos resultados, tornando a avaliação mais eficiente (SANTOS, 2015).

Neste trabalho será utilizada a Avaliação Pós-Ocupação aplicada a estudo de caso em um condomínio residencial horizontal, no município de Ijuí/RS. O embasamento do trabalho se dá por revisão bibliográfica e para o estudo de caso será realizada visita in loco e aplicação de entrevista

01 a 04 de outubro de 2018

Evento: XXVI Seminário de Iniciação Científica

estruturada aos moradores. As perguntas serão distribuídas em quatro seções, sendo elas: informações gerais, unidade habitacional, condomínio e integração e entorno urbano. As possibilidades de resposta na primeira seção são livres, enquanto nas demais a resposta pode ser afirmativa ou negativa (sim ou não), de avaliação conforme a satisfação (ótimo, bom, regular, ruim ou péssimo) ou ainda descritiva, sendo possível anotar comentários e percepções relevantes a qualquer momento.

Para análise dos resultados obtidos nas entrevistas serão utilizados planilha e gráficos, agrupando quando possível, conforme a satisfação. Dessa forma é possível melhor visualização dos resultados e comparação com a revisão bibliográfica estudada.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O desempenho dos edifícios se tornou uma atividade complexa, onde a tecnologia, a evolução da arquitetura e a possibilidade de customização tornaram inadequados os antigos processos e modelos de avaliação e análise, é o que afirma Rheigantz (2000). Segundo o autor, atualmente novas abordagens e metodologias foram desenvolvidas, buscando focalizar as necessidades e expectativas dos usuários dos edifícios. Trata-se da Avaliação Pós-Ocupação (APO).

Para Santos (2015, p. 55), a APO é “um conjunto de métodos e técnicas com potencial de aplicação nos ambientes em uso”, e estuda as relações ambiente-comportamento. Segundo a pesquisadora, os resultados da APO são obtidos através da participação de integrantes envolvidos na produção e também no uso do ambiente pesquisado, onde o conhecimento crítico da vivência do usuário é considerado.

De maneira sucinta, quando fatores positivos são diagnosticados, estes devem ser cadastrados e recomendados para futuros projetos semelhantes. Já no caso de fatores negativos, recomendações são definidas para minimizar ou corrigir os problemas detectados, e também para utilizar os resultados obtidos, embasados em pesquisas aplicadas a estudos de caso, para melhorar projetos futuros (ROMÉRO; ORNSTEIN, 2003).

O condomínio residencial escolhido para a realização do estudo de caso é o Residencial São Domingos. Localizado na Rua Emilio Frederico Buhner, nº 189, bairro Lulu Ilgenfritz, no município de Ijuí/RS, o conjunto habitacional caracteriza-se como condomínio multifamiliar teve sua ocupação iniciada no segundo semestre do ano de 2012. O residencial apresenta seis casas geminadas, onde cada uma possui área privativa de 66,35 m², distribuída em dois dormitórios e um banheiro social no pavimento superior e um lavabo, uma sala de estar/jantar e uma cozinha com área de serviço integrada no pavimento térreo. Todas as unidades são idênticas e dispõem de estacionamento para até dois veículos. Caracterizado como condomínio fechado, o conjunto habitacional possui portão com interfone, portão eletrônico para veículos e medidores de água e energia elétrica individualizados (IJUI, 2018).

Através das entrevistas estruturadas, foram aplicadas 21 perguntas diversas aos moradores sobre

01 a 04 de outubro de 2018

Evento: XXVI Seminário de Iniciação Científica

informações gerais, unidade habitacional, condomínio e integração e entorno urbano. Todas as residências participaram da entrevista, de forma individualizada. Para uma melhor percepção da satisfação do usuário, as perguntas cuja resposta era “ótimo” ou “bom” foram agrupadas, sendo denominadas como “avaliação positiva” e as respostas cuja avaliação foi “ruim” ou “péssimo” passaram a ser chamadas de “avaliação negativa”. As respostas neutras continuam com a denominação “regular”.

Sobre as informações gerais, percebeu-se que a faixa etária dos moradores está entre 0 e 35 anos, onde a maioria é do sexo masculino (56,3%). A quantidade de moradores varia de 1 a 4 pessoas por unidade habitacional, apresentando uma média aritmética de 2,67 pessoas por residência. O tempo em que as famílias moram no local varia de 2 anos e meio a 5 anos. A respeito dos entrevistados, pode-se perceber que todos trabalham e tem escolaridade entre ensino médio completo (16,7%) e pós-graduação completa (16,7%), passando por ensino superior incompleto (33,3%) e superior completo (33,3%). A maioria dos entrevistados foi do sexo feminino (66,7%).

Dos entrevistados, nenhum é o primeiro morador da respectiva residência e a maioria pretende mudar-se futuramente (83,3%), onde os motivos citados foram o tamanho do imóvel e aluguel. Apenas metade das residências estão habitadas por seus proprietários, onde destes, todos realizaram financiamento para a aquisição e não contaram com nenhum tipo de subsídio, desconto ou auxílio para a aquisição.

Todos os moradores relataram que comprariam um imóvel no mesmo bairro e grande parte deles (66,7%) recomendaria a compra de uma residência no mesmo condomínio. Entretanto, 66,7% dos entrevistados relatam que não comprariam um imóvel da mesma construtora. Nenhum morador recebeu algum tipo de orientação quanto à manutenção do imóvel e 66,7% deles necessitaram auxílio da construtora após a entrega do imóvel. Destes, metade avalia o serviço prestado como ruim ou péssimo e o restante como regular (25%) e bom (25%).

A maioria dos moradores afirma que a residência está apropriada a número atual de membros da família (83,3%) e do total metade cita que pretendem ampliar o número de membros futuramente. Todas as famílias têm veículo e vagas de garagem suficiente atualmente, apenas 16,7% pretende ampliar a quantidade de veículos. As questões voltadas à unidade habitacional revelaram satisfação quanto a disposição dos cômodos (100%) e ao tamanho da residência (66,7%). Da mesma forma, a avaliação foi positiva também em 66,7% para o tamanho dos dormitórios, da vaga de garagem e localização do banheiro e lavabo. Estes últimos apresentam um tamanho que agrada 83,3% dos entrevistados.

Com avaliação predominante regular é o tamanho da sala (66,7%) e da área de serviço (50%). A opinião sobre o tamanho da cozinha foi equilibrada, onde as respostas ficaram distribuídas igualmente entre as alternativas disponíveis. Questionados se sentiam falta de espaço para desenvolver alguma atividade na casa, a maioria (83,3%) dos moradores afirmou que sim, onde as atividades mais citadas referiam-se a recepção e integração com convidados.

01 a 04 de outubro de 2018

Evento: XXVI Seminário de Iniciação Científica

A iluminação das residências, tanto natural quanto artificial, apresentou avaliação positiva, ambas em 83,3%. Para a ventilação, a do dormitório traz total satisfação e a ventilação da sala e cozinha/área de serviço apresenta avaliação positiva (83,3% e 66,7%, respectivamente). Já a ventilação do banheiro agrada metade dos moradores, os demais avaliam como regular (33,3%) e negativa (16,7%). Sobre a temperatura interna dos ambientes, 66,7% dos entrevistados avaliam positivamente para períodos de calor e 83,3% como regular para períodos de frio. Questionados sobre a necessidade de utilização de aparelhos de climatização, a maioria afirmou que são necessários para resfriamento (83,3%) e para aquecimento (66,7%).

Sobre as instalações diversas da edificação, as hidráulicas e sanitárias foram caracterizadas como regular (respectivamente 50% e 66,7%). As instalações elétricas foram avaliadas como positivas (50%), mas 66,7% dos moradores citaram que não há tomadas e pontos de luz em quantidade suficiente. A qualidade dos materiais de construção e acabamentos é vista com avaliação negativa por metade dos moradores e o restante classificou como regular. Outro ponto relatado em perguntas diversas foi quanto a impermeabilização: 83,3% dos entrevistados afirmaram haver sinais de umidade e mofo/bolor na residência.

Quanto ao condomínio, nota-se satisfação quanto à segurança interna, pavimentação e iluminação exterior às casas, todos com percentual positivo de 83,3%. Também com essa avaliação predominam o escoamento das águas da chuva (66,7%), o abrigo do lixo (66,7%), a acessibilidade (50%), e o espaço de pátio frente/fundos (50%). Tanto a sustentabilidade no condomínio quanto a sua organização, limpeza e manutenção foram avaliadas negativamente por 66,7% dos moradores.

Sobre a integração do condomínio e o entorno urbano, notou-se avaliação positiva de todos os moradores para o fornecimento de água e energia elétrica pelas concessionárias. Também positivamente estão avaliados, por 83,3% dos moradores, a coleta pública de lixo, o transporte coletivo e a segurança da região. Quanto à iluminação pública, metade dos moradores avalia com classificação positiva. São vistas como regular a organização e manutenção paisagística do bairro (66,7%) e a pavimentação das vias do entorno (50%).

Questionados a respeito da proximidade de alguns serviços, os moradores estão 100% satisfeitos referente à proximidade de faculdade, 83,3% estão satisfeitos com relação à escolas e postos de saúde e 75% quanto à creches, onde destas, alguns entrevistados não opinaram por não utilizarem o serviço. Quanto a proximidade de hospital, metade dos moradores avalia como regular. Tanto o lazer quanto o comércio em geral ficaram equilibrados com 33,3% para cada uma das três avaliações possíveis.

Ao fim de cada entrevista questionava-se quanto à satisfação do morador em relação ao seu imóvel, onde se obteve 83,3% de resposta afirmativa. Também se solicitou sugestões de melhorias e/ou mudanças, onde das sugeridas citam-se a construção de laje acima do segundo pavimento, melhoria de impermeabilização e pintura, melhoria no tamanho e isolamento da lavanderia,

01 a 04 de outubro de 2018

Evento: XXVI Seminário de Iniciação Científica

reaproveitamento da água da chuva, entre outros.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do estudo realizado percebe-se a opinião e satisfação ou insatisfação dos moradores sobre os diversos questionamentos. A Avaliação Pós-Ocupação do conjunto habitacional multifuncional permite levantar informações sobre o residencial, a partir da visão dos moradores do local e também da observação in loco.

Identifica-se aspectos positivos e negativos quanto às unidades habitacionais, ao condomínio e também relacionados ao entorno urbano. A análise desses aspectos auxiliarão na elaboração e execução de projetos futuros, possibilitando edificações mais próximas do atendimento das necessidades de seus ocupantes.

Palavras-chave: Satisfação dos moradores; Entrevista estruturada; Habitação multifamiliar.

Keywords: Residents satisfaction; Structured interview; Multifamily housing.

REFERÊNCIAS

BRITO, Juliana Nunes de Sá. **Retroalimentação do processo de desenvolvimento de empreendimentos de habitação de interesse social a partir de reclamações de usuários:** estudo no programa de Arrendamento Residencial. 2009. 157 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

FERRAZ, Eliseu Oliveira. **Avaliação Pós Ocupação:** estudo de caso em condomínio habitacional na cidade de Feira de Santana. 2010. Monografia (Graduação em Engenharia Civil) - Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana.

IJUÍ. Prefeitura Municipal. Secretaria de municipal de planejamento e regulação urbana. Gestão 2017-2020.

ROMÉRO, Marcelo de Andrade; ORNSTEIN, Sheila Walbe. **Avaliação pós-ocupação:** métodos e técnicas aplicados à habitação social. Porto Alegre: ANTAC, 2003. 293 p. (Coleção Habitare).

RHEIGANTZ, Paulo Afonso. **Aplicação do modelo de análise hierárquica coppetec-cosenza na avaliação do desempenho de edifícios de escritório.** 2000. Tese (Doutorado em Ciências) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

SANTOS, Laira Vasconcelos dos. **Avaliação Pós-Ocupação da habitação de interesse social no Brasil:** uma revisão bibliográfica da literatura. 2015. 125 p. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) - Universidade Federal do Pará, Belém.

01 a 04 de outubro de 2018

Evento: XXVI Seminário de Iniciação Científica