



PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, UMA METODOLOGIA PARA SUA AVALIAÇÃO

Miguel A. Buzzar¹, Angélica I. Costa²

¹Instituto de Arquitetura e Urbanismo / USP, São Carlos, SP – Brasil, e-mail: mbuzzar@sc.usp.br

²Instituto de Arquitetura e Urbanismo / USP, São Carlos, SP – Brasil, e-mail: [<angelicapeixinho@yahoo.com.br>](mailto:angelicapeixinho@yahoo.com.br)

Palavras-chave: Metodologia de Avaliação, Habitabilidade, Habitação de Interesse Social, Arrendamento.

Sumário: Este trabalho apresenta sinteticamente o desenvolvimento de uma Metodologia para Avaliação do Produto Habitacional, do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). O trabalho propõe um marco teórico da avaliação habitacional, particularmente, no que diz respeito a amplitude de análise que incorpora dimensões urbanas e construtivas, bem como sua percepção pelo morador, tendo como objetivo possibilitar um instrumento de gestão e avaliação dos programas habitacionais. Como resultado, são apresentadas as características desta metodologia e uma síntese de sua aplicação piloto realizada numa amostra de empreendimentos do PAR em duas cidades de porte médio, São Carlos e Marília, no Estado de São Paulo.

1. A METODOLOGIA

Partindo de Metodologia anteriormente formulada para outros programas de Habitação de Interesse Social, financiados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o Arquitec - Grupo de Pesquisa Arquitetura, Tecnologia e Habitação do IAUUSP elaborou através do estudo do PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-PAR, uma Metodologia de Avaliação do Produto Habitacional. Para a Metodologia foram criados instrumentos de coleta de dados empíricos (variáveis simples) junto aos moradores (através de questionário aos beneficiários do Programa) e a partir da observação técnica das moradias (unidades habitacionais), seus espaços de uso comum (espaços coletivos dos empreendimentos) e seu entorno (espaço público). Essas variáveis são agregadas a partir de valores e conceitos e alimentam indicadores de avaliação. Esses indicadores, também quando agregados, compõem a Avaliação do Produto Habitacional.

A Metodologia permite várias composições da sua estrutura e do próprio perfil de avaliação. Há, portanto, caminhos e possibilidades diferenciadas de articulações entre variáveis e indicadores que permitem desenvolvimentos distintos que visam aperfeiçoar a Metodologia de Avaliação. Em que pese os possíveis novos desenvolvimentos, a elaboração da Metodologia não deve ser interpretada como um fim em si mesmo. Sua renovação, importa na medida do seu objetivo primordial, o de ser uma ferramenta de gestão e de aperfeiçoamento do programa que busca avaliar.

2. VALORES E MARCOS CONCEITUAIS DA AVALIAÇÃO

A partir da dimensão valorativa maior da cidadania e do direito à cidade foram estabelecidos os valores que procuram qualificar a Avaliação do Produto Habitacional. Eles são essenciais uma vez que orientaram não só a definição final dos indicadores, mas também, os critérios e parâmetros que nortearam a construção dos mesmos. Ainda que, por vezes, os valores propostos sejam de conhecimento comum, sua definição é fundamental, porque a partir deles inicia-se o processo de objetivação da Metodologia. Os valores elaborados são: Acessibilidade a serviços e equipamentos urbanos, Qualidade, Conforto (várias dimensões), Racionalidade, Sustentabilidade, Satisfação do usuário e Melhoria na qualidade de vida.

Os valores desdobram-se em 5 (cinco) indicadores, passíveis de mensuração: Habitabilidade Urbana; Habitabilidade da Unidade Habitacional; Construtibilidade; Espacialidade e Avaliação da Moradia pelo Usuário.

O indicador habitabilidade da unidade habitacional diz respeito ao conjunto de aspectos que interferem na qualidade de vida e comodidade dos moradores na moradia, bem como na satisfação de suas necessidades físicas, psicológicas e sociais associadas à própria unidade.

O indicador habitabilidade urbana, parte do pressuposto que o morar e a moradia são entendidos conjugados ao direito à cidade. A avaliação verifica a condição da inserção da habitação na malha urbana, como é servida pelas redes de infra-estrutura e de que forma se dá o acesso aos equipamentos públicos e serviços urbanos. Soma-se a isso o estudo da implantação urbana dos empreendimentos através da análise da acessibilidade física, das barreiras arquitetônicas, das patologias e problemas construtivos.

Quanto à espacialidade, são analisados os aspectos que determinam a configuração físico-espacial de um edifício, assentamento habitacional ou unidade habitacional. Os conceitos empregados verificam a implantação do edifício, a diversidade tipológica e a acessibilidade arquitetônica.

A construtibilidade refere-se ao conjunto dos aspectos construtivos e de segurança que garantem a integridade de um edifício ou assentamento habitacional, da infra-estrutura, equipamentos e mobiliário urbanos, em termos técnico, ambiental e econômico-financeiro.

O último indicador deste aspecto é a avaliação da moradia pelo usuário, que permite um contraponto à avaliação técnica, que predomina nos demais indicadores.

3 RESULTADOS

Visando estabelecer uma primeira leitura dos resultados, optou-se por trabalhar uma escala de valoração convencional, a partir de notas que variam de “0”, zero a “100”, cem. Ou seja, há uma compreensão corrente das notas no intervalo citado que serviu de apoio à análise, completada pelos seguintes parâmetros:

- nota ≤ 25 , avaliação considerada insuficiente ou péssima;
- $25 < \text{nota} \leq 40$, avaliação considerada mínima ou ruim;
- $40 < \text{nota} \leq 60$, avaliação considerada baixa ou regular;
- $60 < \text{nota} \leq 75$, avaliação considerada média;
- $75 < \text{nota} \leq 90$, avaliação considerada boa;
- nota > 90 avaliação considerada superior ou ótima.

Pode-se afirmar que o resultado da primeira aplicação piloto da Metodologia não permitiu estabelecer uma métrica específica. A mesma será construída como fruto da aplicação sistemática da Metodologia de forma a possibilitar leituras mais consistentes dos resultados e sua comparação.

A Composição da Amostra de empreendimentos:

- Na cidade de São Carlos: 1 -; Condomínio Residencial Oscar Barros; 2 - Condomínio Residencial DeVitro; 3 - Residencial Jardim das Torres.
- Na cidade de Marília: 1 - Residencial São Luiz; 2 - Residencial Rosas; 3 - Residencial Cavallari; 4 - Residencial Nações Unidas; 5 - Residencial Altos da Serra; 6 - Residencial Lavínia.

Sinteticamente, indicamos que a avaliação da Amostra de empreendimentos do PAR realizada, obteve a nota correspondente a uma avaliação BAIXA OU REGULAR do Produto Habitacional, reproduzindo problemas recorrentes na produção de Habitação de Interesse Social no Brasil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

[1] BUZZAR, M.A. , FABRICIO, M. M. (orgs). *Relatório 1 - Rede 1 “C,T & I para a Melhoria da Qualidade Redução de Custos da Habitação de Interesse Social, TGP – HAB Tecnologia e Gestão no Processo de Produção de Habitação de Interesse Social, FINEP HABITARE*. São Carlos: EESC/USP, 2010.

[2] COHEN, Ernesto, FRANCO, Rolando. *Avaliação de Projetos Sociais*. Petrópolis: Vozes, 1993.