

# ADEQUAÇÃO ESPACIAL EM APARTAMENTOS: AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DE HABITAÇÕES DE CLASSE-MÉDIA NA CIDADE DE UBERLÂNDIA

Lara Aline Souto Melo, Simone Barbosa Villa<sup>i</sup>

## RESUMO

O presente artigo apresenta análise da adequação espacial em edifícios de apartamentos a partir dos resultados da avaliação pós-ocupação em empreendimentos destinados à classe-média na cidade de Uberlândia – MG. Foram avaliados três edifícios de apartamentos elencados segundo critérios pré-estabelecidos, entre 2012 e 2013. A avaliação foi focada nos aspectos funcionais e comportamentais dos espaços e teve como objetivo identificar as necessidades dos moradores, comportamentos no espaço habitável, apropriações e usos. Para tal foram utilizados diversos métodos: análise *walkthrough*, pesquisa de perfil familiar, questionário, análise dos usos, grupo focal e entrevistas. Os resultados apontam que sobreposição de atividades, diminuição da privacidade, inadequação entre mobiliários, compartimentos e ações realizadas, são alguns dos aspectos que podem ser percebidos nestes apartamentos. O presente trabalho se insere em pesquisa mais ampla intitulada “[PROJETO APTO] Procedimentos projetuais para obtenção da qualidade espacial de edifícios de apartamentos”<sup>ii</sup>, que pretende contribuir na obtenção de resultados projetuais economicamente viáveis e com níveis de habitabilidade ampliados.

**Palavras-chave:** Adequação espacial, apartamentos, avaliação pós-ocupação, classe-média.

---

<sup>i</sup> Alunas do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Uberlândia . Área: Avaliação pós-ocupação.

<sup>ii</sup> Pesquisa desenvolvida no grupo [MORA] Pesquisa em Habitação, do Núcleo de Pesquisa em Projeto de Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design (FAUeD) da Universidade Federal de Uberlândia, financiada pela FAPEMIG, CNPq e PROGRAD/UFU durante os anos de 2012 e 2013.

## **ABSTRACT**

This paper presents analysis of spatial adaptation in apartment buildings from post-occupancy evaluation results on developments for the middle class in the city of Uberlândia-MG. Were evaluated three apartments buildings listed according to previously established criteria, between 2012 and 2013. The evaluation was focused on the functional and behavioral aspects of the spaces and aimed to identify residents' needs, behaviors in living space, appropriations and uses. For this purpose several methods were used: walkthrough analysis, family profile search, questionnaire, analyse of the uses, focus group and interviews. The results show that overlapping activities, reduced of the privacy, inadequacy of furnitures, compartments and actions taken, are some of the aspects that can be perceived in these apartments. This work is part of broader research entitled "[APTO PROJECT] projective procedures for obtaining the spatial quality of apartment buildings," which aims to contribute in achieving economically viable projective results and habitability levels increased.

**Keywords:** spatial adequacy, apartments, post-occupancy evaluation, middle-class.

## **1 INTRODUÇÃO**

As cidades se tornaram o palco dos modos de vida reformatados trazidos por evoluções históricas, culturais e econômicas da sociedade. São vários os estudos que demonstram como as transformações socioeconômicas e culturais têm influenciado no modo de vida nas cidades, produzindo alterações em seus cidadãos, interferindo em suas rotinas, no modo e nos estilos de vida, bem como em seus meios de morar (SOARES e SANTANA, 2007).

No Brasil observam-se, notadamente na última década, elevadas taxas de produção do espaço construído habitável causado, principalmente, por mudanças políticas e crescimento acelerado da economia. Redução de impostos, incentivos fiscais e subsídios governamentais no setor da construção civil aliados a investimento de capital nacional e estrangeiro, créditos e redução de taxa de juros impulsionaram a produção de habitações destinadas às classes médias e baixas da sociedade. Entretanto este crescimento, na grande maioria dos casos, dissocia-se de elevados índices de qualidade arquitetônica, urbanística e ambiental de seus empreendimentos.

A associação entre, principalmente, dois cenários favoráveis, o econômico e o social, a grande maioria das empresas do mercado imobiliário pode focar sua produção em edifícios de apartamentos destinados à classe média com dois ou três dormitórios com área útil variando de 45 a 80 m<sup>2</sup> e providos de equipamentos coletivos.

Em busca de produzir habitações com maior viabilidade econômica os projetos frequentemente ofertados pelo mercado imobiliário acabaram se tornando cada vez mais padronizados e rígidos, gerando espaços inadequados e de difícil apropriação, produzidos com materiais de baixo custo e vida útil que não atende o caráter permanente de uma habitação. Muitas vezes os projetos oferecem espaços mínimos que, por um lado, desconsideram as dimensões reais e os espaços necessários para a realização das atividades básicas de seus usuários e, por outro lado, são difíceis de mobiliar (PALERMO, 2009).

## **2 OBJETIVO**

Nesse sentido o presente artigo trata da análise da adequação espacial em edifícios de apartamentos a partir dos resultados da avaliação pós-ocupação em empreendimentos destinados à classe-média na cidade de Uberlândia – MG. Foram avaliados quatro edifícios de apartamentos elencados segundo critérios pré-estabelecidos durante os anos de 2012 e

2013. A avaliação foi focada nos aspectos funcionais e comportamentais dos espaços e teve como objetivo identificar as necessidades dos moradores, comportamentos no espaço habitável, apropriações e usos.

### 3 O PRODUTO IMOBILIÁRIO “APARTAMENTO”

A produção recente de habitações ofertada pelo mercado imobiliário brasileiro, destinadas à classe média da sociedade, na qual se inclui o edifício de apartamento, tem sido frequentemente calcada em critérios de repetição, estandardização e redução de suas tipologias (figura 01). Dados socioeconômicos fundamentais, cenários regionais e culturais têm sido frequentemente desconsiderados nas propostas projetuais ofertadas. Fatores como clima e topografia não são sequer analisados antes da concepção do projeto. Autores têm demonstrado que a produção do mercado imobiliário não acompanhou as mudanças e hábitos da sociedade, oferecendo ainda hoje o mesmo tipo de projeto que aos tempos se oferece para grupos familiares diversos e reformatados, e a produção recente de apartamentos não respondem as mudanças comportamentais sofridas pelo homem ou a modificação da estrutura familiar (SERAPIÃO, 2000; VILLA, 2008; LOUREIRO e AMORIM, 2005).

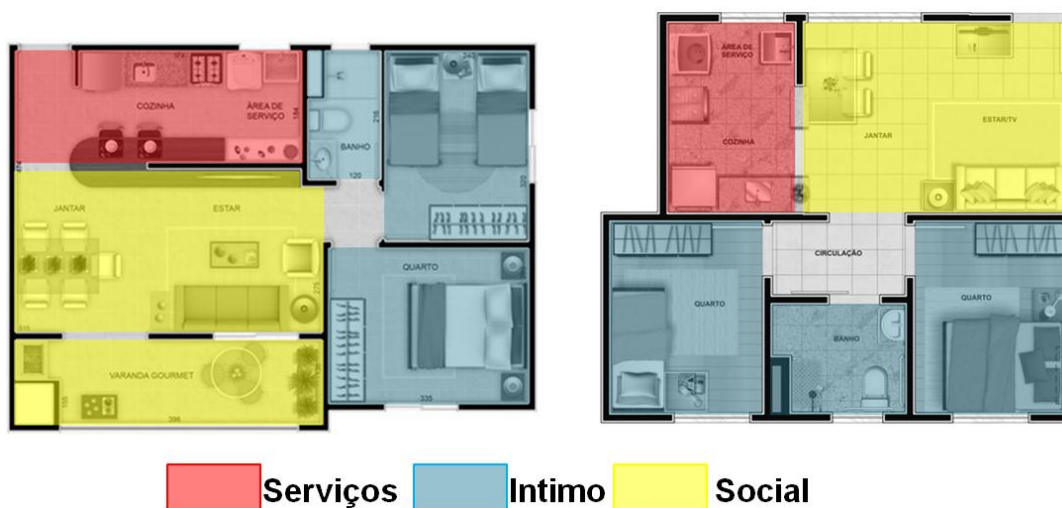


Figura 01: (a) Planta tipo de apartamento de dois quartos, com área total de 57m<sup>2</sup>. Fonte: <http://www.rossiresidencial.com.br/imoveis-a-venda/minas-gerais/uberlandia/santa-monica/rossi-piazza-pracas-residenciais/518>. (b) Planta tipo de apartamento de dois quartos de 44, 52m<sup>2</sup>. Fonte: <http://imoveis.mrv.com.br/apartamentos/minasgerais/uberlandia/jardimholanda/parqueunitedkingdom/>

Essa realidade também pode ser observada analisando os edifícios recentemente produzidos na cidade de Uberlândia. Na cidade durante a primeira década do século 21

observou-se certo incremento no número de lançamentos de edifícios de apartamentos destinados à classe média normalmente de dois quartos e áreas úteis aproximadas de 50 m<sup>2</sup>. Parte destes lançamentos foi realizada por incorporadoras e construtoras estrangeiras à cidade, oriundas de capitais como São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro que corroboraram para a consolidação de padrões de moradia. Este padrão se caracteriza pela repetição de formas e soluções programáticas dos edifícios e das unidades habitacionais em variados contextos sociais, culturas e geográficos.

Historicamente as mudanças nas tipologias e dimensões observadas nos edifícios de apartamentos, a partir de sua consolidação principalmente nas primeiras décadas do século 20, podem ser interpretadas com o resultado das transformações da sociedade e do modo de vida de seus moradores.

Nos últimos 50 anos mudanças significativas em relação às famílias brasileiras foram operadas, principalmente no que diz respeito ao seu formato e configurações. Menos pessoas e papéis reconfigurados poderiam tranquilamente sustentar o argumento frequentemente arrogado pelos agentes do mercado imobiliário para justificar a redução significativa das áreas úteis dos apartamentos. Entretanto, tais soluções deveriam estar acompanhadas de novos programas e propostas funcionais e espaciais na tentativa de amparar tais mudanças sociais. Além destas mudanças sociais, agregam-se às econômicas e tecnológicas tão importantes quanto as primeiras na reconfiguração de necessidades.

Analisando a produção de edifícios em meados da década de 1960, época em que se estabeleceram as incorporadoras em sua construção e incrementou-se a quantidade de apartamentos voltados a uma classe média e alta - foram configurados espaços complexos, compartimentados e extensos com várias salas, dormitórios e um amplo espaço para a dependência de empregadas (VILLA, 2008).

Desta forma constata-se que uma das principais mudanças observadas nos projetos de apartamentos, desde sua origem, é com relação ao seu dimensionamento, como pode ser observado na figura 2, a área útil dos apartamentos sofreu uma grande redução nas últimas décadas, a primeira imagem mostra um apartamento de três dormitórios da década de 1950 com área aproximada de 160m<sup>2</sup>, enquanto a segunda trata-se de um edifício construído em 2012, com área aproximada de 75m<sup>2</sup>.

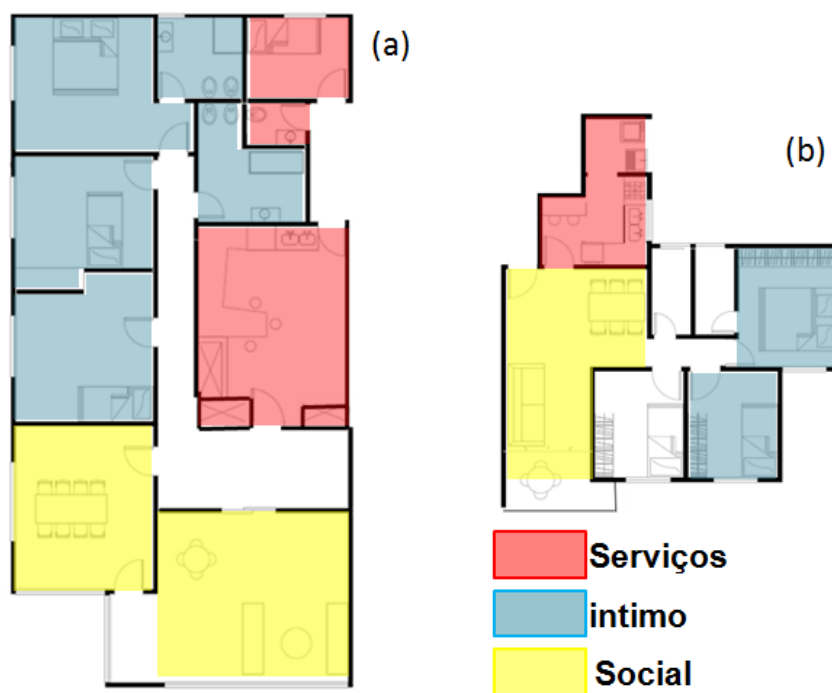


Figura 02: (a) Planta tipo de apartamento de três dormitórios construído em 1955 com área útil de aproximadamente 160m<sup>2</sup>(b) Planta tipo de apartamento de três dormitórios construído em 2012 com área útil de aproximadamente 75 m<sup>2</sup>.

Fonte: (a) Revista Acrópole, 202. (b) [www.multi.com.br/?pg=lancamentos](http://www.multi.com.br/?pg=lancamentos).

Analisando este fenômeno da redução de área útil nos apartamentos, observam-se algumas características: (i) **compactação de cômodos** – áreas de circulação e dimensionamento dos mobiliários são reduzidas de maneira que os parâmetros frequentemente adotados para manutenção da qualidade funcional e da saúde dos usuários são desconsiderados (As normas frequentemente utilizadas são os Códigos de Posturas e manuais derivados dela); (ii) **supressão de cômodos** – mantendo a tradição colonial brasileira da quantificação de cômodos na determinação da classe social a que se destina a moradia, cômodos como quartos e banheiros de serviço, despensas, copas, escritórios e quartos de hóspedes, foram sendo suprimidos dos apartamentos mais baratos; (iii) **sobreposição de cômodos** - alguns espaços anteriormente compactados em cômodos isolados passaram a ocupar áreas em comum como a sala de jantar e estar, sala de jantar, estar e cozinha; cozinha e área de serviço, dormitório e closet, entre outros; (iv) **manutenção da monofuncionalidade e da estanqueidade** – apesar da compactação das unidades habitacionais, os espaços mantiveram a mesma estrutura tripartida em áreas sociais, de serviço e íntimas com cômodos determinados por funções exclusivas e leiautes estanques.

A tabela 1 demonstra a variação das áreas úteis de apartamentos em relação a quantidade de dormitórios, durante os últimos vinte anos, dando-nos uma amostra desta

redução, principalmente nos apartamentos de 2 e 3 dormitórios – os mais ofertados no período.

Aliado as mudanças no setor imobiliário vieram os veículos para sua divulgação, que utilizam recursos midiáticos para alcançar compradores em potencial. O marketing é usado como técnica e estratégia de venda, e acaba por mascarar a falta de qualidade dos ambientes que apresentam, por meio de móveis, objetos de decoração e espaços de lazer. Isso faz com que os moradores vejam o espaço como uma possível ascensão social, vendida através do que ele pode simbolizar e não por atender suas necessidades ou ser de fato um projeto de qualidade (SOARES e SANTANA, 2007).

Tabela 01: Evolução das áreas úteis médias dos apartamentos por número de dormitórios lançados no município de São Paulo (1986-2012). Em destaque trata-se da menor área útil observada no período.

PERÍODO	ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS (m <sup>2</sup> )			
	01 dorm.	02 dorm.	03 dorm.	04 dorm.
1986	42,81	62,64	105,36	200,62
1988	41,39	55,56	88,97	185,13
1990	37,76	59,57	86,54	209,53
1992	40,72	57,96	84,08	195,90
1994	39,52	56,19	82,35	<b>150,20</b>
1996	<b>31,00</b>	56,12	<b>75,27</b>	213,38
1998	33,81	57,46	80,10	174,41
2000	33,82	52,19	79,41	181,18
2002	39,99	55,63	84,85	174,25
2004	52,44	59,65	87,29	184,52
2006	40,41	52,65	88,82	175,55
2008	49,14	<b>51,96</b>	81,23	170,24
2010	47,55	56,20	84,05	165,99
2012	37,53	56,45	88,05	173,66

Fonte: EMBRAESP. Relatórios Anuais. São Paulo, 2012

Historicamente uma estratégia que se destacou no sentido de compensar a perda de áreas úteis dos apartamentos foi a valorização de seus equipamentos coletivos, que se tornaram cada vez mais presentes nos edifícios multifamiliares. Espaços de lazer, quadras de esporte, piscinas, salão de festas, churrasqueira, academia, entre outros, representavam uma extensão do apartamento na quais moradores poderiam realizar atividades que a vida em ambientes reduzidos impedia. Essas áreas passaram a ser utilizadas como atrativos para venda dos imóveis, sendo explicitado que sua existência deveria influir diretamente no status social dos moradores e na sua qualidade de vida. Ao longo do século 20 esses espaços coletivos se tornaram cada vez mais diversos na medida em que as áreas úteis dos apartamentos diminuía na tentativa de realocar atividades cotidianas ou mesmo eventuais que os

moradores não conseguiam mais realizar de forma confortável no espaço privado. Por outro lado, estas estratégias configuravam-se como meios de atrair a atenção e o desejo dos compradores, ansiosos por uma vida melhor (VILLA, 2002; FONSECA, 2000; FONSECA 2004).

Junto ao aumento da produção de edifícios de apartamentos nas cidades médias e grandes brasileiras ocorreu o fenômeno de mobilidade de suas classes sociais. A classe média brasileira durante os anos de 2003 a 2014 recebeu um incremento de 47 milhões de pessoas (figura 3). Fato este impulsionado pelo aumento do emprego e da renda dessas famílias associada a uma baixa inflação e créditos fartos. Esta ascensão social possibilitou a aquisição, por milhares de brasileiro, da casa própria, objeto que a simboliza. Essa nova classe média, também intitulada por alguns autores por classe “C”, pode ser determinada por meio de sua renda e de seu nível educacional, mas, em linhas gerais, ela é representada pelas famílias cuja renda mensal vai de R\$ 1.115,00 à R\$ 4.807,00 (SOUZA & LAMONIER, 2010; IBGE, 2010).

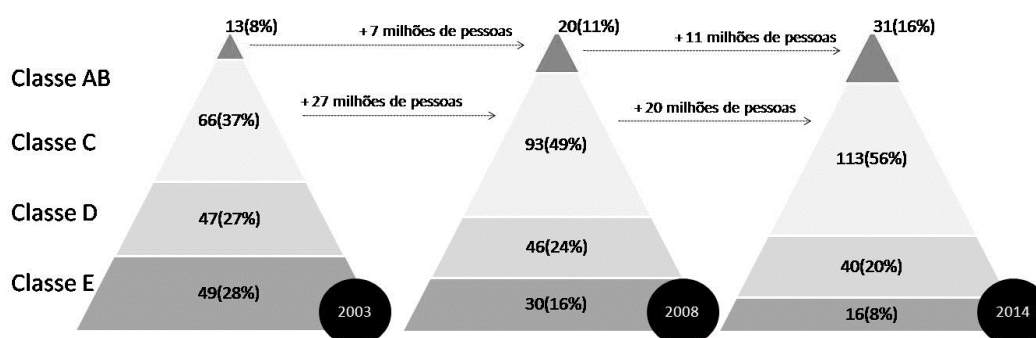


Figura 3: Pirâmide da evolução da distribuição de renda no Brasil.

Fonte: <http://www.cyrelainvest.com.br/sobre-o-mercado/vantagens-do-mercado-imobiliario/acesso> em 22 de maio de 2012.

Mudanças também puderam ser percebidas no arranjo das famílias nas últimas décadas, que de alguma forma influenciaram, ou deveriam influenciar, no dimensionamento e na concepção dos edifícios de apartamentos. Atualmente casais tendem a ter cada vez menos filhos, a porcentagem de famílias com 2 ou mais filhos apresentou grande diminuição nos últimos anos, em contrapartida houve um aumento significativo das composições formadas por solteiros, casais sem filhos e casais com apenas um filho (tabela 2). Tais arranjos familiares derivaram de um contexto de inserção da mulher no mercado de trabalho, legislação civil mais igualitária entre os sexos, a abundante oferta de trabalho, bem como as novas preocupações geradas pelo mundo contemporâneo pautado na produtividade e nos



avanços tecnológicos, que por muitas vezes leva os casais a excluir a possibilidade de construir uma família (BARROS et al, 2008).

Também condicionantes da forma e da função de espaços habitacionais, a modernização e a tecnologia trouxeram um cenário diferente para o cotidiano dos homens, novas informações e conhecimentos surgem a todo o momento, o contato entre pessoas mesmo que em lugares distantes se tornou cada vez mais fácil, a busca por máquinas que pudessem reduzir o trabalho, fazendo com que atividades antes demoradas pudessem ser feitas de forma mais rápida e em espaço reduzido (FALCHETTI e LASCIO, 2003).

Tabela 02: Tipos de arranjos domiciliares (com base na família principal), Brasil, 1996 a 2011.

Arranjos familiares	1996	2001	2002	2003	2004	2006	2008	2010
Unipessoal	8,21	9,2	9,4	9,9	10,0	10,7	11,7	12,4
Solteiros com 1 filho		11,0	11,1	11,4	11,7	11,8	11,3	11,1
Solteiros com 2 filhos		8,9	8,8	8,8	8,8	8,4	8,0	7,4
Casal sem filhos	13,06	13,8	14,1	14,4	14,6	15,6	16,7	18,5
Casal com 1 filho		18,7	18,8	18,9	19,1	19,5	20,7	21,2
Casal com 2 filhos		19,3	19,3	18,9	18,6	18,0	17,1	16,1
Casal com 3 ou mais filhos		15,3	14,7	13,8	13,3	11,9	10,4	8,9
Outros		3,8	3,9	3,9	3,8	4,1	4,2	4,3

Fonte: microdados das PNAD 2011.

As questões apresentadas acima fundamentaram a pesquisa em parte aqui relatada. Puderam fomentar discussões e estabelecer as bases teóricas da pesquisa de avaliação pós-ocupação proposta no sentido de identificar modos de morar e necessidades nos espaços habitacionais intitulados “Edifícios de Apartamentos”, assim como indicar caminhos para o desenvolvimento de projetos mais adequados do ponto de vista social, ambiental e econômico.

#### 4 MATERIAL E MÉTODOS

O trabalho aqui exposto se insere em uma pesquisa mais ampla intitulada "[PROJETO APTO] Procedimentos projetuais para a obtenção da qualidade da qualidade espacial de edifícios de apartamentos", cuja meta foi de propor procedimentos para obtenção da qualidade habitacional através da programação arquitetônica e da avaliação pós-ocupação em edifícios de apartamentos produzidos em cidade médias brasileiras (Uberlândia-MG e Ribeirão Preto-SP) destinados à classe média da sociedade, considerando sua diversidade de modos de vida, seus usos e relações com o espaço habitável.

Esta pesquisa propõe **uma discussão mais ampliada sobre a relevância de avaliação pós-ocupacionais na obtenção da qualidade de edifícios de apartamentos, na medida em que estabelece a criação de bancos de dados sobre os atuais modos de vida dos moradores, seus desejos e necessidades.** Através da proposição de procedimentos projetuais, esta pesquisa pretende contribuir para a produção de edifícios de apartamentos fomentando a obtenção de resultados projetuais viáveis economicamente e com níveis de habitabilidade ampliados. Para o amplo atendimento dos objetivos propostos nesta pesquisa maior estabeleceu-se uma metodologia de trabalho em: (i) Identificação das principais características e das tipologias de edifícios de apartamentos ofertadas pelo mercado imobiliário nas cidades estudadas a partir de 2000, identificando padrões projetuais; (ii) proposta de um método avaliativo da qualidade habitacional que possa retroalimentar projetos futuros, enfocando os aspectos funcionais e comportamentais da habitação; (iii) aplicação e leitura dos resultados de APO em estudos de casos nas cidades elencadas e (iv) proposta de procedimentos projetuais a partir da leitura e análise dos resultados da APO proposta.

A avaliação pós-ocupação proposta nesta pesquisa centrou-se nos aspectos funcionais e comportamentais dos espaços habitacionais, tendo como objetivo principal identificar as necessidades dos moradores, comportamentos no espaço habitável, apropriações e usos. Para tal buscou-se a utilização de múltiplos métodos de natureza quantitativas e principalmente qualitativas que foram: análise *walkthrough*, pesquisa de perfil familiar, questionário, análise dos usos, grupo focal e entrevistas.

O método utilizado no estudo de caso, para a avaliação pós-ocupação (APO), foi dividido nas seguintes etapas: (i) contato com síndico; (ii) divulgação da pesquisa entre moradores – cartaz e carta; (iii) aplicação do *walkthrough* (iv) agendamento com moradores; (v) aplicação de questionário; (vi) aplicação do uso dos espaços; (vii) divulgação do grupo focal; (viii) agendamento com moradores – cartaz e ligações; (ix) realização do grupo focal (figura 4). A Tabela 3 mostra as técnicas utilizadas na aplicação do método demonstrando os problemas encontrados e propostas de possíveis soluções.

Tabela 3: Métodos utilizados para aplicação da APO.

<b>TÉCNICA UTILIZADA</b>	<b>PROBLEMAS ENCONTRADOS</b>	<b>SOLUÇÕES PROPOSTAS</b>
<i>Walkthrough</i>	A técnica <i>walkthrough</i> apresentou-se adequada, mostrando ser de fundamental importância à obtenção da percepção do pesquisador.	
<b>Questionário</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O questionário foi aplicado com dificuldade, os moradores demonstravam falta de interesse em responder as perguntas e muitas vezes se recusavam a</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abordar diretamente os moradores que chegam ao prédio facilita a aceitação em participar.</li> <li>▪ Abordar os participantes em horário</li> </ul>

	<p>participar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constatou-se que os questionários possuíam grande extensão causando o cansaço dos participantes.</li> <li>▪ Os moradores preferiam responder os questionários fora dos apartamentos – normalmente no hall de entrada do edifício.</li> </ul>	<p>não comercial, também facilita a aceitação em participar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desenvolvimento de pesquisas paralelas sobre a utilização de meios digitais para aplicação do questionário: <i>tablets e internet</i>.</li> </ul>
<b>Uso dos espaços</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Os moradores consideravam as perguntas óbvias e reclamavam da repetição de perguntas.</li> <li>▪ Como a extensão do questionário era grande, muitas vezes os moradores preferiam ficar com a parte de uso dos espaços para responder sozinho em um outro horário - as perguntas acabavam não sendo respondidas e não havia retorno dos moradores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abordar moradores que chegam ao prédio – facilita a aceitação em participar.</li> <li>▪ Melhorar os modos de aplicação da técnica – torná-lo mais atrativo.</li> </ul>
<b>Grupo Focal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constatou-se grande dificuldade em conseguir a participação dos moradores para o grupo focal.</li> <li>▪ Os moradores que concordavam em participar, demonstravam-se interessados nas primeiras atividades. Mas por conta da grande duração do grupo focal, acabavam abandonando as atividades que se prolongavam e demonstrando falta de interesse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maior velocidade na realização de cada atividade do grupo focal.</li> <li>▪ Melhorar artifícios de atração, para colaboração e participação da dinâmica.</li> <li>▪ Contato direto com os moradores, para o convite.</li> <li>▪ Abordar moradores que chegam ao prédio, um pouco antes do início da dinâmica.</li> </ul>

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2013.




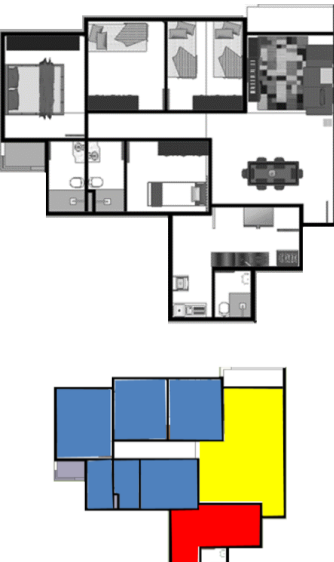
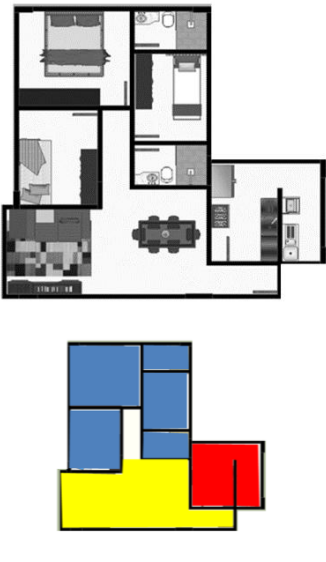

**Figura 4:** Grupo Focal edifício B.

Fonte: Foto da autora, 2012.

A avaliação foi feita em edifícios de apartamentos situados na cidade de Uberlândia entre os anos de 2012 e 2013. Os critérios para definição dos estudos de caso foram: edifícios com áreas entre 80 e 120 m<sup>2</sup>, tipologia de quatro dormitórios, presença de equipamentos de uso coletivo e padrão social dos moradores, pertencentes a classe B e C. As características dos três edifícios escolhidos estão apresentadas na Tabela 4. No total, participaram da pesquisa, 34% dos moradores do edifício A, 43% dos moradores do edifício B e 30% dos moradores do

edifício C, na etapa de aplicação dos questionários. A pesquisa de pós-ocupação foi realizada tomando como base uma população finita de unidades habitacionais ocupadas em cada estudo de caso, considerando uma amostra aleatória simples. O erro amostral considerado foi de 0,1 e os resultados da pesquisa, para cada item do questionário, a saber, a proporção correspondente a cada um dos itens de cada uma das questões foram dadas com 95% de confiança. O erro de estimação foi dado após o termino da coleta dos dados.

Tabela 4: Descrição dos estudos de caso.

EDIFÍCIO A	EDIFÍCIO B	EDIFÍCIO C
<b>Planta tipo</b>		
		
		
<b>90,5m<sup>2</sup></b>	<b>105m<sup>2</sup></b>	<b>80m<sup>2</sup></b>
<b>Equipamentos de uso coletivo</b>		
Quadra de esportes, playground, salão de festas com área de churrasco e academia.	Quadra de esportes e salão de festas com área de churrasco.	Salão de festas com área de churrasco e playground.
<b>Nº de pavimentos</b>		
14	13	10
<b>Nº de vagas na garagem</b>		
2	1	1
<b>Área útil</b>		
90,5m <sup>2</sup>	105m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>
<b>Tipologia</b>		
Quatro quartos, sendo um suíte, sala em dois ambientes, cozinha, banheiro, área de serviço.	Quatro quartos sendo um suíte, sala em dois ambientes, cozinha, banheiro, área de serviço.	Três quartos sala em dois ambientes, cozinha, banheiro, área de serviço

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2012. (a) Planta sem escala do edifício A; (b) Planta sem escala do edifício B, produzido pela autora, 2012; (c) Planta sem escala edifício C, produzido pela autora, 2013.

## 5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

As análises realizadas a partir dos resultados obtidos nos três estudos de caso, possibilitam observar e corrigir aspectos que podem vir a propiciar uma melhoria da qualidade do ambiente construído. É importante afirmar que os moradores entrevistados enquadravam-se nos parâmetros da pesquisa, pertencendo a classe média B ou C.

Na pesquisa sobre os perfis familiares observou-se que o tipo família nuclear (pai, mãe e filhos) constituem a maioria dos apartamentos, chegando a 60% dos moradores no edifício A. Estes foram seguidos pela categoria pessoas sós, ainda que em menor quantidade, chegando a quase 20% dos moradores no edifício B, o que pode ser explicado pelo fato de os edifícios escolhidos encontram-se próximo a Universidade Federal de Uberlândia, o que acaba por atrair estudantes para a região.

O perfil familiar chamado DINC (casais com duplo rendimento, sem filhos), também tem destaque em relação a outras formações. Fato observado principalmente no edifício C onde houve uma quantidade significativa, chegando a mais de 30% dos moradores (ver, perfis familiares, Figura 5).

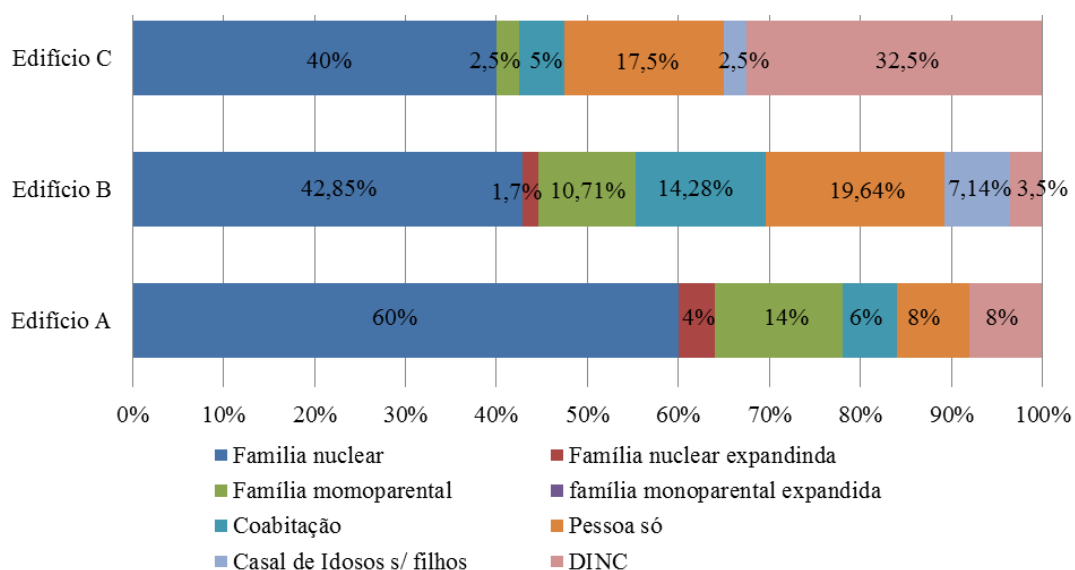


Figura 5: Gráfico de perfis familiares dos edifícios avaliados.

Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2013.

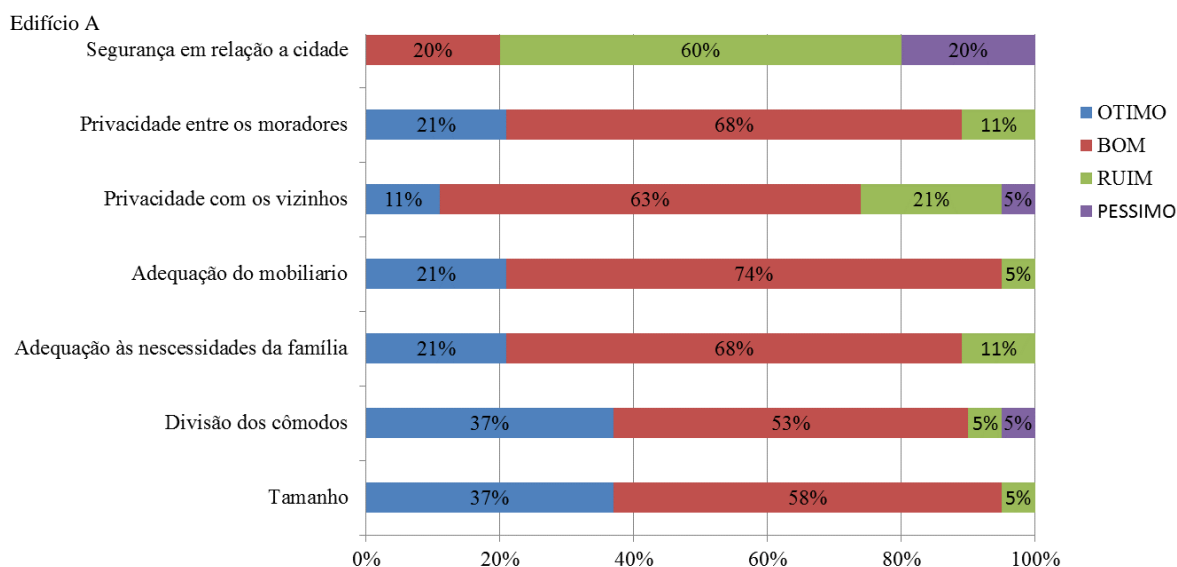
Pode-se observar uma relação entre a dimensão dos apartamentos e a satisfação dos moradores. Apesar da tentativa de padronização dos edifícios os apartamentos acabam por ter algumas diferenças, a dimensão, por exemplo, varia nos três casos, sendo que os edifícios com maiores áreas obtiveram resultados mais positivos. Este fato deve-se também, pela presença de quatro quartos, que foi considerada um acréscimo de melhoria da qualidade dos

apartamentos, por propiciarem um aumento da área, sendo um quarto extra utilizado para atividades complementares como trabalho e estudo.

Os apartamentos que possuem quatro quartos, caso do edifício A e B obtiveram resultados mais satisfatórios em relação às dimensões, enquanto no edifício C 58% dos moradores consideram o tamanho do apartamento ruim. Apesar de muitas vezes o acréscimo de um quarto ser feito retirando-se área de outros cômodos, esse fato não foi observado pelos moradores.

A diminuição da quantidade de cômodos e áreas nos apartamentos, observadas nas últimas décadas, levou os moradores a sobreporem atividades em um só ambiente, esse é um fato, que valoriza mais uma vez a existência de um quarto dormitório. Na maioria dos apartamentos participantes da pesquisa, este dormitório foi transformado em escritório, caracterizado pelo aumento de moradores que trabalham em casa. No edifício A quase 95% dos moradores entrevistados trabalham em casa, no B essa parcela se reduz a 25%, sendo inexistente entre os participantes do edifício C.

Vários aspectos foram avaliados com os questionários (observar figura 6), tendo destaque aspectos como a sensação de segurança dos moradores em relação a cidade, que foram avaliados nos edifícios B e C como ótimo ou bom por grande maioria dos moradores, tal fato pode ser comprovado no grupo focal, em que os moradores relataram se sentir mais seguros vivendo em apartamentos. A privacidade entre os moradores e em relação aos vizinhos recebeu avaliação positiva nos três edifícios.



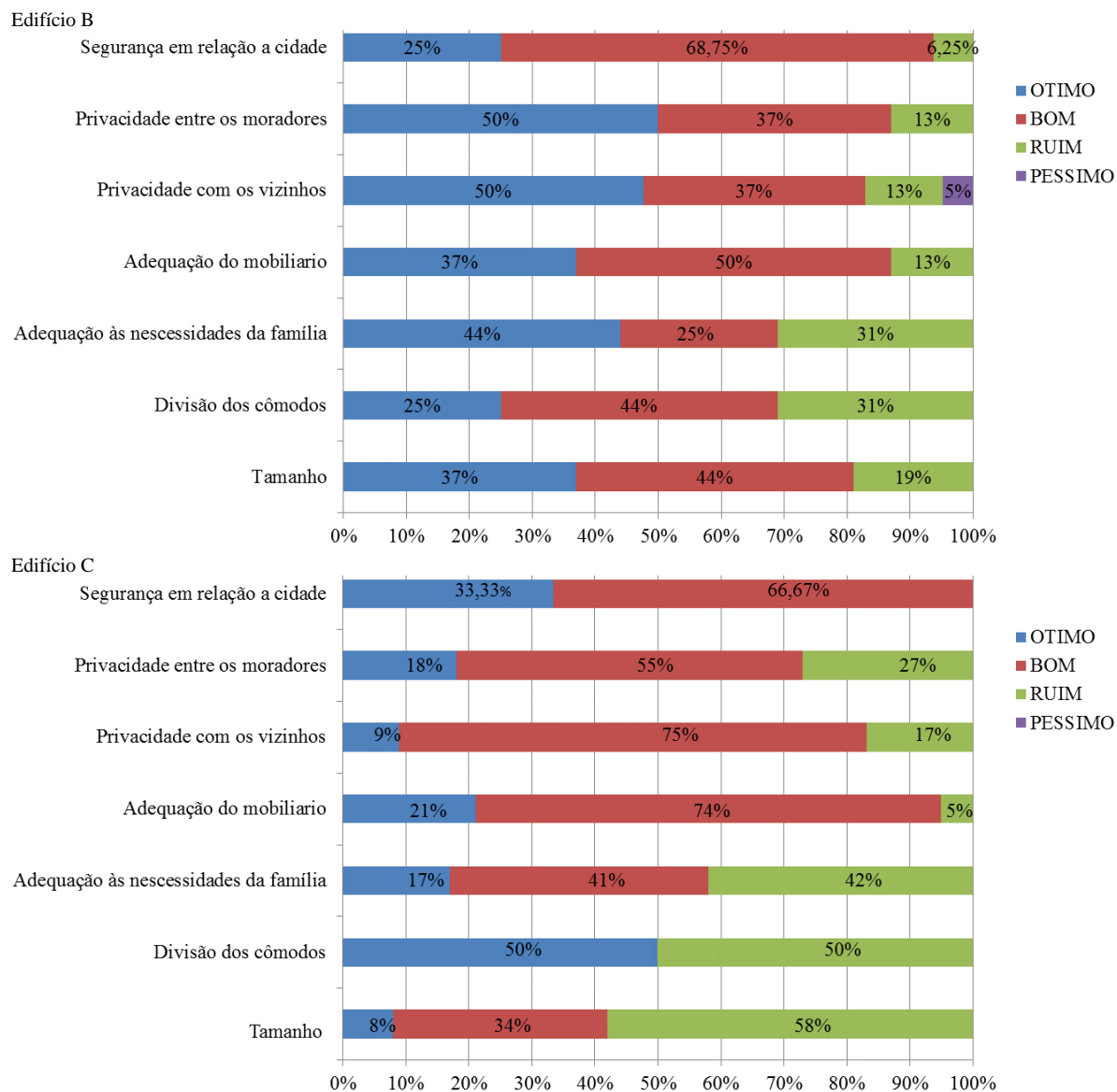


Figura 6: Características do edifício A B e C.  
Fonte: Gráfico elaborado pela autora, 2013.

É necessário pensar em ambientes propícios a uma maior sobreposição de atividades, já que há uma menor quantidade de cômodos e sua compartimentação não supre de maneira satisfatória essas necessidades. Pode-se observar nos resultados do uso dos espaços, nos três estudos de caso, que há a utilização dos ambientes para diversas atividades. A sala, por exemplo, é usada pelos moradores para realizar atividades como: receber visitas, ver tv, refeições coletivas, falar ao telefone, brincar com os filhos, ouvir música, estudar, trabalhar no computador, além de outras realizadas com menor frequência (ver, matriz de descobertas, Figura 7).

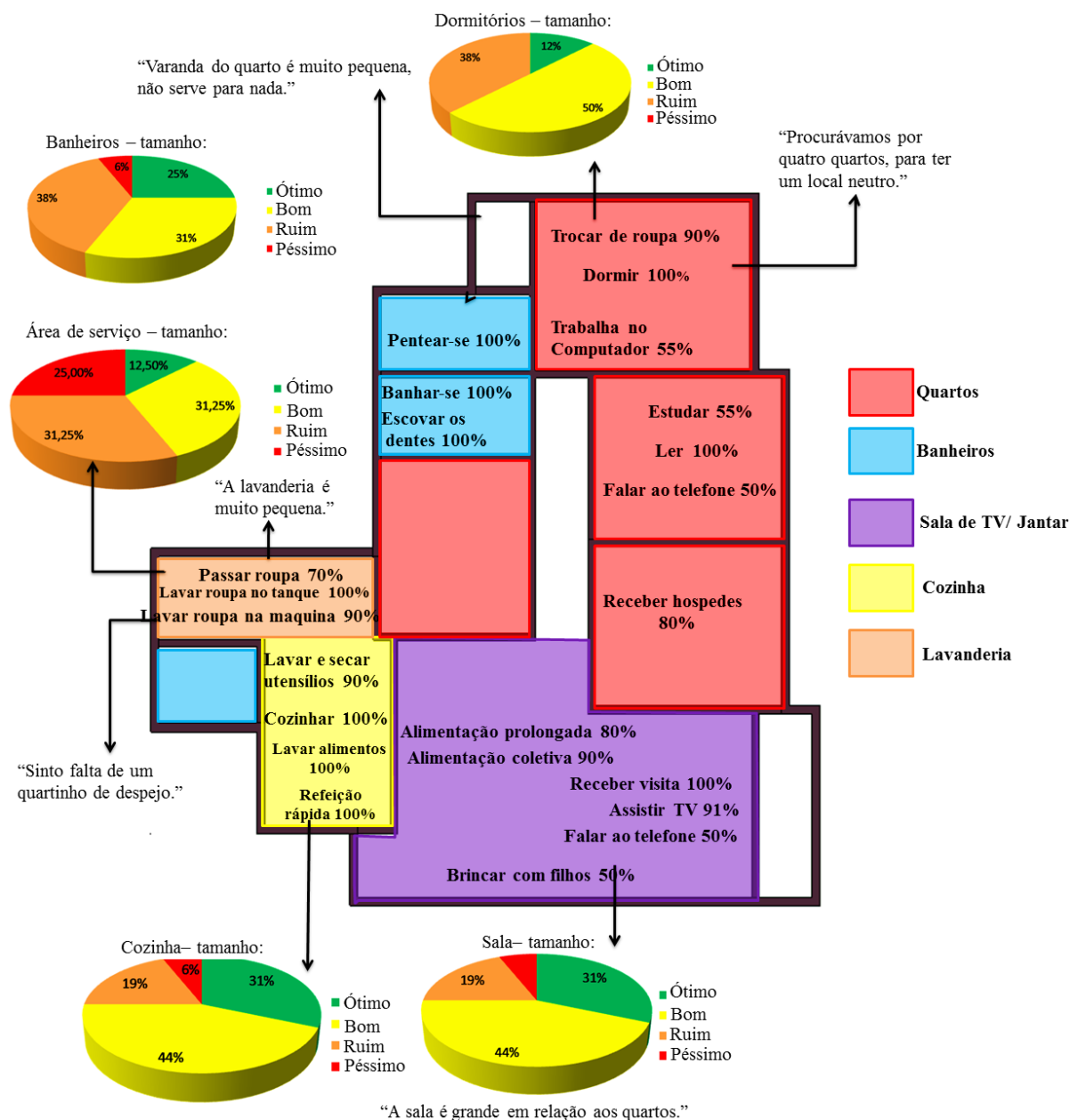


Figura 7: Matriz de descobertas.  
 Fonte: figura elaborado pela autora, 2013.

A compartimentação proposta nos edifícios assim como as áreas dos cômodos, trouxeram problemas no momento de mobiliar os apartamentos, os moveis adequaram-se parcialmente ao novo espaço, sendo necessário a compra de móveis novos que se adaptassem melhor no espaço. Os resultados negativos se deram nas dimensões do banheiro, cozinha e lavanderia, principalmente nos edifícios B e C, os quais não atendem de maneira eficiente as necessidades dos moradores. As lavanderias são muito utilizadas para lavar roupa, secá-las e passá-las, além de estocar materiais de limpeza, por vezes esse espaço é insuficiente para a realização dessas atividades, tendo que ser levadas para outros cômodos.







Saindo da esfera dos apartamentos, um dos pontos analisados dentro do edifício foram os equipamentos de uso coletivo. Nos três casos são citados pelos entrevistados como espaços importantes na vida do prédio significando principalmente segurança, já que assim seus filhos podem brincar dentro de uma área fechada onde eles terão maior controle. Como foi dito por um participante do grupo focal:


“Uma área razoável de lazer, onde a criança tem oportunidade de ficar na quadra, tomando sol correndo e tendo segurança por estar em um local fechado.”


Além da comodidade de se ter um salão de festas área de churrasco e outros equipamentos que contribuam com a qualidade de vida dos moradores, as áreas de uso comum são vistas também como aspectos que valorizam comercialmente o imóvel, principalmente por passa a impressão de status social aos moradores. Apesar das vantagens apresentadas pelos próprios moradores, analisando os resultados, dados no Tabela 5, a maioria dos entrevistados tem pouca ou nenhuma frequência na utilização dos equipamentos de uso coletivo.

Tabela 5: Frequência de uso dos equipamentos coletivos.

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2013.

Equipamento		Edifício A	Edifício B	Edifício C
Academia 	Muita	10%	Não possui este equipamento	18%
	Média	11%		9%
	Pouca	53%		46%
	Nenhuma	26%		27%
Quadra de esportes 	Muita	5%	19%	Não possui este equipamento
	Média	16%	6%	
	Pouca	42%	31%	
	Nenhuma	37%	44%	
Salão de festas 	Muita	5%	0%	0%
	Média	32%	6%	21%
	Pouca	37%	67%	79%
	Nenhuma	26%	27%	0%
Playground 	Muita	21%	Não possui este equipamento	8%
	Média	26%		17%
		32%		25%
	Nenhuma	26%		50%

Área para churrasco 	Muita	16%	0%	0%
	Média	32%	0%	38%
	Pouca	26%	50%	62%
	Nenhuma	26%	50%	0%

Área externa livre 	Muita	0%	19%	17%
	Média	21%	6%	8%
	Pouca	58%	56%	67%
	Nenhuma	21%	19%	8%

A sensação de segurança obtida com os equipamentos de uso coletivo, se repete em outras características desse modo de morar, a confiança em se adquirir uma segurança, tanto física quanto psicológica, são fatos marcantes na escolha de se viver em edifícios de apartamentos, principalmente do que diz respeito a roubos e furtos. Os moradores confiam que a monitoramento de acesso ao prédio aumenta a segurança. Os edifícios com portaria 24h, caso do edifício B, são ditos como locais mais seguros pela possibilidade de vigilância em tempo integral.

Quando perguntados sobre os pontos negativos desse estilo de morar a maior queixa dos moradores entrevistados é a falta de privacidade, fato que desvaloriza esse estilo de vida. Apesar da vigilância trazer um sentimento de segurança, os moradores se sentem desconfortáveis com a falta de privacidade traga pela mesma. Outros pontos negativos, ligados a privacidade, são o convívio social coletivo e a vida social controlada. Os moradores não querem ser observados em suas atividades podendo esse ser um fato que explique o pouco uso dos equipamentos de uso coletivo (ver, pontos negativos deste modo de vida, Figura 8).

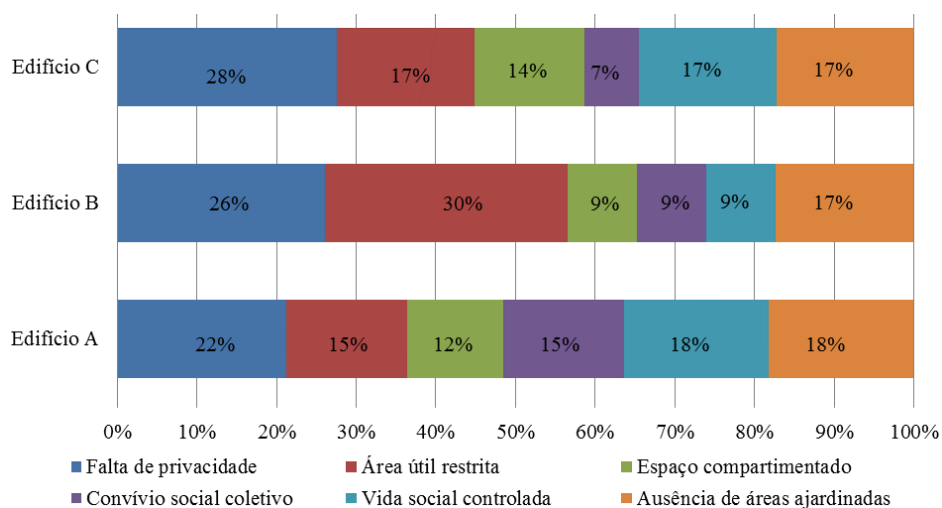


Figura 8: Gráfico pontos negativos de morar em apartamentos.

Fonte: gráfico edifício A B e C elaborado pela autora, 2013.

O grupo focal, última atividade realizada com os moradores, um fato interessante dessa abordagem é que algumas vezes trás resultados diferentes dos obtidos nos questionários, segue abaixo uma pequena descrição de cada atividade e seus resultados.

Na primeira atividade cada morador devia relatar os motivos de terem se mudado para o apartamento, através dos relatos pudemos observar que a localização em que se inseria o prédio era um dos motivos mais citados pelos moradores como os principais fatores de suas escolhas, dita como uma localização privilegiada próxima ao centro da cidade, e outros lugares importantes como a Universidade Federal. Outras características muito apontadas foram a quantidade de quartos, as baixas taxas do condomínio, a existência de equipamentos de uso coletivo, quadra de esportes, e a segurança proporcionada pela portaria 24 horas.

Uma outra atividade é a sugestão visual, foram preparados slides com sugestões de diversos edifícios de apartamentos construídos em todo o mundo, tentando mostrar novas possibilidades e alternativas de morar. Pudemos observar que os moradores resistiam aos edifícios de estética muito diferenciada, preferindo os edifícios convencionais, sem ornamentos nas fachadas e uso de cores neutras, a possibilidade de abrigar diversas tipologias em um mesmo edifício, também não foi bem aceita, pois segundo os moradores provocaria uma incompatibilidade entre os usuários. A presença de grandes áreas de uso coletivo foi a característica mais bem criticada pelos participantes da pesquisa, afirmando a importância do convívio social entre os moradores de um mesmo edifício sem deixar de existir privacidade e espaço de qualidade em suas vidas privadas.

Entre os elementos que obtiveram reações positivas entre os moradores se destacam:

- Fachadas convencionais, pouco ornamentadas e com cores neutras;
- Possibilidade de ampliação;
- Flexibilidade de mobiliário;
- Presença de áreas de uso coletivo;
- Presença de vegetação;

Já entre os elementos que obtiveram reações negativas entre os moradores se destacam:

- Diversidade de tipologias de apartamentos num mesmo edifício;
- Fachadas muito coloridas;
- Apartamentos sobrepostos;
- Ausência de áreas privadas externas;

A figura 9 apresenta a avaliação de alguns edifícios.

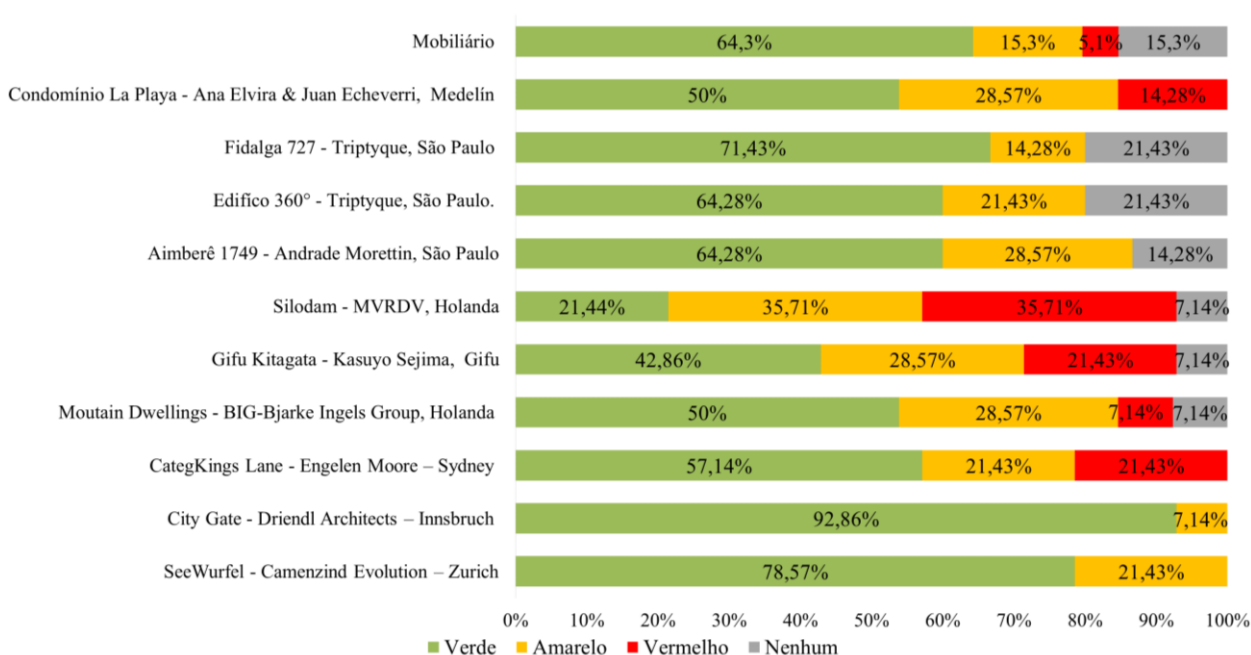


Figura 9: Avaliação de edifícios na atividade de sugestão visual.

Fonte: Quadro elaborado pela autora, 2014.

As atividades hoje demandam cada vez menos espaço para serem realizadas e um único ambiente consegue comportar uma infinidade de usos, esse panorama acabou gerando mudanças no comportamento e no modo de vida dos moradores, o que acaba por causar transformações dentro das residências. Questões como privacidade são percebidas de modo diferente, já que algumas pessoas não precisam mais de um ambiente físico para isso. Os ambientes virtuais ganham espaço na medida em que os computadores, celulares, entre outros, podem representar lugares de isolamento individuais e coletivos.

A menor permanência dos habitantes em suas residências, que se deve a uma maior dedicação ao trabalho, estudos e a inserção da mulher no mercado de trabalho também propiciaram uma alteração nas atividades comumente realizadas no dia a dia das famílias. A preparação de alimentos e a permanência no período do dia nas moradias são alguns dos aspectos que sofreram redução, contexto que gerou também o aumento do trabalho em casa. A sobreposição de atividades, necessária pela diminuição das áreas e das repartições e também as diferenças de perfis familiares e modos de vida, demonstram a necessidade e projetos que se utilizem da flexibilidade.

## 6 CONCLUSÃO

A partir de análises mais aprofundadas podemos perceber a real satisfação dos moradores com seus apartamentos e com o estilo de vida que esse modo de morar os proporciona. Criando a possibilidade de entender melhor a relação que os moradores de apartamento têm com o espaço em que moram e suas reais necessidades, assim como os reais influências das transformações observadas nas últimas décadas e como essas alteraram o modo de vida das famílias. A construção de espaços de habitações tem sido frequentemente calcada em critérios de repetição, standardização e redução de suas tipologias, desconsiderando os diferentes perfis familiares os dados socioeconômicos, cenários regionais e culturais nas propostas ofertadas, refletindo a escolha dos próprios moradores que resistem a ideias que contrariam esse modo de morar formado pelo mercado imobiliário.

Ao mesmo tempo é observado que os moradores resistem a mudanças nos edifícios, preferindo os convencionais. A possibilidade de abrigar diversas tipologias em um mesmo edifício não foi bem aceita, principalmente pela existência diferentes perfis familiares. Mudanças estéticas não agradam visualmente, e espaços muito abertos trazem a sensação de insegurança.

Entre as mudanças mais apreciadas pelos participantes, se destaca a presença de grandes áreas de uso coletivo, confirmando a importância do convívio social entre os moradores de um mesmo edifício sem deixar de existir privacidade e espaço de qualidade em suas vidas privadas.

Outra alternativa bem avaliada pelos moradores foram as plantas que utilizavam noções de flexibilidade, com facilidades de alteração que se adequam a vida dos usuários, mostrando a necessidade de transformar a organização tripartida que juntamente com a monofuncionalidade e a compartimentação inflexível são a causa da baixa qualidade dos apartamentos.

Essa atividade demonstra como os moradores são contrários a ideias ousadas, valorizando as formas convencionais. Demonstrando ao mesmo tempo a necessidade das incorporadoras brasileiras em proporem uma maior diversidade de edifícios, para uma apresentação a esses moradores das diversas possibilidades de uma maior qualidade em morar. Essas observações ajudam a direcionar na hora da criação de um projeto, nos possibilitando entender o que os moradores de edifícios de apartamentos esperam sobre uma maior qualidade de vida.

Essa pesquisa tem continuidade no [MORA] – pesquisa em habitação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia<sup>1</sup>, sendo inseridas questões de qualidade ambiental e sustentabilidade. A tabulação dos resultados recebeu foco

especial, tendo pesquisa própria para a informatização das técnicas aplicadas (questionários, uso dos espaços, walkthrough), com o objetivo de facilitar e agilizar o processo e por consequência os resultados obtidos nas pesquisas.

## 7 AGRADECIMENTOS

Agradecemos o apoio das instituições FAPEMIG, CNPq e PROGRAD/UFU para realização desta pesquisa.

## 8 REFERÊNCIAS

BARROS, L.F.W., ALVES, J.E.D., CAVENAGHI, S. **Novos Arranjos Domiciliares: condições socioeconômicas dos casais de dupla renda e sem filhos (DINC)**. XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais, Caxambu, MG-Brasil, 2008.

EMBRAESP. **Relatórios Anuais**. São Paulo, 2012.

FALCHETTI, S.; LASCIO R. DI. **Como a modernização e a tecnologia influenciam nas relações humanas**. 2003. Disponível em:

<[http://www.psicologia.pt/artigos/ver\\_artigo\\_licenciatura.php?codigo=TL0002&area=d8](http://www.psicologia.pt/artigos/ver_artigo_licenciatura.php?codigo=TL0002&area=d8)>.

Acesso em 05 de junho de 2014.

FONSECA, A. C. P. **A promoção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo – 1970/2002**. 2004, 433f., Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

FONSECA, N. de A. **A arquitetura do mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo**. 2000, 125f., Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

LOUREIRO, C.; AMORIM, L. **Dize-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal – parte 1 e parte 2**. *Arquitextos: Periódico Mensal de Textos de Arquitetura*, nº 281, Campinas, 2005.

PALERMO, C. **A Sustentabilidade Social do Habitar**. Florianópolis: Carolina Palermo, 2009.

SERAPIÃO, F. **O edifício invisível e a cidade inexistente**. REVISTAPROJETO DESIGN, São Paulo: Editora Pini, Edição 241, março de 2000.

SOARES, J.C.; SANTANA, G.V. de. **Hipercidades, consumo e habitação: da necessidade de habitar ao desejo de morar**. Estudos e pesquisa em psicologia, UERJ, RJ, v.7, nº 2, p.271-281, ago 2007.

SOUZA, A., LAMOUNIER, B. **A Classe Média Brasileira: Ambições, valores e projetos de sociedade**. CNI Confederação Nacional da Indústria, 2010.

VILLA, S.B. **Morar em apartamentos: a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em são paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós ocupação**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

---