



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO NORTE FLUMINENSE
DARCY RIBEIRO – UENF
CENTRO DE CIÊNCIAS DO HOMEM – CCH
BACHAREL EM ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**

**ANÁLISE DA PÓS OCUPAÇÃO NO RESIDENCIAL JOÃO BATISTA, UM
CONJUNTO HABITACIONAL DO PROGRAMA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ**

LARISSA DOS SANTOS SILVA

**CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ
FEVEREIRO DE 2023**

**ANÁLISE DA PÓS OCUPAÇÃO NO RESIDENCIAL JOÃO BATISTA, UM
CONJUNTO HABITACIONAL DO PROGRAMA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ**

LARISSA DOS SANTOS SILVA

**Monografia apresentada ao curso de Bacharel
em Administração Pública da Universidade
Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro,
como requisito para obtenção do título de
graduada em Administração Pública.**

**Orientadora: Prof.^a Dr.^a Teresa de Jesus
Peixoto Faria.**

**CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ
FEVEREIRO DE 2023**

**ANÁLISE DA PÓS OCUPAÇÃO NO RESIDENCIAL JOÃO BATISTA, UM
CONJUNTO HABITACIONAL DO PROGRAMA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ**

LARISSA DOS SANTOS SILVA

**Monografia apresentada ao curso de Bacharel
em Administração Pública da Universidade
Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro,
como requisito para obtenção do título de
graduada em Administração Pública.**

APROVADA: _____ de Fevereiro de 2023.

BANCA EXAMINADORA:

Prof.^a Dr.^a Teresa de Jesus Peixoto Faria (Doutora em Estudos Urbanos pela EHESS)
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF (Orientadora)

Prof. Dr. Geraldo Márcio Timóteo (Doutor em Sociologia UFMG)
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF

Prof. Dr. Nilo Lima de Azevedo (Doutor em Sociologia Política UENF)
Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro – UENF

Prof. Dr. Diogo Cruz Ferreira (Doutor em Sociologia Política UENF)

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus e a Nossa Senhora por tantas graças recebidas. Agradeço aos meus pais, Nélia e Marcos, e as minhas irmãs, Laís e Layla, por tanto incentivo e apoio.

Agradeço a minhas amigas, Sara Aline, Márcia Marcelle e Mariana Pohlmann que participaram da minha trajetória estudantil e me acompanharam em momentos importantes na universidade.

Sou grata à minha orientadora Teresa Peixoto Faria, obrigado por ser referência e exemplo, pelos ensinamentos, orientação, apoio e por ter me proporcionado a oportunidade de participar do projeto de extensão Políticas Públicas e Espera; ações para garantia e preservação de direitos. Não poderia deixar de agradecer também a minhas companheiras de projeto Millena e Sharlene, pelo companheirismo e amizade. Agradeço pelo aprendizado a todos meus professores do curso de Administração Pública.

Agradeço aos moradores do Residencial João Batista, personagens essenciais para esse trabalho, que compartilharam vivências e experiências. Abriram as portas de suas casas, responderam aos questionários e nos permitiu acompanhar e participar de suas rotinas.

RESUMO

Com a proposta de diminuir o déficit habitacional na cidade de Campos dos Goytacazes, situada no norte do Estado do Rio de Janeiro, o poder público municipal implementou entre 2009/2016 o programa de habitações populares para famílias de baixa renda ou em vulnerabilidade social, denominado Morar Feliz. Entretanto a problemática da moradia está longe de ser solucionada. Ainda há desafios que precisam ser enfrentados e critérios que precisam ser atendidos para suprir as necessidades dos beneficiários. Este trabalho discute a efetividade da política pública de habitação na cidade de Campos dos Goytacazes, com o objetivo de avaliar os impactos da falta de ação do poder público na adaptação e permanência dos beneficiários nas novas moradias. A pesquisa foi desenvolvida no conjunto habitacional Residencial João Batista construído no mesmo local onde se assentava a antiga favela Inferno Verde, após a remoção de seus moradores e sua completa demolição. Trata-se de um estudo de caso em que a análise é feita por meio da Avaliação Pós Ocupação (APO) relacionando os resultados da percepção dos moradores com a moradia atual cedida pelo poder público e a moradia antiga na favela. Os procedimentos metodológicos foram: a aplicação de questionários, avaliação da performance da construção, observação participante e entrevistas realizadas com os moradores do conjunto. Os resultados apontaram que não há ação do poder público no local, e apesar de apresentarem um certo contentamento com a moradia física, os moradores não estão satisfeitos com as condições em que vivem, o que resulta em comercialização dos apartamentos.

Palavras chave: Avaliação pós ocupação, Política Habitacional, Favela Inferno Verde, Residencial João Batista, Campos dos Goytacazes

ABSTRACT

With the proposal to reduce the housing deficit in the city of Campos dos Goytacazes, located in the north of the State of Rio de Janeiro, the municipal government implemented between 2009/2016 the popular housing program for low-income families or those in social vulnerability, called Live Happy. However, the housing problem is far from being solved. There are still challenges that need to be faced and criteria that need to be met to meet the needs of beneficiaries. This work discusses the effectiveness of the public housing policy in the city of Campos dos Goytacazes, with the objective of evaluating the impacts of the lack of action by the public power in the adaptation and permanence of the beneficiaries in the new houses. The research was carried out in the housing complex Residencial João Batista built in the same place where the former favela Inferno Verde was located, after the removal of its residents and its complete demolition. It is a case study in which the analysis is carried out through the Post-Occupancy Assessment (APO) relating the results of the perception of residents with the current housing provided by the public authorities and the old housing in the favela. The methodological procedures were: the application of questionnaires, evaluation of the construction's performance, participant observation and interviews with the residents of the complex. The results showed that there is no public power action in the place, and despite showing a certain contentment with the physical housing, residents are not satisfied with the conditions in which they live, which results in the sale of apartments.

Keywords: Post occupation evaluation, Housing Policy, Favela Inferno Verde, Residencial João Batista, Campos dos Goytacazes

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Número de moradores por apartamento	40
Gráfico 2 - Situação atual do imóvel	41
Gráfico 3 - Origem dos atuais moradores	41
Gráfico 4 - Percepção sobre a atual moradia em relação a moradia anterior	43
Gráfico 5 - Percepção sobre a vizinhança	44
Gráfico 6 - O que há de ruim no lugar onde reside	45
Gráfico 7 - O que há de bom no lugar em que reside	45
Gráfico 8 - Se realiza algum tipo de ação no residencial	46
Gráfico 9 - Se há liderança comunitária no residencial	46
Gráfico 10 - A percepção dos moradores quanto a ações comunitárias	47
Gráfico 11 - Qual o número de trabalhadores na residência	48
Gráfico 12 - Quais trabalhadores possuem vínculo formal	48
Gráfico 13 - Situação de desemprego na pandemia	49
Gráfico 14 - Avaliação dos serviços público oferecidos no bairro	50

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Desenho da antiga favela Inferno Verde	33
Figura 2 - Mapa de localização do residencial João Batista imagem de cima	34
Figura 3 - Termo de permissão de uso de imóvel	35
Figura 4 - Termo de compromisso	36
Figura 5 - Placa de inauguração do Residencial João Batista	38
Figura 6 - Residencial João Batista imagem de cima	39
Figura 7 - Residencial João Batista no dia da inauguração	39

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Comparativo Dos Programas Habitacionais

22

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ONU - Organização das Nações Unidas

HIS - Habitação de Interesse Social

SFH - Sistema Financeiro da Habitação

FCP - Fundação da Casa Popular

SDH/PR - Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República

FJP - Fundação João Pinheiro

FGV - A Fundação Getulio Vargas

MDR - Ministério do Desenvolvimento Regional

MCMV - Minha Casa, Minha Vida

PNH - Plano Nacional de Habitação

PcD - Pessoa com Deficiência

IAPs- Institutos de Aposentadorias e Pensões

PAIH - Plano de Ação Imediata para Habitação

PAR- Programa de Arrendamento Residencial

ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

SUMÁRIO

Introdução	10
CAPÍTULO 1	14
A PROBLEMÁTICA HABITACIONAL NO BRASIL	14
1.1 Direito à moradia	14
1.2 Déficit habitacional no Brasil	16
1.3 As Políticas de habitação no Brasil	18
1.4 As Políticas de habitação em Campos dos Goytacazes	23
CAPÍTULO 2	27
METODOLOGIA	27
2.1 Ciclo de Política pública	27
2.2 Avaliação Pós Ocupação (APO)	28
2.3 APO no residencial João Batista	30
CAPÍTULO 3	32
DA FAVELA INFERNO VERDE AO RESIDENCIAL JOÃO BATISTA	32
3.1 A favela Inferno Verde	32
3.2 Residencial João Batista	38
CAPÍTULO 4	40
AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO NO RESIDENCIAL JOÃO BATISTA	40
4.1 Avaliação da satisfação dos usuários	40
4.2 Avaliação da performance da construção do Residencial João Batista	50
Conclusão	52
Referências	54
ANEXO I	59
ANEXO II	67

Introdução

A carência de moradia no Brasil é uma questão histórica que assola principalmente a população de baixa renda. A fim de diminuir o déficit habitacional, governos brasileiros vêm aplicando medidas como reestruturação de infraestrutura e programas que visam construir casas populares para famílias vivendo em áreas de risco ou de vulnerabilidade social. Embora haja programas e projetos habitacionais propostos pelo Governo Federal que obtenham resultados significativos, estados e municípios também desenvolvem políticas e programas próprios para sua população.

Apesar dos esforços do governo em solucionar o problema, ainda não é suficiente, pois com o crescimento populacional aumenta-se também a carência por moradia adequada e surgem novos desafios que precisam ser enfrentados e critérios que precisam ser atendidos para suprir a necessidade dos beneficiários. Estas falhas presentes nestes programas e políticas governamentais acabam por contribuir para a não adaptação e permanência dos beneficiários nas novas moradias, isto sem contar com o fato de que muitas famílias não conseguem manter os custos do novo imóvel.

Para Jannuzzi (2011) uma política pública ou programa é caracterizado por ações governamentais que pretendem mitigar uma questão social reconhecida como problema público e é formulado em etapas que fazem parte de um ciclo (*Policy Cycle*), as etapas deste ciclo vão desde a identificação do problema até a avaliação do programa ou política implementada. A etapa de avaliação visa avaliar a efetividade da política ou programa implementado, compreender se o problema deixou de compor a agenda, se é preciso fazer adaptação a novas demandas, reiniciar o ciclo, ou se deve ser encerrado.

Na cidade de Campos dos Goytacazes, situada ao norte do Estado do Rio de Janeiro, o poder público municipal, entre 2009/2016, implementou duas importantes políticas públicas, o programa Bairro Legal voltado para a reestruturação urbana e o programa Morar Feliz¹ de habitações populares para famílias de baixa renda ou em vulnerabilidade social.

Segundo Falcão (2015) o bairro Lapa foi reestruturado pelo programa Bairro Legal, em 2011 e após este processo a favela Inferno Verde e seus moradores se tornaram alvo da prefeitura para uma política que os removeu de suas moradias e colocou-os em aluguel social, até que se construísse, moradias mais dignas que os atendesse com qualidade.

¹ O Programa Morar Feliz foi implementado em 2009, com recursos próprios advindos dos repasses de royalties do petróleo e participação especial, na primeira gestão da prefeita Rosinha Garotinho, à época recém-eleita pelo Partido da República (PR), atual Partido Liberal. Sua campanha política foi consolidada na forte publicidade de programas estratégicos, de grandes impactos sociais e políticos (ARRUDA, 2014), onde se insere o Morar Feliz. (ARRUDA, 2014 Apud ALVARENGA, FARIA E FERREIRA 2020 p.2)

Em 2012 a favela foi totalmente demolida, mas somente em 2018, no governo do prefeito Rafael Diniz, o residencial foi entregue aos moradores, que puderam retornar ao local de origem, dessa vez para morar em apartamentos de prédios de quatro andares e dividindo responsabilidades com os vizinhos. O novo local é chamado de Residencial João Batista.

Este trabalho² propõe fazer um estudo onde se relaciona os resultados da percepção dos moradores com a atual moradia no residencial João Batista e a antiga moradia na favela Inferno Verde, além das relações cotidianas, identificando pontos que caracterizam a efetividade ou não da política habitacional do Morar Feliz. Além disso, este trabalho procura entender os impactos da descontinuidade da política e da falta de ação do poder público na adaptação e permanência dos beneficiários nas novas moradias.

Segundo Ornstein e Roméro (2003) a avaliação pós ocupação é um conjunto de técnicas e métodos de avaliação aplicado a qualquer tipo de ambiente construído que permite reconhecer aspectos levantados por especialistas e usuários, a fim de avaliar a performance da construção, os níveis de satisfação e determinando pontos positivos e negativos percebidos após apropriação e durante a utilização do espaço.

Villa, Saramago e Garcia (2016 p. 11) apresentam “uma gama bastante ampliada de métodos e técnicas utilizadas na APO, dependendo do tipo de avaliação que se pretende desenvolver.” Métodos como: vistorias técnicas, aferição de condição, conforto, registros visuais, observação participante, mapas comportamentais, entrevistas, questionários, grupos focais e desenhos representativos.

Nesta pesquisa utilizamos como método um questionário semiestruturado com perguntas sobre o nível de satisfação e de adaptação ao novo local, lazer, número de moradores por residência, educação, acesso aos equipamentos públicos e entre outros assuntos, além de uma avaliação da performance da construção, observação participante, conversas, interações a partir de imagens e entrevistas. De 72 unidades habitacionais que o residencial possui, representantes de 67 unidades participaram respondendo ao questionário.

A escolha do Residencial João Batista em Campos dos Goytacazes como estudo de caso, deveu-se, à forma peculiar como ocorreu o processo construtivo e de implantação do conjunto habitacional, o que o diferencia dos conjuntos habitacionais do programa Morar Feliz, estes eram construídos em áreas periféricas, com poucos ou nenhum equipamento urbano, beneficiários distantes do lugar de origem e famílias de diferentes bairros eram

² O recorte temporal desta monografia é de 2019 a 2022, período em que a autora foi bolsista de extensão no projeto Políticas públicas e espera: ações para garantia e preservação de direitos, que é parte das ações de extensão da Universidade Estadual do Norte Fluminense (UENF).

inseridas num mesmo conjunto, sem respeitar suas diferenças. No caso do João Batista rompeu-se a lógica predominante de construção de casas populares nas áreas periféricas das cidades, uma vez que o conjunto habitacional foi construído exatamente no mesmo local onde as famílias removidas residiam, localizado no bairro Lapa, próximo ao centro da cidade de Campos, na esquina da Rua Miguel Herédia com a Avenida Adão Pereira Nunes. (FARIA e POHLMANN, 2016)

Apesar de permanecer no mesmo endereço, o ambiente construído é outro e têm as mesmas problemáticas habitacionais presentes em outras moradias populares decorrentes de algumas características estruturais desta política municipal como, dificuldades no pós-ocupação, problemas de sociabilidade entre vizinhos, comercialização dos imóveis, aumento da sensação de insegurança devido à criminalidade, etc.

O contato com os moradores do conjunto habitacional foi facilitado por meio do projeto de extensão Políticas públicas e espera: ações para garantia e preservação de direitos, que atua no local com o objetivo de acompanhar e orientar as famílias, coletar informações pertinentes, entender e fazer comparações entre o momento da espera pela construção e entrega dos apartamentos e o momento após a mudança. Além de promover o conhecimento dos moradores quanto aos seus direitos sociais e urbanos. O projeto possui um vasto acervo que contribuiu para a elaboração deste trabalho.

A partir dessas considerações questiona-se: Em que medida o Programa habitacional aplicado no residencial João Batista foi efetivo e promove moradia adequada e qualidade de vida aos beneficiados e não somente a garantia de um teto?

O objetivo geral deste trabalho é fazer uma avaliação pós ocupação no residencial João Batista para identificar pontos que caracterizam a efetividade ou não da política habitacional aplicada no local. Os objetivos específicos são: analisar a performance da construção e analisar o nível de satisfação dos moradores com a moradia cedida pelo poder público.

Este trabalho se estrutura em quatro capítulos, introdução, capítulo 1 onde discute-se a problemática habitacional no brasil, abordando temas: direito à habitação, direito à habitação no brasil, déficit habitacional no brasil, um panorama sobre as políticas de habitação no brasil e em campos até os dias atuais. Capítulo 2 onde é apresentada a metodologia, o ciclo de políticas públicas e a avaliação pós ocupação, sua importância, o que a diferencia de outro tipo de avaliação, como é mais utilizada em pesquisas e como foi aplicada no residencial João Batista. Capítulo 3 denominado “Da favela inferno verde ao residencial João Batista” que traz a história da formação da favela, sua extinção, a transformação ocorrida com a intervenção

municipal e a construção do residencial João Batista. Capítulo 4 onde são apresentados os resultados da avaliação pós ocupação no residencial, apresenta os resultados obtidos por meio do questionário, entrevista e da avaliação estrutural, e por meio destes resultados avalia o programa implementado na favela. E por fim, a conclusão.

CAPÍTULO 1

A PROBLEMÁTICA HABITACIONAL NO BRASIL

1.1 Direito à moradia

Conforme Thielke (2021, p.16) “a história da moradia acompanha a história do homem” desde as cavernas que os protegiam do frio e de predadores. Fica evidente então para todos que essa é uma necessidade indispensável à sobrevivência, mas muitos, e principalmente os mais pobres, não têm essa necessidade suprida.

Pensando em garantir o mínimo para que um ser humano viva com dignidade, em 1948 no artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos, à moradia adequada foi identificada como direito humano universal, um direito fundamental para a vida. Em 1966 este mesmo direito foi incorporado ao artigo 11.1 do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.

No Brasil, o direito à moradia foi incorporado à constituição federal de 1988 a partir da Emenda Constitucional 26/2000, que a tornou um direito fundamental e social adicionando ao artigo 6º a seguinte redação:

“Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

O Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais³ caracteriza a moradia adequada como aquela que além de uma estrutura física segura contém:

- Segurança da posse: Trata-se da garantia de que a permanência no local é segura e legal, sem riscos de despejos e remoções forçadas.
- Disponibilidade de serviços: Trata-se da infraestrutura básica, como por exemplo, água potável, saneamento básico, energia e coleta de lixo.
- Custo acessível: As despesas com a habitação não podem extrapolar o orçamento familiar e nem impedir que estes consigam manter suas necessidades básicas.

³ O Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais foi instituído em 1985 pelo Conselho Econômico e Social (ECOSOC) das Nações Unidas a fim de controlar a aplicação, pelos Estados Partes, das disposições do Pacto Internacional sobre os Direitos Cíveis e Políticos. O Comitê dispõe de competência para formular comentários gerais relativos a determinados artigos ou disposições do Pacto e organizar debates temáticos sobre matérias cobertas pelo mesmo. Disponível em: <http://www.dhnet.org.br/abc/onu/comites_economicos.htm> acesso em 16 de dezembro de 2022.

- Habitabilidade : A estrutura física do espaço deve ser adequada ao número de moradores, deve ser conservada a fim de dar aos habitantes conforto, proteção contra mudanças climáticas e desastres como inundações, e outros riscos.
- Acessibilidade: Trata-se de possibilitar acesso a pessoas em diferentes condições físicas e necessidades, como pessoas com deficiência, idosos, etc.
- Localização: A habitação não é adequada se for construída em área perigosa, isolada, onde não há transporte público, acesso a serviços de saúde, espaços de lazer, escolas e outros equipamentos públicos.
- Adequação cultural: Trata-se de respeitar a cultura, a identidade e as características da comunidade local, ouvindo e respeitando a população a ser beneficiada com a moradia.

Deste modo, observa-se que a moradia adequada vai além de sua estrutura física composta por paredes e teto, e a questão da habitação não se resolve apenas com a produção de unidades habitacionais, mas sim quando estas são pensadas e implementadas de modo a garantir a seus beneficiários outros direitos fundamentais sociais, proporcionando uma melhor qualidade de vida.

A Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República – SDH/PR (2013) destaca que “Os direitos humanos são interdependentes, indivisíveis e inter-relacionados” ou seja, a falta de moradia adequada pode afetar o gozo de outros direitos humanos necessários para subsistência “como trabalho, saúde, segurança social, voto, privacidade ou educação.” Assim, para viver dignamente e ter seus direitos garantidos, todo indivíduo necessita de uma moradia adequada.

Carli (2009), salienta que a moradia com qualidade é um pressuposto essencial para a formação da personalidade, pois é no ambiente doméstico que o indivíduo se desenvolve como pessoa, seu caráter, racionalidade, aptidões físicas, autoconfiança, enfim, sua “capacidade de enfrentar o ‘mundo da vida’” é formada no espaço do lar entre paredes, portas, janelas e banheiro.

Lefebvre (2006 Apud FALCÃO E FARIA, 2016 p.8) em seu livro O Direito à Cidade defende o direito ao habitar e não apenas o habitat, estrutura física. De acordo com Breviglieri (2006 Apud FALCÃO E FARIA, 2016 p.8), o habitar deve ser primeiro compreendido em sua praticidade, “como uma forma pessoal e íntima de se envolver no mundo.” Não resumindo o habitar à construção, ao prédio, a casa especificamente, mas compreendendo coisas familiares, formas de apropriação e identificação para a pessoa, na medida em que ela, nelas

se reconhece. “Habitar é, assim, envolver-se emocionalmente com um determinado espaço; significa construir uma história de vida, produzir interações, criar identidade”.

Godoy (2006 p.48) defende que o acesso a moradia, em situações em que o próprio indivíduo não tiver meios para implementá-lo, “há de ser patrocinada, tutelada e resguardada pelo Poder Público” pois “um indivíduo para se desenvolver como pessoa, para nascer, crescer, estudar, formar sua família, adoecer e morrer com dignidade, necessita de um lar, de uma moradia, da sede física e espacial onde irá viver.”

A Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República – SDH/PR (2013) ressalta que de acordo com os recursos disponíveis, o Estado deve tomar medidas sem demora para honrar o compromisso de “garantir o direito à moradia adequada, de forma igualitária e não discriminatória”. Destaca ainda que apesar de implantarem programas habitacionais, é um equívoco comum se atribuir ao Estado a obrigação de construir casas a toda população sem habitação, pois este pode atuar como facilitador do acesso à habitação ao invés de fornecê-la.

Contudo, vale ressaltar que a habitação tem sido cada vez menos tratada como uma forma de proporcionar qualidade de vida e garantir um direito social, mas sim como uma oportunidade para investimento, as famílias beneficiadas pelos programas de moradia geralmente não participam em nenhuma fase da elaboração e implementação de sua nova habitação, em sua maioria executada por empresas privadas com a prática da produção em massa.

Para Silveira e Moraes (2021, p.7) “a comodidade de um ambiente familiar não deve estar ligada à sua condição financeira” pois um bom ambiente de convívio familiar não deve ser apenas para famílias abastadas mas sim para toda a população. No entanto, vista como mercadoria, a moradia no Brasil é um bem facilmente acessível aos que possuem meios para adquiri-la.

Segundo Falcão (2016) o sentido de habitar é negligenciado ao se formular políticas e programas de habitação no Brasil, por adotar geralmente uma política remocionista em que se demolem as favelas, removem a população, às vezes a força, e a realoca em conjuntos habitacionais distantes, onde suas práticas cotidianas, as características da população, a identidade do grupo social, seus hábitos de vida, a relação de vizinhança e a proximidade de parentes e amigos, são desconsideradas.

1.2 Déficit habitacional no Brasil

A Fundação Getulio Vargas - FGV (2018), ressalta que o déficit habitacional “refere-se à estimativa de deficiências no estoque de moradias frente às necessidades básicas das famílias.”

Conforme Silveira e Moraes (2021, p.2) “O Brasil lida com o déficit habitacional desde a lei Áurea em 13 de maio de 1888, que aprovou a liberação dos escravos” e estes foram para o meio urbano sem teto. O agravamento do déficit habitacional se deu a partir da década de 1930 com a realização de políticas de incentivo à industrialização no Brasil, que estimularam o êxodo rural. Apesar de ocorrer uma aceleração do crescimento urbano, não houve junto a este crescimento um planejamento urbano eficiente que atendesse à população, provocando o surgimento de grandes assentamentos informais, sem infraestrutura básica e com insegurança de posse. Ao longo dos anos, governos desenvolveram políticas e programas a fim de mitigar o problema, mas como afirma Silveira e Moraes (2021), nem sempre programas implementados pelo governo para desocupação e reassentamento de comunidades em conjuntos habitacionais provocam resultados positivos.

O déficit habitacional é mensurado em dois grupos: déficit qualitativo e déficit quantitativo. O déficit qualitativo é medido por moradias de baixa qualidade ou em áreas sem serviços essenciais básicos. A Fundação João Pinheiro - FJP tem sido referência no Brasil para a estimativa do déficit habitacional. Sua metodologia separa os componentes do déficit qualitativo em:

- Inadequação de estrutura urbana; não dispor de serviços básicos como energia, água potável, tratamento de esgoto, etc.
- Inadequação fundiária; morar em propriedade sem pertencer ou pertencendo só parcialmente.
- Inadequações edilícias; carência de estrutura interna básica, como banheiro, armazenamento de água, piso, etc.

Já o déficit quantitativo se refere a necessidade de construção de novas moradias que dêem conta do crescimento populacional. Seus componentes são separados em:

- Domicílios rústicos; construções insalubres, sem alvenaria e que oferecem riscos.
- Domicílios improvisados; locais utilizados para moradia provisoriamente, construções abandonadas, debaixo de pontes, entre outros.

- Coabitação Familiar; mais de uma família residindo na mesma casa ou cômodos que são ocupados como domicílio, como um cortiço.
- Domicílios com excessivo custo de aluguel; gastos com aluguel superior a 30% da renda familiar, em famílias com renda de até três salários mínimos.

Dados FJP (2021) mostram que 85,8% dos domicílios com déficit quantitativo estão localizados na área urbana, principalmente do sudeste e nordeste. Em 2019 o déficit habitacional no Brasil foi de 5,8 milhões de moradias, o que corresponde a 8% das moradias do país, sendo que 79% do déficit está entre famílias de baixa renda e além disso a pesquisa mostra que a maioria destes domicílios tem uma mulher como responsável. Uma pesquisa conduzida pela Artemisia (2021), organização de fomento a negócios de impacto social, dá cor a este resultado quando aponta que 63% das casas chefiadas por mulheres negras estão abaixo da linha de pobreza.

Apesar de possuir mais facilidade de acesso a oportunidades de emprego e estudo, as cidades têm um alto custo de vida se comparado à área rural, o que dificulta a subsistência da população de baixa renda e seu acesso à moradia adequada. O Brasil urbano tem a maior parte de seu território ocupado pelo amplo campo da pobreza, isto sem falar que a urbanização é incompleta, “sociedades desiguais vão dar cidades desiguais” (MARICATO, 2015 p. 13).

A FJP (2021) também expõe que um dos maiores agravantes do déficit qualitativo é a carência de infraestrutura e serviços essenciais que deveriam ser ofertados pelo poder público, “em 2019 22,84% dos domicílios particulares permanentes urbanos do país eram carentes de pelo menos um tipo de serviço de infraestrutura”, como água potável, saneamento básico, coleta de lixo e energia elétrica, sendo o nordeste a região que mais abriga este tipo de situação. Em 2010 a Organização das Nações Unidas - ONU declarou, por meio da Resolução A/RES/64/292, água potável e saneamento básico como direitos humanos essenciais à vida.

Em função da pandemia causada pelo COVID-19, o Brasil não realizou o censo demográfico de 2020 e por isso seus dados sobre o déficit habitacional estão desatualizados. Mas o triste cenário de desemprego, o grande número de despejos de famílias que moram de aluguel e o aumento no valor dos alimentos, agravados no período pandêmico, apontam a um aumento do déficit habitacional. Para mais, outros fatores são agravantes deste quadro, como os cortes e redução de verbas destinadas a programas habitacionais feitos pelo governo federal.

O Brasil não caminha só, Ornstein e Roméro (2003 p.14) dizem que “apesar dos esforços contínuos que vêm sendo feitos em muitos países em prol de maior oferta

habitacional, as condições das famílias mais pobres continuam em significativa desvantagem, principalmente nos países em desenvolvimento”. Segundo Leilani Farha, relatora especial das Nações Unidas sobre o Direito à Habitação (2019)⁴, o direito à moradia está sendo violado em muitas partes do mundo.

1.3 As Políticas de habitação no Brasil

Os primeiros investimentos em moradia popular no Brasil, iniciaram a partir de 1930. Ainda no governo provisório autorizou-se a “aplicação de parte dos fundos do Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos da União à construção e aquisição de casas para os funcionários públicos” medida que beneficiou a um grupo restrito da sociedade. Logo após, no governo Vargas, os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) foram autorizados a produzir moradia para os associados, ou seja, trabalhadores formalmente registrados, excluindo ainda os trabalhadores informais, desempregados e trabalhadores rurais, grande parcela da população. (PORANGABA, 2020)

Em 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular - FCP, primeiro órgão federal responsável por habitação e desenvolvimento urbano no Brasil, no governo do general Eurico Gaspar Dutra, com a finalidade de investir em infraestrutura urbana, produzir e promover a produção de habitação à população de baixa renda, desde então o termo adotado à habitação para população baixa renda passa a ser habitação popular (PORANGABA, 2020). A FCP teve dezoito anos de existência e nesse período produziu 18.127 unidades habitacionais que segundo Azevedo (1988 Apud PORANGABA, 2020, p.108) não favoreceram efetivamente à população de baixa renda mas sim aos que “possuíam ‘pistolão’ político”.

Em 1964 o governo de Humberto de Alencar Castelo Branco, governo militar, institucionalizou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e criou a Lei nº 4.380 de 1964, a fim de estimular a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e financiar a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda. Além disso, instituiu o Banco Nacional de Habitação e transformou a FCP em Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. A partir daí a habitação para população de baixa renda passou a ser chamada de Habitação de Interesse Social - HIS. No entanto, o BNH se afastou de financiamentos para população com renda baixa e assumiu um caráter elitista. Segundo Azevedo e Andrade (2011 Apud PORANGABA, 2020) o maior objetivo de sua criação era conseguir adesão da maior parte da população, principalmente a classe média, ao programa e assim estimular o crescimento do

⁴ ONU News - Perspectiva Global Reportagens Humanas. Disponível em: <<https://news.un.org/pt/story/2019/03/1662751>>

mercado de trabalho criando novos postos de empregos através da construção civil e dinamizar a economia do país.

O BNH durou 22 anos, criou muitos conjuntos habitacionais e foi extinto por José Sarney em 1986, a Caixa Econômica Federal sucedeu o BNH no financiamento e produção de empreendimentos imobiliários. A partir daí nenhuma ação consistente de cunho habitacional foi implementada. O SFH passou por momentos de crise de 1985 a 1995 devido à inadimplência dos mutuários. Os governos deste período não conseguiram adotar medidas que tivessem grande impacto nacional. Conforme afirma AZEVEDO (2007 Apud PORANGABA, 2020, p.19):

“Até o fim do governo presidencial de Itamar Franco, em 1995, pode-se dizer que houve certa ausência de rumos diretos para os problemas nessa seara. A base de ação no setor direcionado à população de baixa renda ocorre por meio dos chamados “programas alternativos” (AZEVEDO, 2007, p. 16), com destaque para o Programa Nacional de Mutirões Habitacionais, lançado em 1987; o Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH), de 1990, cuja ação se efetivou por meio de três vertentes: i) programa de moradias populares, ii) programa de lotes urbanizados e iii) programa de ação municipal para habitação popular (AZEVEDO, 2007); Programa Habitar-Brasil, datado de 1993; e Programas Morar Melhor e Morar Município, lançados em 1994.”

Após o lançamento do PAIH, o governo criou o Programa de Difusão de Tecnologia para a Construção de Habitações de Baixo Custo (PROTECH), utilizando em construções habitacionais para população de renda baixa técnicas e materiais de baixo valor comercial.

Em 1999 o governo Fernando Henrique Cardoso criou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) para estimular o mercado da construção civil permitindo a atuação de agentes privados na produção habitacional, esta medida teve um certo impacto nacional, mas ainda não como o BNH.

No ano de 2003, no governo de Luis Inácio Lula da Silva é instituído o Ministério das Cidades e lançado o novo Plano Nacional de Habitação - PNH com uma política mais consistente que priorizava a população realmente de baixa renda. O PNH dividiu a população do país em classes a fim de facilitar o atendimento ao público alvo dos programas habitacionais.

No ano de 2009, ainda no governo Lula, foi lançado por meio da Lei n.º 11.977 o programa de habitação federal Minha Casa, Minha Vida - MCMV, considerado o maior programa de habitação da história do Brasil, com a finalidade de “criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos, que residam em qualquer dos Municípios brasileiros” (LEI 11.977/2009)

O Programa foi disseminado por todo o país, oferecendo aos cidadãos, principalmente os de baixa renda, a oportunidade de adquirir a casa própria através da oferta de financiamento, concessão de créditos e aporte para construção de casas populares por meio de parcerias definidas entre Estados e Municípios com o governo Federal. O programa foi sendo atualizado e atendia pessoas de diferentes faixas de renda com diferentes taxas de juros de acordo com a faixa pertencente.

Um estudo da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - ABRAINC (2018) mostra que: encerrado em junho de 2018, o programa MCMV contou nove anos de existência e mais de 5,311 milhões de unidades habitacionais contratadas, dados até 30 de junho de 2018 indicam que a região geográfica que mais absorveu contratações do programa foi o sudeste (42%), seguido do nordeste (22%), vale ressaltar que estas regiões são as mais afetadas pelo déficit habitacional, o que talvez explique a maior adesão da população destas regiões.

O programa MCMV rompeu com uma brecha de mais de 20 anos no campo da política habitacional de esfera nacional, desde 1986 com a extinção do BNH, que o Brasil não possuía uma política federal consistente voltada para o setor de habitação. (FALCÃO, 2015)

Em 2019, no governo Jair Messias Bolsonaro, o Ministério das Cidades foi extinto e as atividades habitacionais do país passaram a ser competência do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR. Em 2021, ainda no governo Bolsonaro, através da Lei 14.118 criou-se o programa Casa Verde e Amarela, substituto do MCMV, com a seguinte finalidade:

“Art. 1º É instituído o Programa Casa Verde e Amarela, com a finalidade de promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural. (LEI Nº 14.118, DE 12 DE JANEIRO DE 2021)”

O programa Casa Verde e Amarela se assemelha ao Minha Casa Minha Vida em alguns pontos, mas o difere nos seguintes itens: divisão de faixa de renda, concessão de subsídios e taxa de juros. O MCMV era composto por quatro faixas de rendas faixa 1 destinada a famílias com renda de até R\$ 1.800, faixa 1,5 destinada a famílias com renda entre R\$ 1.800 e R\$ 2.600, faixa 2 destinada a famílias com renda entre R\$ 2.600 e R\$ 4 mil e a faixa 3 destinada a famílias com renda entre R\$ 4 mil e R\$ 7 mil. O programa CVA é

composto por três grupos grupo 1 para famílias com renda de até R\$ 2.400 mil, grupo 2 para famílias com renda entre R\$ 2.400 e R\$ 4.400 e o grupo 3 para famílias com renda de até R\$ 8 mil como tem um grupo a menos a divisão dos valores foi alterada. Outra alteração foi a taxa de juros no MCMV a taxa de juros era dividida por faixa de renda, ou seja pessoas de uma mesma faixa de renda possuíam a mesma taxa de juros, no CVA a taxa de juros se altera de acordo com a região do país, regiões Norte e Nordeste possuem uma taxa de juros e regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste possuem outra, conforme mostra o quadro 1, “Quadro comparativo dos programas habitacionais”.

Rolnik (2002 p.2) afirma que no Brasil a política urbana foi e é frequentemente utilizada como “instrumento de exclusão e perpetuação de privilégios e desigualdades” e ressalta que esta situação é agente de reprodução das desigualdades sociais pois a população que mora em periferias têm difícil acesso a oportunidades de trabalho, cultura ou lazer, que são geralmente concentradas em um “fragmento de cidade”. A autora diz que quando se reestrutura uma área precária ou urbaniza uma favela, atende-se a demanda de uma população, mas após um período surgirá outra demanda e então será preciso uma nova ação e este é um ciclo que se repete. Ela ainda enfatiza que “O que precisamos fazer é construir uma política urbana que consiga parar a máquina de produção da exclusão territorial” (p.4).

Pacheco, Kawanishi, Scheffer (2022 p.20) afirmam que “ainda estamos longe de políticas públicas integradas que produzam e analisem a habitação para além da estrutura física.” Até mesmo os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida foram construídos, em sua maioria, em áreas periféricas, longe do centro, sem equipamentos públicos, sem acesso à cidade, sem transporte público, acesso à saúde, etc. Aumentando em alguns lugares e gerando em outros a segregação socioespacial, neste cenário há uma considerável força de exclusão social em que muitas famílias estão distantes de serem incorporadas aos avanços de desenvolvimento em sua cidade e em seu país.

Andrade (2013), ressalta que no Brasil as soluções urbanísticas adotadas para atender a uma população heterogênea e de culturas diferentes, têm sido construções repetitivas e em larga escala. Ou seja, mesmo que o objetivo das políticas públicas em prover habitação para as classes de menor renda tenha sido atingido, o acesso à habitação adequada, que correspondesse às reais necessidades dos beneficiários, nem sempre é alcançado.

QUADRO 1

QUADRO COMPARATIVO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS					
MINHA CASA MINHA VIDA			CASA VERDE E AMARELA		
Faixa de renda	Subsídio	Taxa de juros	Faixa de renda	Subsídio	Taxa de juros
Faixa 1 Destinada a famílias com renda de até R\$ 1.800			Removeu essa faixa de renda.		
Faixa 1,5 Destinada a famílias com renda entre R\$ 1.800 e R\$ 2.600	Subsídio (desconto) de até R\$ 45 mil	Juros de 5% para não cotistas do FGTS 4,5% para cotistas do FGTS	Grupo 1 Para famílias com renda de até R\$ 2.400 mil	Subsídio de até R\$ 47.500 mil	Região Norte e Nordeste: 4,25% para cotistas do FGTS e 4,75% para não cotistas; Sul, Sudeste e Centro-Oeste: 4,5% para cotistas do FGTS e 5% para não cotistas.
Faixa 2 Destinada a famílias com renda entre R\$ 2.600 e R\$ 4 mil	Subsídio de até R\$ 27.500,00	Juros de 5,5% até 7% para não cotistas do FGTS 5% até 6,5% para cotistas do FGTS	Grupo 2 Para famílias com renda entre R\$ 2.400 e R\$ 4.400	Subsídio de até R\$ 29 mil	Região Norte e Nordeste: 4,5% para cotistas do FGTS e 5% para não cotistas; Sul, Sudeste e Centro-Oeste: 4,75% para cotistas do FGTS e 5,5% para não cotistas.
Faixa 3 Destinada a famílias com renda entre R\$ 4 mil e R\$ 7 mil	Sem subsídio , mas com acesso ao financiamento com recurso do FGTS.	Juros de 8,16% para não cotistas do FGTS 7,66% para cotistas do FGTS.	Grupo 3 Para famílias com renda de até R\$ 8 mil	Não possui subsídio	As novas taxas são as mesmas no país todo: 7,16% ao ano para cotistas do FGTS e 7,66% para não cotistas.

Produção própria. Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2022 Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela>>

construção” a fim de doar material de construção e “Cada família tem seu lote” com o objetivo de doar lotes a população que recebesse até 3 salários mínimos, todos no governo de Anthony William Matheus de Oliveira (Garotinho). Em 1993 foi lançado no governo de Sérgio Mendes o “SOS habitação”⁵, que oferecia auxílio para o aluguel a famílias que precisavam deixar sua residência por motivos de desastres naturais.

Vale ressaltar que a partir de 1998 foi instituída a lei do petróleo e passaram a ser pagos valores dos *royalties* do petróleo extraído na Bacia de Campos e participações especiais, esses repasses deram capacidade ao município de gerir programas sem firmar parcerias com governos Estadual e Federal.

No ano 2000 o prefeito Arnaldo França Vianna lançou o “Comunidade Legal”, este programa visava remodelar as favelas, reformando, ampliando e construindo novas casas.

Apesar de não precisar financeiramente de apoio do Estado para construção de habitações, Oliveira (2009) ressalta que no ano de 2001 uma parceria entre o município e a Companhia Estadual de Habitação - CEHAB foi responsável pela execução do “Programa de Moradia a 1 real” onde foi pago mensalmente o valor de R\$ 1,00 durante um ano por cada família beneficiada.

No ano 2007 o governo de Alexandre Mocaiber lançou o “Casa Nova” que pretendia recuperar casas atingidas pela enchente ocorrida em janeiro do mesmo ano, esta, segundo o jornal terceira Via (2022), foi considerada uma das piores da história de Campos (depois da enchente de 1966) e deixou mais de 23 mil pessoas desabrigadas. Todos estes programas foram custeados com recursos municipais e seguindo a mesma lógica de beneficiar famílias em situação de vulnerabilidade social e áreas de risco.

Duarte (2008), segundo informações que obteve com o governo municipal, conclui que de 1989 a 2008 a cidade de Campos construiu, 1.839 casas através desses programas.

Em 2009, o Brasil estava vivenciando o retorno da habitação à agenda federal, por meio do programa “Minha Casa, Minha Vida”, mas Campos optou por um programa próprio, divergindo da maior parte dos Estados e Municípios brasileiros, criando o “Morar Feliz”.

Além deste foram implementados também o programa Bairro Legal que visou realizar obras de saneamento básico, infraestrutura e melhoramentos em ruas, calçadas e praças e o programa S.O.S. Habitação criado pela lei nº 8236/2011, mais conhecido como “aluguel social” que conforme seu art 3º:

“consiste no pagamento emergencial de aluguel no valor de 1/2 (meio) salário mínimo a famílias que se encontrem morando em áreas de risco como beira de estradas, beira

⁵ Este tipo de benefício é uma política social com subsídio federal, regulamentado pela Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, que dispõe sobre a organização da Assistência Social e dá outras providências.

de linhas férreas, beiras de encostas, margens de rios, lagoas e aterros ou vivendo em condições habitacionais precárias com estrutura comprometida.”

Este programa também custeou o aluguel das pessoas que eram removidas de suas residências para serem remanejadas em conjunto habitacional do Morar Feliz, estes permaneciam no aluguel até que os conjuntos habitacionais estivessem prontos para recebê-los.

Todos estes programas foram custeados com recursos municipais das rendas petrolíferas, royalties e participações especiais, implementados na cidade no primeiro mandato da ex-prefeita Rosinha Garotinho 2009-2012 e avançando no segundo mandato 2013-2016.

O Morar Feliz foi instituído e regulamentado pelo Decreto 055/2011 conforme abaixo:

“Art. 1º - O programa denominado Morar Feliz ou qualquer outro projeto habitacional popular instituído no Município de Campos dos Goytacazes será regido pelos critérios e procedimentos previstos neste decreto.

Parágrafo Único - O programa de que trata o caput deste artigo compreende na construção e/ou concessão de moradias inseridas em espaços de convivência comum, compondo os chamados condomínios residenciais populares.

Art. 2º - O programa de que trata este decreto será destinado a famílias de baixa renda que residam no Município de Campos dos Goytacazes há pelo menos 05 (cinco) anos e que estejam previamente cadastradas junto a Secretaria Municipal de Família e Assistência Social (...). (DIÁRIO OFICIAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES 2011)

Conforme afirma Faria e Francisco (2020) o Programa Morar Feliz teve por objetivo construir 10 mil casas populares e doá-las gratuitamente para a população pobre da cidade, principalmente às famílias ou indivíduos vivendo em áreas de risco ou de vulnerabilidade social. Com este programa, em 2013 Campos ganhou o Prêmio Selo de Mérito da Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC)⁶ na categoria Grande Impacto Regional.

No primeiro mandato da prefeita foram concluídos 14 conjuntos habitacionais, nos bairros da Tapera I, Tapera II, Eldorado I, Eldorado II, Eldorado III, Parque Prazeres I, Parque Prazeres II, Novo Jôquei, Penha, Santa Rosa, Parque Aldeia, Lagoa das Pedras, Travessão e Parque Esplanada (CORTES, 2020), todos localizados nas periferias da cidade. Até o término do segundo mandato apenas 5.954 casas tinham sido entregues todas distantes do centro e sem equipamentos urbanos, apesar de ser um programa de grande impacto, este programa apresenta falhas e contradições, similarmemente a outras políticas habitacionais brasileiras que

⁶ O prêmio Selo de Mérito é promovido pela Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC) e o Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FNSH DU) e tem como objetivo estimular e difundir as experiências bem sucedidas desenvolvidas pelos órgãos públicos estaduais e municipais no âmbito da habitação de interesse social. (Site ABC Habitação, 2022)

reforçam a segregação socioespacial “o ‘Morar Feliz’ segue a mesma trajetória da política habitacional brasileira, removeu os setores subalternizados das áreas centrais, a fim de embelezar esses espaços que interessavam a capitalização fundiária” (CORTES, 2020 p.313).

Cortes (2020) ressalta que os beneficiários foram realocados longe do bairro de origem e espalhados em diferentes conjuntos habitacionais, moradores de diferentes bairros foram residir em um mesmo conjunto habitacional, não respeitando os laços familiares e de vizinhança, assim ocorreram conflitos entre as facções do tráfico de drogas, que pretendiam dominar o espaço. A autora acredita ainda que o objetivo do programa não foi sanar o déficit habitacional do município, mas sim uma estratégia eleitoral, pois foi uma promessa de campanha divulgada nas eleições de 2008 que se cumpriu, mas o acesso à habitação foi de forma excludente.

Conforme afirma Alves (2016 p.7) “várias reportagens jornalísticas observadas denunciam a sensação de abandono por parte de sua população que alega a falta de importantes recursos urbanos como creches e postos de saúde nas proximidades das residências”, a mesma autora acredita que “o programa não garante o acesso ao direito à cidade, mas sim potencializa a situação desigual de oportunidade em nível social, econômico, cultural e educacional dos indivíduos“ (p.10).

CAPÍTULO 2

METODOLOGIA

2.1 Ciclo de Política pública

Para Silveira e Moraes (2021, p.5) “Todos os programas habitacionais desenvolvidos ao longo dos anos no Brasil foram de suma importância para a inclusão das famílias de baixa renda a propriedade, contudo, melhorias poderiam ser realizadas a fim de tornar o programa mais eficiente e satisfatório para seus usuários.” Atender o maior número de pessoas da população apenas com o intuito de conter o déficit, não é suficiente para proporcionar qualidade de vida aos beneficiários dos programas habitacionais. É preciso acompanhamento e avaliação dos resultados após implementação, obedecendo ao ciclo de políticas públicas.

Uma política pública ou programa é formulado em etapas que fazem parte de um ciclo (*Policy Cycle*), iniciado a partir de uma agenda (*Agenda Setting*) que é a identificação de uma questão social reconhecida como um problema público que precisa de ação governamental para ser solucionado e a inserção dessa questão em pauta pública, esta pauta é geralmente constituída pelo que os gestores públicos entendem como mais relevantes e suscetíveis de solução, além disso, atores políticos como meios de comunicação, sindicatos, servidores públicos, empresários, grupos de pressão (*lobbies*) e outros, aceleram esse processo de formação de agenda através de pressão externa (JANNUZZI, 2011).

A segunda etapa é a formulação da política ou programa (*Policy Formulation*) trata-se de engendrar quais os processos e atividades seriam necessários e possíveis para lidar com o problema público que se encontra na agenda, nesse momento são explicitados propostas de leis, programas e projetos, após levantar todas as alternativas é preciso decidir o melhor caminho a seguir na tomada de decisão técnica-política (*Decision Making*), a tomada de decisão envolve mais gestores e técnicos relacionados à política ou programa (JANNUZZI, 2011).

A terceira etapa trata-se de fazer sair, o que foi planejado, do papel e fazer funcionar efetivamente, é a implementação da política ou programa (*Policy Implementation*) que é o momento de esforços para efetivação da ação governamental, a política começa a ser executada os recursos transformados em ações, atividades e processos do programa ou política (JANNUZZI, 2011).

Após a implementação, a quarta etapa é a avaliação das políticas e programas (*Policy Evaluation*) onde é preciso analisar se os esforços empreendidos estão atuando no sentido de solucionar o problema original. Jannuzzi (2011), se refere a esta última etapa do ciclo como

“Avaliação Somativa”, etapa de análise dos resultados e impactos para indicar se a política necessita de adaptações, se o problema inicial deixou de existir, qual a percepção dos usuários, etc. Diferente das atividades de monitoramento e avaliação, pois estas podem acontecer em qualquer momento do ciclo e visam acompanhar cada fase da implementação e do desenvolvimento das ações de um programa ou política.

Segundo Pacheco, Kawanishi e Scheffer (2022), avaliar a eficácia de um programa compara se os objetivos de mitigar o problema público foram atingidos e se os resultados alcançados estão em conformidade com os pretendidos. Avaliar a eficiência considera se os objetivos foram concretizados de acordo com os recursos definidos. A efetividade refere-se aos impactos sociais mais abrangentes, sobre e a partir dos sujeitos atendidos pelo Programa. Os autores acreditam que a qualquer tipo de empreendimento habitacional que conta com recursos públicos deve ser aplicada uma avaliação.

Segundo Villa, Saramago e Garcia (2016), saber como o usuário final se comporta no ambiente construído deveria ser uma prática entre os diversos agentes das diversas esferas do mercado, pública, institucional, privada, corporativa, etc. A fim de avaliar o trabalho feito e melhorar projetos futuros. Em relação à avaliação em si, Ornstein e Romero (2003), afirmam que qualquer ambiente construído é passível de avaliação.

2.2 Avaliação Pós Ocupação (APO)

Segundo Ornstein e Roméro (2003) a avaliação pós ocupação é um conjunto de técnicas e métodos de avaliação aplicado a qualquer tipo de ambiente construído que permite reconhecer aspectos levantados por especialistas e usuários, a fim de avaliar a performance da construção, os níveis de satisfação e determinando pontos positivos e negativos percebidos após apropriação e durante a utilização do espaço na realidade cotidiana ao decorrer do uso, a partir da análise de diversos aspectos, como “socioeconômicos, infra-estrutura e superestrutura urbanas dos sistemas construtivos, conforto ambiental, conservação de energia, fatores estéticos, funcionais e comportamentais, levando em consideração o ponto de vista dos próprios avaliadores, projetistas e clientes, e também dos usuários.” Este método distingue-se de outras avaliações de desempenho “clássicas” por além do desempenho físico, considerar importante também analisar se as necessidades estão sendo atendidas ou o nível de satisfação dos usuários. (Ornstein e Roméro 2003 p.26)

Villa, Saramago e Garcia (2016 p. 11) apresentam “uma gama bastante ampliada de métodos e técnicas utilizadas na APO, dependendo do tipo de avaliação que se pretende desenvolver.” Métodos como: vistorias técnicas, aferição de condição, conforto, registros

visuais, observação participante, mapas comportamentais, entrevistas, questionários, grupos focais e desenhos representativos.

Ornstein (1992, Apud GOMIDE e SCHÄFER 2014) afirma que a APO em uma pesquisa pode-se dividir em três níveis de avaliação: APO indicativa ou de curto prazo, que indica pontos positivos e negativos no ambiente, APO investigativa ou de médio prazo, que expõe em que condições o ambiente deveria estar e em que condições se encontra realmente, e APO diagnóstico ou de longo prazo, que correlaciona as mudanças físicas no ambiente com as respostas dos usuários.

Andrade (2007, p.45) acredita que “a APO é uma alternativa metodológica para avaliação de desempenho de ambientes construídos e um instrumental capaz de aferir, por realimentação, os erros e acertos encontrados no objeto de estudo avaliado a partir do ponto de vista dos usuários”. Sendo assim, através dos resultados obtidos metodologicamente esta se torna capaz de promover ações ou intervenções, que propiciem melhoria na “qualidade de vida daqueles que usam um dado ambiente”.

Segundo Silveira e Moraes (2021), este tipo de análise começou a ser empregada no Brasil após a promoção de grandes programas de habitação de âmbito nacional, os autores observam que ao se pesquisar “avaliação pós ocupação” na Plataforma da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes), 33,8% dos resultados são sobre habitações sociais, há ainda resultados sobre pesquisas em shoppings, museus, ambientes escolares, etc. Mas em sua maioria as pesquisas são ligadas a empreendimentos habitacionais. Estas são importantes, pois analisam criticamente o ambiente e através de seus resultados possibilitam a revisão de projetos e programas, evitam a repetição de erros anteriores, apresenta acertos do ambiente construído e aponta possíveis adaptações e melhorias que podem ser feitas, programas a serem implementados para manutenção, “de modo a aprimorar a sua execução e, com isto, alcançar a promoção do desenvolvimento com igualdade, reconhecendo o papel do Estado, das políticas públicas e do planejamento enquanto ingredientes fundamentais no processo de mudança e de igualdade social” (VILLA, SARAMAGO E GARCIA, 2016, p.7).

Ornstein e Roméro (2003 p. 27) afirmam que:

A APO passa a ser ainda mais relevante no caso de programas de interesse social, tais como os conjuntos habitacionais, nos quais, no caso brasileiro, nas últimas décadas, têm-se adotado soluções urbanísticas, arquitetônicas e construtivas repetitivas em larga escala, para atender uma população, via de regra, muito heterogênea, cujo

repertório cultural, hábitos, atitudes e crenças são bastante distintos já no próprio conjunto, e mais ainda em relação aos projetistas.

Os autores ainda salientam que é preciso avaliar a situação dos conjuntos habitacionais em sua realidade cotidiana, *in loco*, o impacto que tem na vizinhança, a satisfação de seus usuários e as novas demandas que podem surgir, pois o conjunto precisa oferecer boas condições de moradia para que a população viva com qualidade.

2.3 APO no residencial João Batista

A fim de fazer um estudo onde se relaciona os resultados da percepção dos moradores com a atual moradia no residencial João Batista e a antiga moradia na favela Inferno Verde, e relações cotidianas identificando pontos que caracterizam a efetividade ou não da política habitacional do Morar Feliz esta pesquisa optou pelos métodos: observação participante, entrevistas, questionários, conversas e uma avaliação da performance da construção feita pelo arquiteto Maycon Agostinho de Lima⁷ que gerou uma grade de observação (Anexo II). O nível desta avaliação é APO indicativa ou de curto prazo que indica pontos positivos e negativos no ambiente.

Para avaliação de satisfação dos usuários foram utilizadas entrevistas, observação participante e conversas que foram realizadas durante a experiência em trabalho de campo nas atividades do projeto de extensão Políticas públicas e espera: ações para garantia e preservação de direitos, que coleta demandas e promove ações junto aos moradores afim de orientá-los e acompanhá-los, além de promover o conhecimento quanto aos seus direitos sociais e urbanos. O projeto acompanha a trajetória dos moradores desde o período de remoção e possui um vasto acervo que contribuiu para a elaboração deste trabalho.

Também foi utilizado um questionário (Anexo I) elaborado e aplicado por bolsistas do programa “Direito à cidade de moradores de conjuntos habitacionais e favelas de Campos dos Goytacazes” em outubro de 2021 no residencial João Batista. O programa é composto por dois projetos, “Sociabilidade e direitos no programa morar feliz de Campos dos Goytacazes” e “Políticas públicas e Espera: ações para garantia e preservação de direitos”. O questionário foi dividido em seis módulos:

Módulo I Identificação do entrevistado;

Módulo II Composição familiar no domicílio mês de setembro 2021;

Módulo III Condições da Moradia;

Módulo IV Vínculos Comunitários;

⁷ Bolsista do projeto de extensão Políticas públicas e espera: ações para garantia e preservação de direitos.

Módulo V Avaliação dos Serviços Públicos no Bairro;

Módulo VI Enfrentamento da Pandemia.

Para a avaliação da performance da construção foi utilizado um relatório técnico de manutenção e uma grade de observação (Anexo II), ambos feitos pelo arquiteto urbanista Maycon Agostinho Lima a partir de visitas técnicas no residencial João Batista. Por intermédio da avaliação técnica, procurou-se identificar as patologias e avaliar espaços e itens que o residencial possui além das alterações feitas pelos moradores. A grade de observação analisa os seguintes itens: edifícios, cobertura, laje, piso, escada, paredes, sistema elétrico, sistema hidráulico, pátio, piso, iluminação, quadra de areia e parquinho. Classificando-os como ótima, boa, regular, ruim ou péssima.

CAPÍTULO 3 DA FAVELA INFERNO VERDE AO RESIDENCIAL JOÃO BATISTA

“A GENTE ERA FELIZ E NÃO SABIA”⁸

3.1 A favela Inferno Verde

A favela Inferno Verde, segundo Falcão (2015), surgiu a partir de ocupações ao entorno da fábrica de tecidos Cia de fiação e tecelagem campista, “A campista” como ficou conhecida, que se localizava no bairro da Lapa e oferecia oportunidades de emprego. Os primeiros ocupantes foram aumentando suas famílias, novas famílias ocuparam o espaço e o aumento no número de moradores criou a necessidade de infraestrutura básica como água e energia, assim os residentes do local buscaram junto ao poder público melhorias através de um “abaixo assinado”, conseguindo água e energia para o local.

Uma moradora, dona Luísa, durante a entrevista lembrou que na época de enchente a água inundava a favela e os moradores se abrigavam na escola Visconde do Rio Branco, que fica no bairro, relatou que os habitantes mais velhos frequentemente se recusavam a sair de suas casas e permaneciam até a água abaixar, mesmo tendo uma canoinha que os transportava com seus pertences. Lembrou também que ela e outras moradoras lavavam roupa na beira do rio paraíba e que como era frequente a falta d’água na favela, nesses momentos eles pegavam água no rio colocavam em latas e levavam até o barraco na favela para fazer uso, ela acrescentou: “o que salvava os moradores era a torneira de gato” (ligação de água irregular) de onde tiravam água para consumo. Esta torneira ainda existe no residencial.

Apesar de ter água e energia, o local possuía situações de insalubridade, construções irregulares, inundações frequentes, etc. Caracterizando-o como aglomerado subnormal ou favela. O IBGE⁹ define aglomerado subnormal como sendo uma área alheia, pública ou privada, ocupada por no mínimo 51 unidades de forma desarranjada e sem serviços essenciais. A ONU¹⁰ define favela como área sem saneamento básico, acesso inadequado à água potável, insegurança, alta densidade, residências de baixa qualidade e insegurança quanto à condição

⁸ Em maio de 2022 os bolsistas do projeto de extensão Políticas públicas e espera: ações para garantia e preservação de direitos fizeram uma exposição fotográfica no residencial João Batista, com o nome “Refazendo os caminhos da espera” durante toda a exposição os moradores, adultos e jovens, ao olharem as fotos e relembrar a antiga vida, proferiam constantemente a seguinte frase: “A gente era feliz e não sabia”.

⁹ Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e> acesso em 16 de dezembro de 2022.

¹⁰ PRETTO, Sloane Antoniazzi. O conceito de favela / slum segundo o IBGE e a ONU, XXV Salão de Iniciação Científica UFRGS 2013 Disponível em: https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/92016/Poster_30704.pdf?sequence=2 acesso em 16 de dezembro de 2022.

de propriedade. A Figura nº1 mostra um desenho da favela Inferno Verde elaborado pelo arquiteto Maycon Agostinho de Lima a partir de relatos dos próprios moradores durante uma exposição feita no residencial João Batista em 2022. E a Figura nº 2 mostra a localização do bairro Lapa e da antiga favela Inferno Verde de cima.

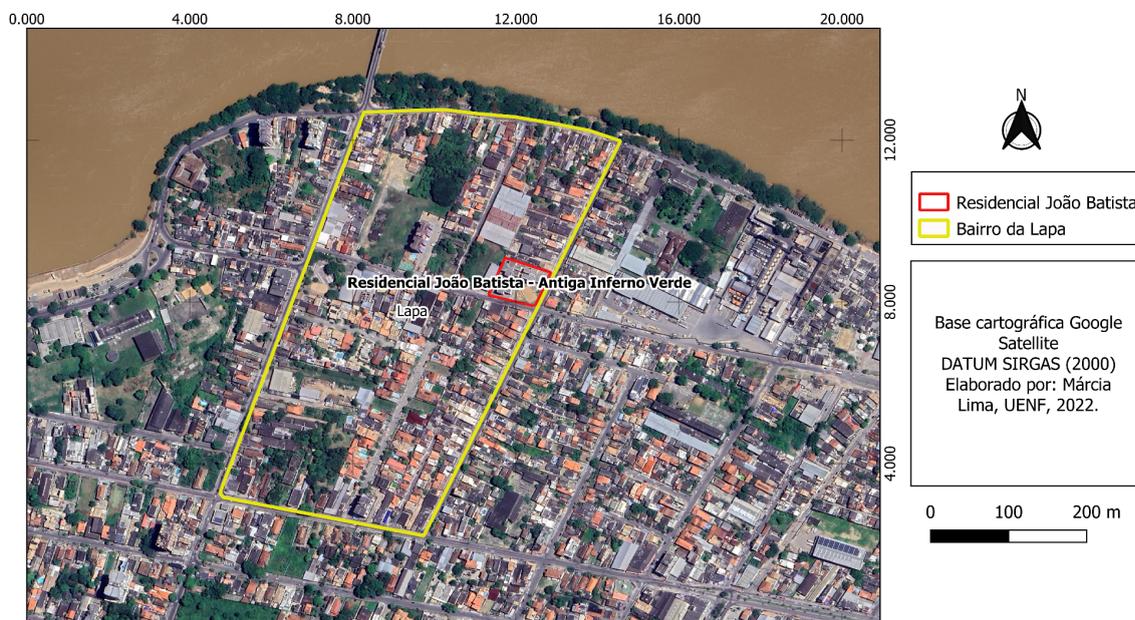
Figura 1



Desenho da favela Inferno verde produzido pelo arquiteto Maycon Agostinho Lima 2022 a partir de relatos de moradores. Fonte: Arquivo do Projeto

Figura 2 - Mapa de localização do residencial João Batista imagem de cima

Mapa de localização do Residencial João Batista



Fonte: Arquivo do projeto 2022, produzido por Márcia Lima

Inicialmente o bairro Lapa passou pelo programa Bairro Legal que reestruturou o quadrilátero entre duas ruas a rua Goitacazes e rua Riachuelo, e duas avenidas a avenida Doutor Adão Manoel Pereira Nunes e avenida Sete de Setembro (BR 356). Segundo Alvarenga (2019, p.31) após essa mudança “a favela Inferno Verde não se encaixava esteticamente na realidade atual do bairro” e assim ela entrou na agenda política para ser reestruturada.

“Foi na ocasião do evento de lançamento do programa Bairro Legal da Lapa, que a então prefeita do município de Campos dos Goytacazes, Rosinha Garotinho, “anunciou a construção de um conjunto habitacional para a comunidade carente na Lapa, ressaltando que seria colocada a infraestrutura também nas vilas para dar mais conforto aos moradores da comunidade Inferninho Verde” e prometeu que “depois do conjunto habitacional pronto, todos voltam ao mesmo bairro, mas para viver com suas famílias em moradias dignas, com mais qualidade de vida” (JORNAL URURAU ONLINE DO DIA 28-05-2011 Apud FARIA e FRANCISCO, 2020, p. 13)

O processo de remoção das famílias iniciou em 2011, ainda no primeiro mandato de Rosinha Garotinho, de acordo com Falcão (2015) alguns moradores relutaram em deixar suas moradias, mas o governo foi incisivo, realizou reuniões, enviou assistentes sociais e até advogados para obrigar os moradores que se relutavam a deixarem suas casas e irem para o aluguel social. Conforme saíam da favela a casa era marcada para ser demolida.

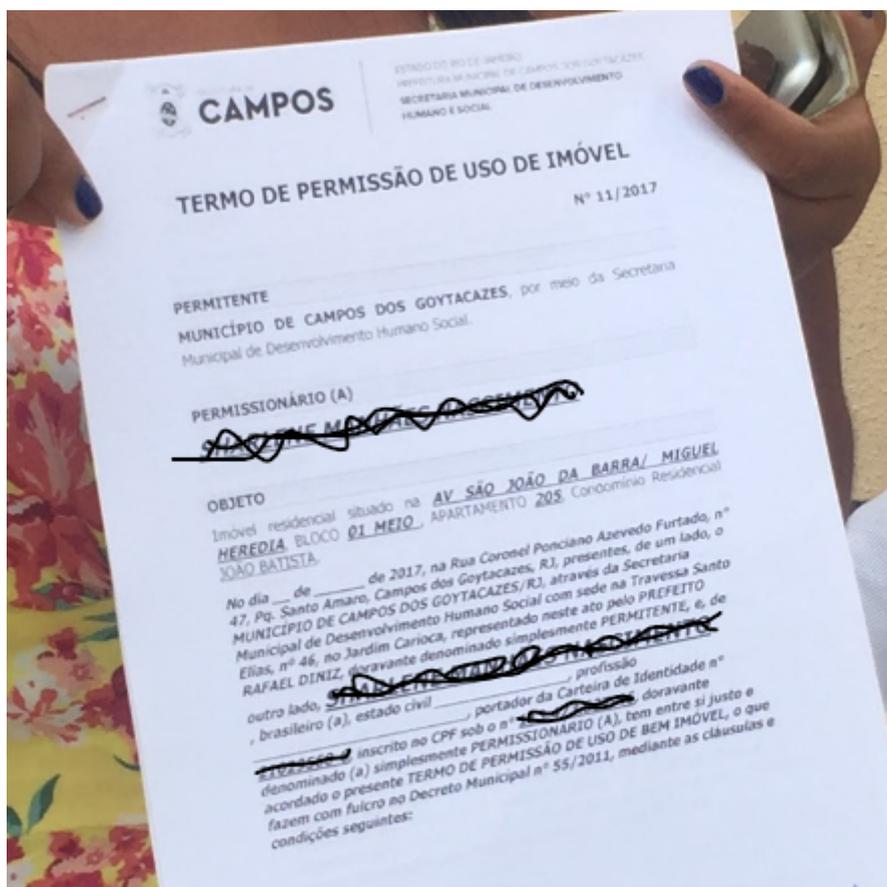
No período de remoção, uma moradora expressou sua esperança de que mudar de casa mudaria suas vidas para melhor, ao dizer que estava saindo da Inferno Verde para morar posteriormente no “Pedacinho do Céu”.

Rosinha foi reeleita dando continuidade ao seu governo, 2013-2016, porém encerrado o seu segundo mandato o residencial ainda estava inacabado e as famílias em aluguel social enquanto aguardavam o reassentamento.

No ano de 2017 o então eleito prefeito Rafael Diniz assumiu o seu mandato no município de Campos dos Goytacazes com a promessa de que concluiria o residencial e após mais um ano, depois de os moradores se organizarem em manifestação e pressão sobre a prefeitura, em 2018 foi entregue as chaves aos beneficiários para fazerem sua mudança, apesar de ainda faltar o prédio que abrigaria o comércio e seis unidades residenciais. O residencial foi denominado João Batista, nome do primeiro comerciante da antiga favela.

Os moradores não possuem escritura do imóvel, mas possuem um termo de permissão de uso como o da figura 3 abaixo.

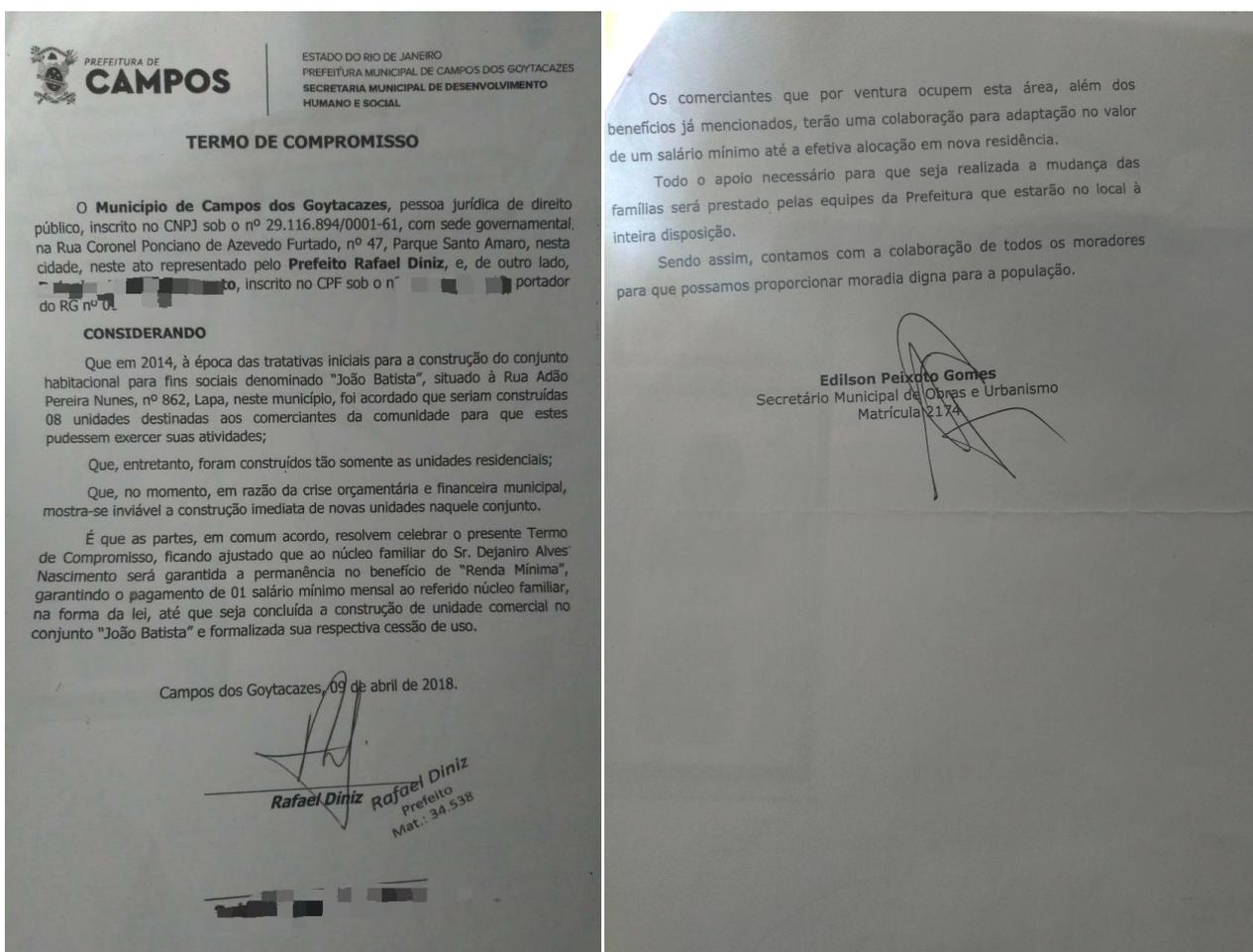
Figura 3 - Termo de permissão de uso de imóvel



Fonte: Arquivo do projeto, 2018

As seis famílias não beneficiadas com moradias continuaram no aluguel social e aos comerciantes foi ajustado em contrato a garantia do benefício de “Renda Mínima”, conforme figura 4 abaixo, garantindo o pagamento de 01 salário mínimo mensal, até que fosse concluída a construção da unidade comercial no residencial João Batista. No ano de 2020 encerrou-se o mandato de Rafael Diniz, que não foi reeleito e a unidade comercial não fora construída.

Figura 4 - Termo de compromisso



Fonte: Larissa 2022. Termo de compromisso assinado pelo prefeito de Campos à época, Rafael Diniz e pelo secretário municipal de obras e urbanismo Edilson Peixoto Gomes.

O prefeito eleito para 2021-2024, Wladimir Garotinho (filho da ex-prefeita Rosinha Garotinho), não deu continuidade ao benefício de “Renda Mínima”, tampouco demonstrou interesse pela continuação do projeto inacabado.

A descontinuidade presente na história do residencial João Batista é comum em programas e projetos sociais de instituições públicas, principalmente na troca de governo, que

deixam de cumprir compromissos de agendas anteriores ao seu mandato, em detrimento da população.

“Segundo Meirelles (2013), durante o enfrentamento eleitoral, os candidatos que estão no poder justificam que se não forem reeleitos ocorrerá a paralisação de políticas públicas importantes para a população, enquanto aqueles que estão na disputa pelo cargo alegam que não irão interromper estas políticas, prometendo inclusive melhorá-las em prol da comunidade diretamente afetada. Assim, a população fica em dúvida se realmente haverá continuidade da política pública, com uma gestão eficiente, havendo ou não reeleição”. (CAVALCANTE, 2021, P.11)

Muda-se o governante e junto com ele os agentes responsáveis pela execução, fiscalização e implementação dos projetos, deste modo, dificilmente se mantém uma política do governo anterior.

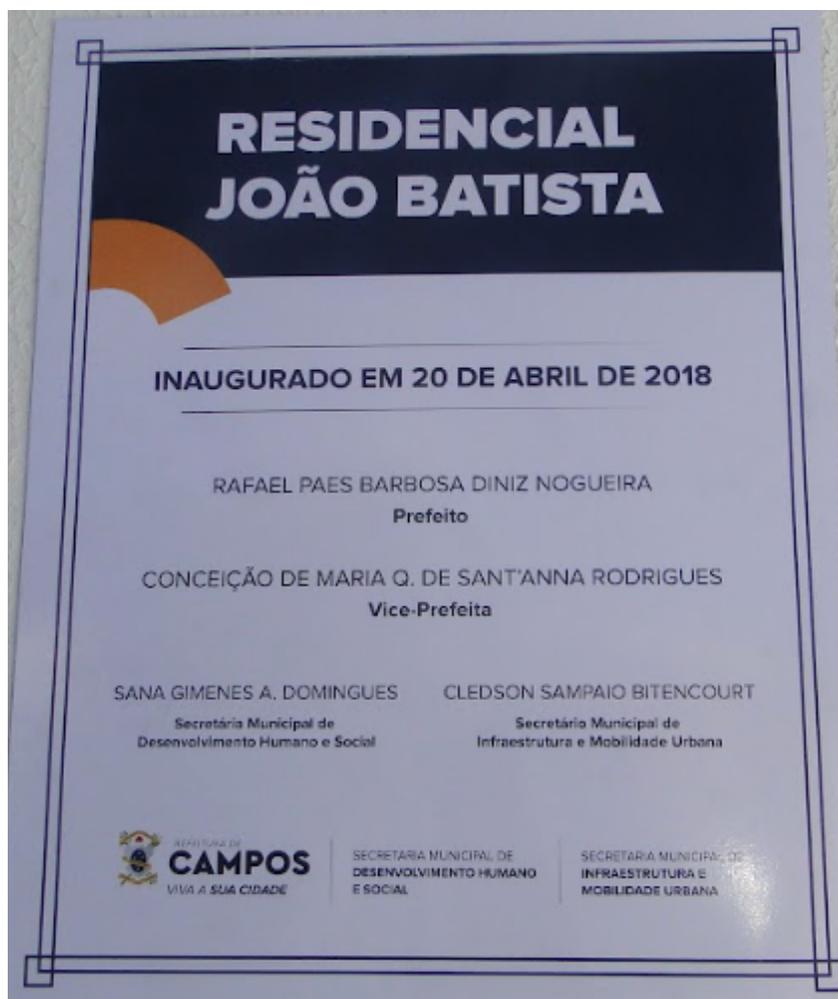
Heredia e Palmeira (2009 Apud Faria e Francisco, 2020) defendem a ideia de que há temporalidade na política, diferenciando o tempo em “época de política” e o período fora da época de política. A época de política é a época de eleição, vivenciada no período eleitoral onde políticos demonstram interesse por questões sociais, visitam comunidades carentes, prometem melhorias, etc. E o período fora da época da política “entre duas eleições” é marcado pelo não contato com a população, o não cumprimento de promessas eleitorais.

No contexto do caso em análise, Rosinha Garotinho deu início ao projeto do Residencial em “época de política” com a intenção, não só de melhorar a qualidade de vida da população, mas de ser reeleita, também em “época de política” o ex-prefeito Rafael Diniz assumiu o compromisso de concluir o residencial. Ambos no período “entre duas eleições”, apesar de descuidarem dos compromissos assumidos e não concluírem o projeto, mantiveram meios de obter aprovação da população, no mandato de Rosinha o residencial estava sendo construído e no mandato do Rafael a renda mínima estava sendo paga.

Segundo Faria e Francisco, 2020, um dos objetivos do político é conquistar a aprovação e o apoio da população, executar mais de um mandato e permanecer na vida política tanto quanto seja possível por isso as autoras acreditam que o período “entre duas eleições” também pode ser “época de política”, apesar de ocorrer de uma forma mais relapsa.

3.2 Residencial João Batista

Figura 5 - Placa de inauguração do Residencial João Batista



Fonte: acervo do projeto, 2018

O terreno foi aproveitado de uma forma diferente da anterior onde se tinham construções horizontais, foram construídos três blocos de quatro andares, abrigando 72 unidades habitacionais, sendo 6 por pavimento, apartamentos com dois e três quartos, cada pavimento térreo contém 2 unidades adaptadas para Pessoa com Deficiência - PcD. Os apartamentos são constituídos por uma sala, cozinha, banheiro e quartos. No espaço não edificado, onde seria construída a unidade comercial, existe uma quadra de areia e um parquinho.

A figura nº 6 mostra o residencial João Batista de cima, imagem recuperada pelo Google Street View.

Figura 6 - Residencial João Batista imagem de cima



Fonte: Arquivo do projeto Google Street View Rua Miguel Herédia com Adão Pereira Nunes, Lapa, Campos dos Goytacazes/RJ 2018

Figura 7 - Residencial João Batista no dia da inauguração



Fonte: Acervo do projeto 2018

Alvarenga, Faria e Ferreira (2020) ressaltam que o residencial João Batista não se insere integralmente no Programa Morar Feliz que tem outras espécies de construção e organização. Conforme foi apontado no art. 1º do decreto 055/2011 “(...) qualquer outro projeto habitacional popular instituído no Município de Campos dos Goytacazes será regido pelos critérios e procedimentos previstos neste decreto”, ou seja, apesar de não se inserir no

Morar Feliz o projeto foi coordenado pelo mesmo setor da prefeitura e implementado com os mesmos recursos municipais.

A construtora responsável pela construção do residencial João Batista é a Serviços de Engenharia de Avaliações - Serven, localizada em Campos dos Goytacazes, ao contrário dos conjuntos habitacionais do programa Morar Feliz, que tiveram como construtora a Odebrecht, empresa sediada no Rio de Janeiro. Além disso, diferente das características do Morar Feliz, apontadas anteriormente, o Residencial foi construído exatamente no mesmo local onde as famílias removidas residiam, no terreno onde se assentava a favela, próximo a área central da cidade de Campos dos Goytacazes, com infraestrutura e equipamentos urbanos garantidos e sem a inserção de moradores de outros bairros, pois os apartamentos foram distribuídos apenas aos moradores da antiga favela.

CAPÍTULO 4

AVALIAÇÃO PÓS OCUPAÇÃO NO RESIDENCIAL JOÃO BATISTA

4.1 Avaliação da satisfação dos usuários

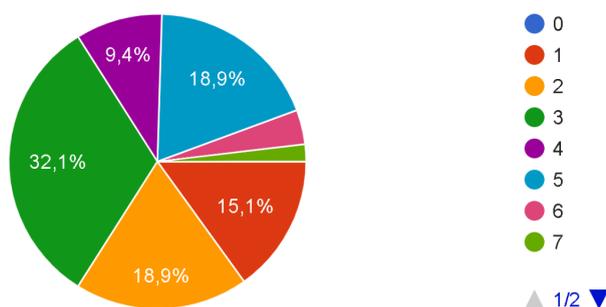
Nesta etapa são apresentados os resultados obtidos com a aplicação do questionário, durante as entrevistas e conversas. Foram analisados os resultados da percepção que os moradores têm referente a antiga favela e o residencial João Batista.

De acordo com os resultados da identificação dos respondentes do questionário, o perfil pode ser definido como: mulher, cor parda, ensino fundamental II incompleto, solteira, responsável/chefe da família, trabalhando informalmente e com filhos. Até as mulheres que se identificaram como casadas ou em união estável se identificaram como responsável/chefe da família.

As famílias presentes no residencial não são muito grandes, conforme pode-se observar no gráfico 1, o número de ocupantes por habitação na maior parte das famílias é composta por até três pessoas 15,1% das moradias possuem apenas um morador, 18,9% possuem dois moradores e 32,1% possuem três moradores, mas também há famílias maiores com quatro 9,4% e cinco 18,9% pessoas e os outros 5,6% são de famílias com seis e sete pessoas.

Gráfico 1 - Número de moradores por apartamento

Quantas pessoas tem na casa?



Muitos moradores da antiga favela Inferno Verde, se recusaram a voltar ao local de origem por não concordarem com a nova moradia, ou por não gostarem de apartamentos e preferirem morar em casas. Após a longa espera pela entrega dos apartamentos alguns se adaptaram a outros ambientes e preferiram não voltar. Houveram também moradores que se mudaram para o residencial, mas, por dificuldades no pós ocupação resolveram sair e vender,

trocar, alugar ou até ceder o apartamento. Deste modo, boa parte dos moradores do residencial não são da antiga favela Inferno Verde, como podemos observar no gráfico 2 e no gráfico 3. Apesar da maioria dos moradores 86,8% afirmarem que o apartamento é próprio e os outros 13,2% alugados ou cedidos, alguns alegaram ter comprado de terceiros e não recebido do governo, pois muitos vieram de outros bairros e alguns até de outras cidades. No gráfico 3 percebe-se que a maioria 67,9% disse ser da Inferna Verde, 30,2% afirmam ser de outro bairro e 1,9% são de outra cidade.

Um dos respondentes do questionário disse ser da Inferno Verde, mas que está em apartamento alugado, porque o que ganhou do governo ficou para sua ex esposa e filhos. Há casos também em que o apartamento pertencia a pessoas já falecidas e foram ocupados por filho, sobrinho ou nora, neste caso eles alegam ser herança.

Gráfico 2 - Situação atual do imóvel

Situação do imóvel

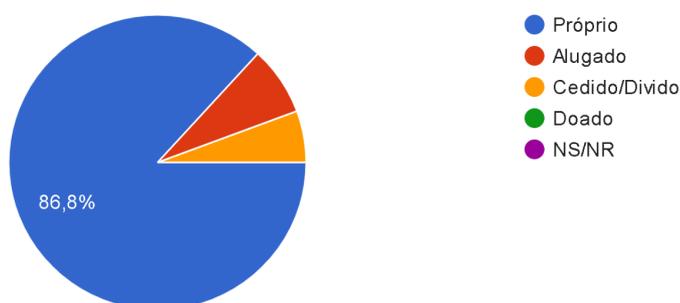
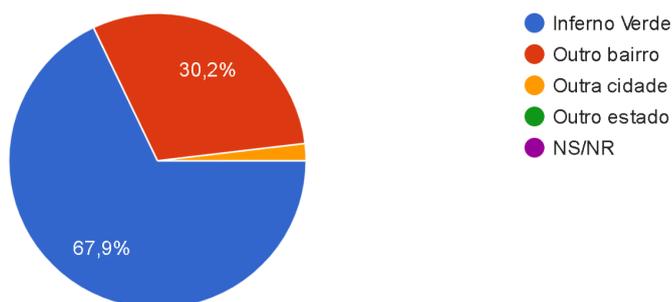


Gráfico 3 - Origem dos atuais moradores

Onde morava antes?



No gráfico 4, observa-se que a maioria 64,2% respondeu que a moradia atual é melhor que a anterior, 20,8% disseram se pior que a anterior e 11,3% disseram ser a mesma coisa que a anterior, alguns moradores que vieram da Inferno Verde disseram gostar mais da moradia atual, pois saíram do “barraco” e agora não correm risco de inundações, cair o teto, ficar sem água ou sem luz. Um morador disse que não havia nem banheiro na antiga moradia, então em questão estrutura a nova habitação é melhor que a anterior. Todavia, vale salientar que muitos sentem saudade da forma de viver em comunidade e da tranquilidade que tinham na antiga favela.

Além disso, há também os que não moravam em barracos, tinham casas com quintal e agora se adaptam a um apartamento de dois quartos, a respondente Liliana¹¹ ao ser perguntada sobre a moradia, disse que o apartamento é legal e a construção do residencial beneficiou muita gente, mas que ela gostava mais de sua moradia anterior pois era uma casa de 3 andares com mais de 5 quartos e quintal. Ela não reclamou sobre rachaduras em seu apartamento, disse que não tem problemas com vizinhos, mora com o marido e dois filhos e na pandemia ficou desempregada, ela afirmou ainda que falta espaço para desenvolver algumas atividades dentro do seu apartamento, como estender roupa e receber visitas.

Uma moradora que não era da favela disse que a moradia é melhor que a anterior porque não paga aluguel, mas que está longe da família e sente falta da paz que tinha na moradia anterior, numa casa com quintal.

Um morador que era da antiga favela, o Eduardo, ao ser perguntado sobre as condições de moradia disse que o apartamento é muito melhor que sua casa anterior, pois esta tinha apenas dois cômodos nada confortáveis, mas ele pontuou que apesar de estar contente e só ter visto benefícios no apartamento há pessoas que saíram “prejudicadas” por perderem espaço e quintal, segundo ele haviam muitas casas boas que foram derrubadas. Ao falarmos da vizinhança, ele (falando mais baixo) disse que não tem muitos problemas com os vizinhos, mas que a vizinhança é barulhenta, a presença do tráfico é ruim.

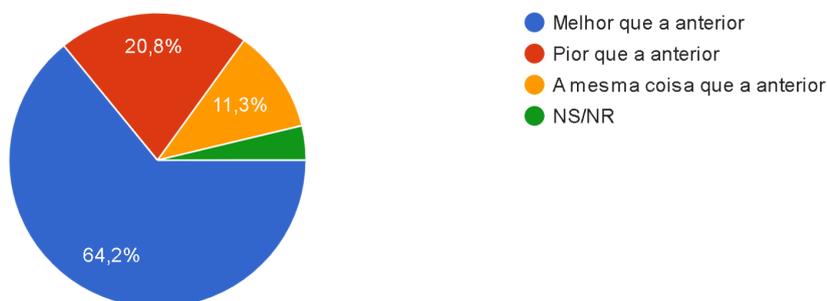
Ao ser perguntado sobre trabalho voluntário ele contou que o residencial não possui movimento como associação de moradores, que ele acha importante que tivesse, mas ele não está disposto a participar.

Ele não concluiu os estudos, falou sobre seu desejo em retornar à escola e perguntou se ainda valia a pena com a idade que tinha, eu o incentivei, pois nunca é tarde para aprender.

¹¹ Os nomes utilizados para se referir aos moradores são fictícios.

Gráfico 4 - Percepção sobre a atual moradia em relação a moradia anterior

Percepção sobre a moradia



Apesar de, conforme mostra o gráfico 5, a maioria dos respondentes 56,6% dizer estar “satisfeito” com a vizinhança, durante as entrevistas moradores reclamaram do tráfego, que se apropriou do pátio e inclusive de alguns apartamentos que estavam fechados, 20,8% disseram estar insatisfeitos, e 17% disse estar muito satisfeito, os moradores que disseram estar muito satisfeitos não eram da Inferno Verde.

Uma respondente do questionário, ao responder sobre a moradia atual e fazer a comparação com a anterior, mostrou uma foto da antiga casa e disse que preferia sua moradia anterior, pois tinha mais espaço, uma varanda, área para estender roupas, etc. Então ela contou sobre o varal improvisado com fios e compartilhado que os moradores fizeram na parte de trás do pátio. Na antiga favela ela morava em cima da casa de sua mãe, já falecida. Ela falou ainda das rachaduras no apartamento, que quando chove vaza água nas rachaduras e molha o chão, contou que por diversas vezes precisou arrastar móveis e secar chão molhado, além disso, essa água toda mancha as paredes e dá mofo, ela precisou fazer uma reforma no quarto da filha antes da neta nascer, disse que gastou "o que não tinha" pra poder preparar o quarto e receber bem a neta, a reforma era nova pois a neta tinha nascido há poucos dias.

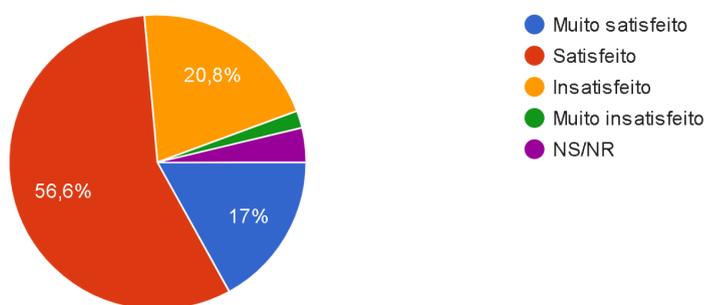
Ao falarmos sobre a vizinhança uma senhora informou que a convivência com vizinhança atual não é boa, somente com seus vizinhos de porta, ela falou sobre o tráfego e de como isso é prejudicial ao bem estar dos moradores, a falta de paz aos finais de semana por conta de música alta, etc.

Ela disse que na época anterior à construção em conversa com a prefeitura pediu para que fossem feitas casas ao invés de apartamentos, mas que não foi ouvida. Saudosa de sua antiga moradia, ela diz que se tivesse um quintal, mesmo que pequeno, seria muito mais feliz.

Uma respondente disse ser a faxineira do andar, pois varre e passa cloro em tudo, mas que não é a única e que em cada andar do seu bloco tem uma pessoa que se habilitou a ficar responsável pela limpeza e que de vez em quando elas juntam para jogar água e descer pelas escadas limpando tudo. Ela está desempregada e faz bico de faxineira, sua filha trabalha informalmente e o genro também trabalha informalmente.

Gráfico 5 - Percepção sobre a vizinhança

Como você se sente em relação ao lugar de moradia/vizinhança?



Um senhor, que mora no local desde a Inferno verde, afirmou estar “insatisfeito com a vizinhança”, disse que varre a área comum para ajudar na manutenção do residencial “senão fica todo sujo”, reclamou da “desorganização” que toma conta do residencial e disse que o filho não fica com ele pois tem medo de o levar “nesse ambiente”, reclamou também da música alta aos fins de semana e da “bagunça no pátio” disse o quanto isso é prejudicial para quem cria filho e que antigamente quando era na inferno verde tinha mais paz, pois os moradores se conheciam e se respeitavam mais, ele disse que não tem problema com os vizinhos de porta ou do bloco, mas que de um modo geral os vizinhos podiam ser melhores.

Uma senhora que disse estar “insatisfeita com a vizinhança” afirmou que acha errado o fato de outros moradores estarem vendendo ou alugando seus apartamentos, pois o residencial foi construído para os moradores da Inferno Verde, ela ainda disse que a prefeitura devia fazer alguma coisa, “mas como a prefeitura sumiu virou essa bagunça”.

Nos gráficos 6 e 7, “o que há de ruim e o que há de bom no lugar onde reside”, a localização é o que mais agrada aos moradores 67,9%, eles estão satisfeitos quanto ao bairro e a rua onde moram, em seguida gostam das pessoas 34%, do acesso a equipamentos públicos 34% e condições de moradia 34%, existe ainda os 9,4% que acreditam que não há nada de bom. No quesito ruim, 17% disse que não há nada de ruim, 11,3% disse que são as pessoas,

13,25 acreditam que o que há de ruim é acesso a equipamentos públicos, mas maioria das pessoas disse “outro” 47,2% se referindo a problemas com som alto aos fins de semana, tráfico de drogas presente no residencial e a presença de pessoas estranhas, provavelmente advindas do movimento do tráfico, além de dificuldades em conduzir e administrar os problemas comuns do residencial, como o controle do portão.

Gráfico 6 - O que há de ruim no lugar onde reside

O que há de ruim no lugar onde reside?

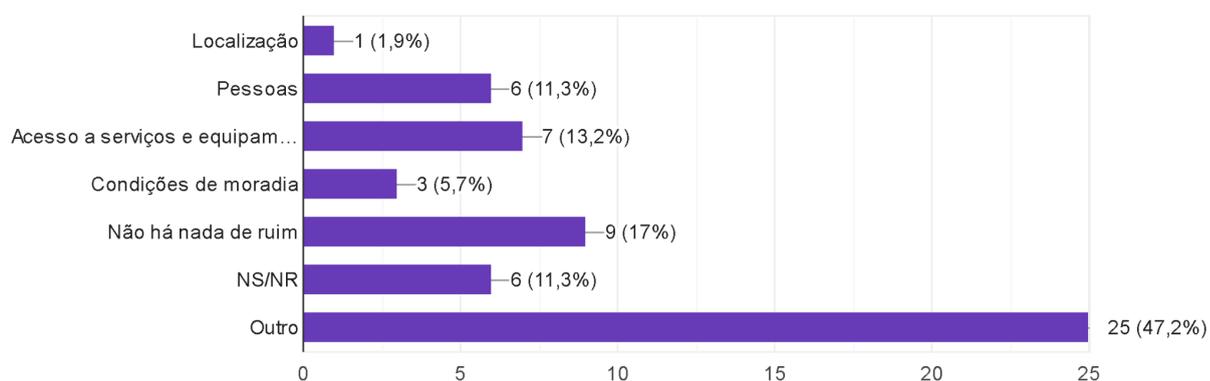
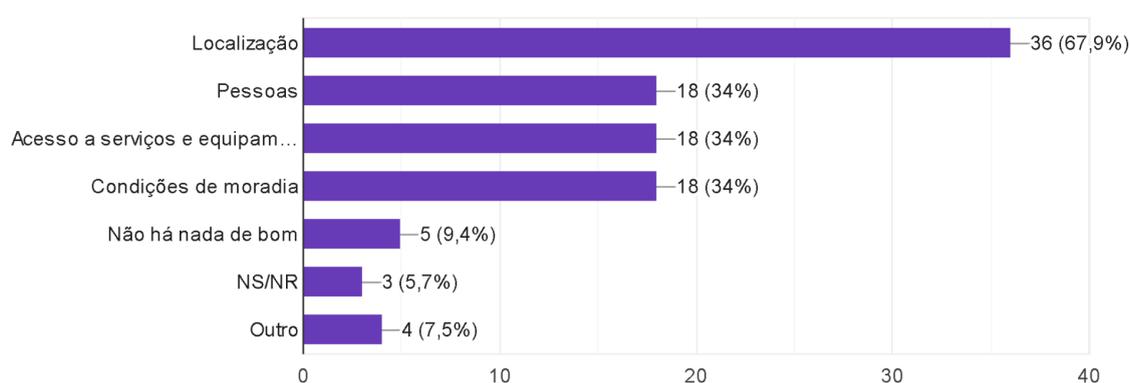


Gráfico 7 - O que há de bom no lugar em que reside

O que há de bom no lugar onde reside?



Em entrevista, uma senhora chamada Laisa, que não era moradora da Inferno verde, e anteriormente morava na Portelinha¹² disse que mora no João Batista há 5 meses em um

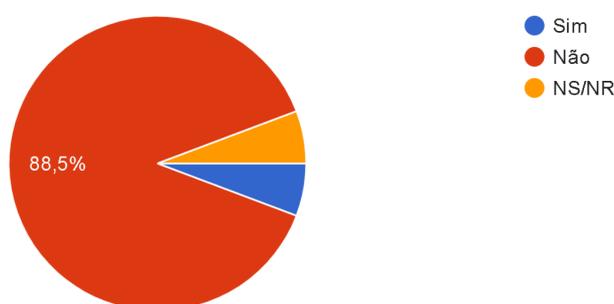
¹² Portelinha é um conjunto habitacional situado na favela Matadouro, no Parque Califórnia, vizinho à Lapa, marcado pela presença da mesma facção de tráfico de drogas que domina a área onde se localiza o Residencial e a favela “Tira-Gosto”. A Portelinha possui muros altos e um único portão de acesso, permitindo que o tráfico

apartamento alugado, ela disse que ali é mais bonito e bem localizado que a Portelinha e que o apartamento não tem problemas de rachadura. Reclamou que tem muitas baratas no apartamento e nada que ela coloque dá jeito nas baratas, reclamou também do barulho e disse que nem sempre consegue dormir por causa da música alta. Ela é dona de casa, mora com marido e dois filhos, esses estudam em escola particular, ela disse que as escolas do bairro não são boas e que nem sabe se o posto de saúde funciona, seu marido trabalha informalmente.

Apesar de 77,4% considerar importante (gráfico 10), pouquíssimos moradores exercem atividade voluntária para organização e gerência do ambiente, conforme gráfico 8, a maioria 88,5% disse não realizar nenhum tipo de trabalho voluntário, alguns respondentes que disseram sim à pergunta “você faz algum trabalho voluntário onde reside”, disseram fazer mutirão de limpeza em seu bloco.

Gráfico 8 - Se realiza algum tipo de ação no residencial

Você faz algum trabalho voluntário onde reside?



Houve uma associação de moradores formada antes da entrega dos apartamentos que durou pouco tempo após o assentamento das famílias no conjunto habitacional, não há organização ou participação popular, conforme aponta o gráfico 9, pois 75,5% dizem que não há liderança ou ações conjuntas dos moradores e 20,8% não souberam responder a esta pergunta.

No gráfico 10, a maioria dos moradores 77,4% disse que acha a ação importante, 18,9% não responderam e 3,7% disseram que não acha importante este tipo de ação.

exerça seu controle. Essa representação negativa espelhava o que os moradores do João Batista não queriam que seu “lar” se tornasse. (FARIA, FERREIRA, ALVARENGA, 2020 p. 301)

Gráfico 9 - Se há liderança comunitária no residencial

Aqui há liderança/ações conjuntas dos moradores?

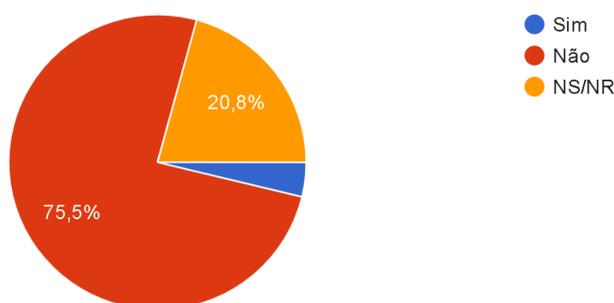
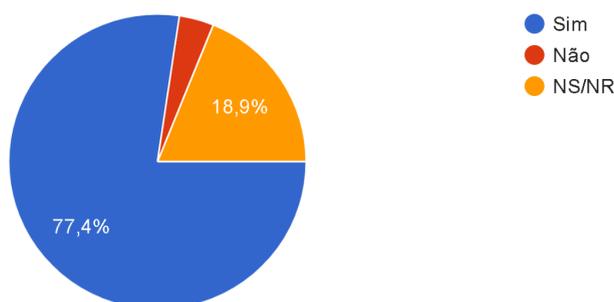


Gráfico 10 - A percepção dos moradores quanto a ações comunitárias

Você acha que esse tipo de ação é importante?



Alguns moradores afirmaram trabalhar fazendo bicos como pedreiro, manicure, faxineira e massagista, outros disseram viver de pensão e bolsa família. E muitos demonstraram estar procurando emprego, mas o nível de escolaridade da maioria dos respondentes é muito baixo o que dificulta o acesso a serviços formais.

Não há pessoas que trabalham em 18,9% das famílias do residencial, em 39,6% das famílias apenas uma pessoa trabalha e em 32,1% das famílias duas pessoas trabalham, há também famílias em que três pessoas trabalham conforme gráfico 11.

Das pessoas que trabalham, 70% afirmam não ter vínculo formal, 22% das famílias possuem um trabalhador em vínculo formal e 8% possuem dois trabalhadores com vínculo formal conforme gráfico 12.

Gráfico 11 - Qual o número de trabalhadores na residência

Quantas pessoas trabalham na casa?

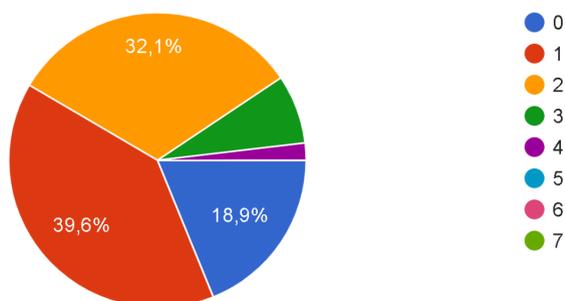
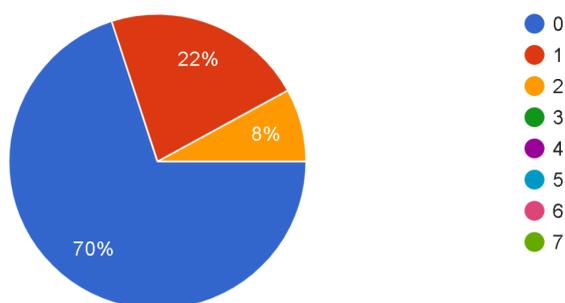


Gráfico 12 - Quais trabalhadores possuem vínculo formal

Das pessoas que trabalham, quantas tem vínculo formal?

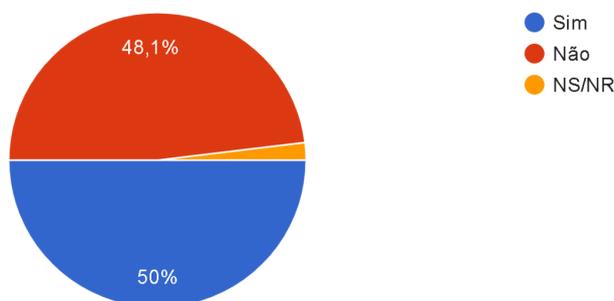


O desemprego combinado com a obrigação de pagar contas e manter uma família também são fatores que podem influenciar moradores a quererem comercializar suas unidades, segundo relatos de alguns moradores, na antiga moradia muitos não pagavam água e luz e muito menos gás encanado.

Durante a pandemia 50% dos trabalhadores afirmaram ter perdido seu emprego e 48,1% não perderam seu emprego.

Gráfico 13 - Situação de desemprego na pandemia

Você ficou desempregado na pandemia?



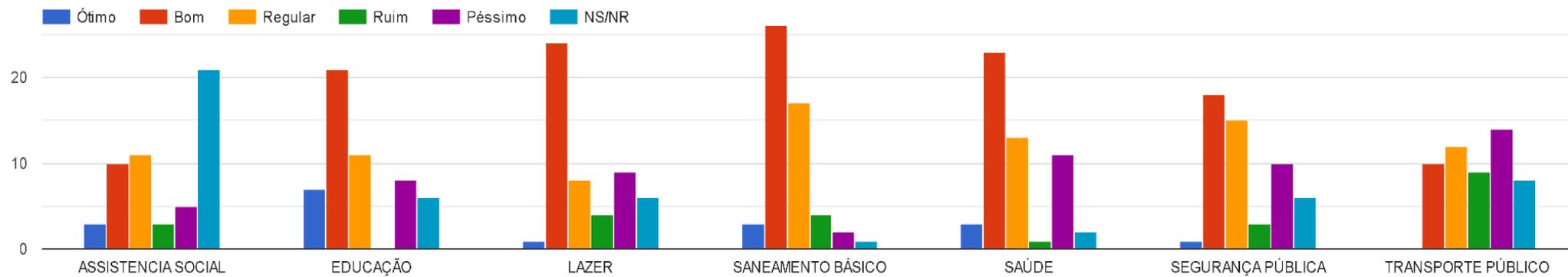
O alto número de trabalhadores informais também pode ser justificado pelo desemprego vindo com a pandemia, alguns moradores durante a entrevista disseram estar "se virando como dá" pois o salário que tinham perderam. Dos respondentes, 75,5% conseguiram receber o auxílio emergencial¹³ e outros receberam ajuda de uma igreja do bairro que distribuiu sacolão durante a pandemia.

A pesquisa também levantou aspectos sobre os serviços públicos ofertados no bairro: educação, lazer, saneamento básico, saúde, segurança pública foram em sua maioria classificados como "bom". Mesmo em um ambiente com presença do tráfego, a segurança pública foi classificada como boa. O transporte público foi classificado em sua maioria como "péssimo" e sobre a assistência social a maioria dos entrevistados não soube responder, seguido da classificação "regular".

¹³ Em 2020 após iniciar o isolamento social causado pela pandemia do covid-19, o governo federal criou um programa de transferência de recursos o Auxílio emergencial. As parcelas foram repassadas aos beneficiários até dezembro de 2020. O programa foi aprovado na forma da Lei nº 13.982, de 02 de abril de 2020, além dos trabalhadores informais o auxílio contemplou ainda trabalhadores intermitentes e beneficiários do bolsa família.

Gráfico 14 - Avaliação dos serviços público oferecidos no bairro

Avaliação de serviços públicos



Os resultados da pesquisa demonstram que os moradores estão satisfeitos em relação à maioria dos aspectos pesquisados quanto aos serviços públicos, exceto em relação ao transporte público. Assistência social recebeu alto percentual de resposta não válida, como NS/NR (não sabe /não responde), o que pode ser explicado pela ausência de ações do poder público no local. Não há interação da população com o poder público após a ocupação.

4.2 Avaliação da performance da construção do Residencial João Batista

Muitos moradores colocaram grades em suas portas e janelas, e alguns fizeram buracos para instalar ar condicionado, ainda há quem tenha trocado sua porta principal por uma porta mais resistente. Uma moradora que tem seu apartamento atrás da escada, fechou a área com grades dando acesso para sua porta e fez o que ela chama de "quintal". Nos corredores espalham-se vasos de plantas que enfeitam e dão vida ao interior dos prédios.

Segundo a avaliação obtida pelo Arquiteto Maycon Agostinho de Lima a estrutura dos prédios aparenta estar em funcionamento normal, sustenta seu próprio peso e as demais tecnologias aplicadas, apresentando rachaduras em alguns pontos dos andares superiores. Uma moradora disse que a rachadura presente na parede de seu apartamento fazia entrar água em períodos de chuva e por isso ela precisou contratar um pedreiro e fazer reforma em seu apartamento.

As escadas e paredes externas sofrem com o desgaste natural do tempo, soltando parte da tinta que foi aplicada originalmente. Em entrevista, um morador disse que pinta periodicamente as paredes internas de seu bloco, ele mora no bloco 1, mas nos outros blocos as paredes já constam com reformas de retoque de pintura feitas pelos moradores, o fato de não ter contato com as chuvas e o calor direto do sol também ajudam na conservação dessas áreas.

O sistema elétrico está danificado em alguns pontos, caixas com disjuntores estão violadas, sem proteção e com fios expostos, o que apresenta perigo direto para os moradores devido risco de choque elétrico em fios desencapados. Segundo uma moradora, a violação foi feita pela organização do tráfico presente no residencial, que utiliza o espaço, além disto ela relatou que a iluminação das áreas comuns é ligada de forma clandestina, os famigerados “gatos de luz”, ela disse ainda que alguns apartamentos também utilizam essa forma de instalação.

Sistemas de iluminação externos estão danificados, o exterior do residencial é bem escuro a noite, segundo uma moradora só restaram alguns refletores que ficam sob o controle do tráfico, ela disse que “dá para acender os refletores à noite, é só pedir para os meninos”.

Os sistemas de proteção contra incêndio que estão presente em todos os andares, nos três prédios, estão violados, as mangueiras estão soltas ou jogadas pelo chão o que torna o sistema de proteção contra incêndios totalmente ineficiente, o risco que as famílias correm é alto pois no caso de situação de incêndio não será possível utilizá-lo.

O espaço disponível para lazer e prática esportiva, é uma caixa de areia, com bancos de concreto em suas laterais, espaço onde seria construída a área comercial, esta caixa de areia

apresenta problemas de contaminação que causam escabiose em quem a utiliza, há presença de pombos e ratos no local.

O parquinho disponível no pátio é cercado por grades e com brinquedos em madeira para o lazer infantil, há também bancos de concreto no espaço, os brinquedos estão conservados o que pode ser explicado pela falta de uso frequente do espaço, pois falta arborização que forneça sombra para a utilização diurna, e falta iluminação para a utilização noturna. Durante a observação pôde-se perceber que a área serve mais como varal improvisado, onde se penduram tapetes, do que sua função original.

No Pátio a situação do piso pede atenção imediata, a manutenção ou troca da solução construtiva se faz necessária, o arquiteto afirma que o piso possui tecnologia construtiva indevida para o local, ocasionando um desgaste acelerado, cedimentos e infiltrações. Uma moradora disse que já tropeçou e caiu várias vezes nos buracos presentes no pátio.

De acordo com o Código Civil Brasileiro uma obra pública tem prazo mínimo legal de cinco anos de garantia, sob responsabilidade da empreiteira que realizou os serviços, o que deveria garantir aos moradores por esse período o direito de cobrar da administração pública reparos e melhorias. Junto ao projeto de extensão Políticas públicas e espera: ações para garantia e preservação de direitos, uma moradora fez solicitação para troca da areia na área esportiva, mas não houve retorno da empreiteira nem da prefeitura..

O abastecimento de água e a rede de esgoto funcionam regularmente e não há risco de inundações no local, no entanto nenhum dos itens analisados na grade foram classificados como “Ótimo”.

Conclusão

Utilizar a avaliação pós-ocupação como principal abordagem, foi uma etapa importante para se compreender, a partir da participação dos moradores do residencial, à política para além da estrutura física, pois é por meio do conhecimento das demandas não atendidas dessas famílias que se explicita a efetividade ou não do programa no que diz respeito às necessidades cotidianas das pessoas que ali residem, além de trazer à tona a necessidade de políticas públicas complementares à da habitação social.

A partir da observação foi possível perceber que após alguns anos de realização do sonho da casa segura, despreocupados com inundações, falta d'água e outros problemas, tranquilos por possuir um teto, o que ainda é um problema para milhões de brasileiros, a qualidade de vida dos moradores do residencial João Batista pouco foi alterada, alguns mantêm a expectativa no que ainda pode ser oferecido pela prefeitura, como a renda mínima,

a área de comércio ou os apartamentos que faltam. Pode-se constatar que a população interagiu com o poder público apenas na hora de realizar o cadastro na prefeitura, no momento da remoção e na entrega das chaves. O questionário também aponta que a maioria dos moradores não souberam responder sobre o acesso à assistência social no bairro, que deveria ser o primeiro contato dos moradores com a prefeitura.

O questionário ainda aponta que os moradores mostram um certo contentamento com a moradia ao afirmarem que esta é melhor que a anterior, mas manifestam sua insatisfação em relação à falta de acompanhamento do poder público, presença do tráfico de drogas, insegurança e a não conclusão do projeto. Diante disto, alguns moradores insatisfeitos vendem, trocam e alugam seus apartamentos para sair do local. Durante a entrevista muitos demonstraram saudosismo e declararam preferência pela moradia anterior, não por sua estrutura, mas pelo sentimento de pertença e o bem estar que tinham na comunidade, que era uma área pobre, mas segundo os moradores a questão da presença do tráfico não representava um grande problema.

Através da avaliação da performance da construção a pesquisa verificou que a proposta de promover salubridade para essa população e retirá-la de áreas consideradas de risco está sendo atendida. Hoje quem reside no conjunto habitacional João Batista, dispõe de infraestrutura urbana e uma situação considerada salubre e segura, os apartamentos, embora sejam modestos, estão conservados. O local é próximo ao centro e dispõe de serviços públicos como educação, lazer, saneamento básico e saúde.

No quesito “habitação adequada”, apesar de apresentar patologias, a pesquisa verificou que o residencial João Batista pode ser considerado “quase adequado”, pois: possui infraestrutura básica; possui habitabilidade pois como foi aferido através do questionário as famílias não são muito grandes então o apartamento é adequado ao número de moradores; possui acessibilidade por ter apartamentos acessível para cadeirantes e possui também boa localização.

Mas já no que diz respeito à segurança de posse que seria a ausência riscos de despejos e remoções forçadas não há essa segurança, pois os moradores não possuem escritura do imóvel, apenas um termo de permissão de posse, sendo assim, com a presença do tráfico e a ausência de organização podem sim vir a ocorrer remoções forçadas. No que diz respeito a possuir custo de vida acessível, não há custo de vida acessível, como foi possível perceber através do resultado do questionário a maioria dos moradores do residencial João Batista estão desempregados e os que trabalham não possuem trabalho formal, então morar em prédios com custos de água, luz e gás encanado se torna um fardo para a maioria desses

moradores que vieram de uma realidade onde se utilizavam “gatos” de luz e de água. Além disto no quesito adequação cultural que trata-se de respeitar a cultura, a identidade e as características da comunidade local, ouvindo e respeitando a população a ser beneficiada com a moradia, não foi atendido e a falta deste quesito é um dos principais fatores de degradação da qualidade de vida dos moradores do residencial.

Através da observação participante foi possível perceber que a partir do momento em que a prefeitura assumiu a responsabilidade de dar qualidade de vida aos moradores, estes passaram a esperar que seus problemas fossem resolvidos, porém com a mudança para o residencial João Batista, as pessoas sentiram dificuldade de adaptação à nova realidade. A história de luta, que enfrentaram na antiga favela Inferno Verde requereu união e respeito e por muitos anos eles conseguiram sobreviver em comunidade, mas agora, que conquistaram uma condição melhor, tão almejada, saem do controle da situação pois nem a prefeitura assumiu e nem os moradores se mantiveram organizados, o que já era de se esperar dado o modo como a prefeitura os conduziu, as mudanças ocorridas e a realidade cultural das pessoas que nunca moraram em edifício ou condomínio fechado.

A falta de ação do poder público, deu margem para a desorganização, conflitos e dominação de outros poderes. Não foi constituído condomínio no residencial João Batista, “oficialmente” quem administra o espaço é o tráfico.

Diante das considerações apontadas, defende-se que deveria ter sido oferecido, por parte da prefeitura, orientação aos moradores quanto às modificações que podiam fazer ou não no espaço, além de acompanhá-los, conduzi-los e orientá-los no surgimento de lideranças comunitárias para gerir o ambiente e desenvolver trabalhos sociais. Isto além de dar o suporte necessário aos comerciantes que perderam seu meio de trabalho ou então concluir a parte que falta na obra, o que seria ideal.

Segundo os conceitos de eficácia, eficiência e efetividade de Pacheco, Kawanishi e Scheffer (2022), pode-se considerar a política eficaz, pois os objetivos de erradicar a favela e retirar os moradores da área de risco foram atingidos, mas não pode se considerar a eficiência do projeto, pois como mencionamos anteriormente ele não foi concluído. E a política também não foi efetiva pois os impactos sociais percebidos sobre e a partir dos sujeitos atendidos pelo Programa não foram positivos.

Para os próximos projetos é importante permitir a participação dos beneficiários através do conhecimento de suas necessidades para que lhes seja oferecido melhor qualidade de vida e aumentar a eficácia do programa habitacional.

Referências

ALVES, Priscila Viana. **PROGRAMA MORAR FELIZ: ENTRE POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NO MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ**. São Luis/MA 2016 Disponível em: <http://www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468289418_ARQUIVO_ArtigoENG2016_Priscila.pdf> Acesso em: 10 de dezembro

Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos. Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - ABRAINC Produto 2 - Relatório Técnico Final - 2ª Versão 17 de outubro de 2018 Disponível em: <<https://www.cimentoitambe.com.br/wp-content/uploads/2018/11/ANEHAB-Estudo-completo.pdf>> acesso em 3 novembro de 2022

Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social / Editores e Coordenadores Marcelo de Andrade Roméro e Sheila Walbe Ornstein. -- Porto Alegre : ANTAC, 2003. -- (Coleção Habitare)

ANDRADE, Karla Eugênia de Souza. **Avaliação Pós-Ocupação De Conjuntos Habitacionais Populares Implantados Pelo Programa Viver Melhor No Candeal Pequeno**. Universidade federal da Bahia Repositório institucional da UFBA, 2013

ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. **Política habitacional e remoção de favelas em cidades de porte médio: A experiência do conjunto habitacional Aldeia em Campos dos Goytacazes**. Dissertação de Mestrado em Políticas Sociais, UENF. Campos dos Goytacazes, 2009.

Artemisia 2021. **Tese de Impacto Social em Habitação. Oportunidades para Empreender com Impacto**. Edição atualizada, setembro 2021.

Brasil. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. 76 p., il. – **Por uma cultura de direitos humanos direito à moradia adequada**.

CARLI, Ana Alice de. **Bem de família do fiador e o direito humano fundamental à moradia**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

CAVALCANTE, Ladjeny Sousa de Aquino. **Descontinuidade De Políticas Públicas: Uma Análise Sobre O Programa Melhor Em Casa** / Ladjeny Sousa De Aquino Cavalcante - 2021 Disponível em: <<https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/tede/2774/2/LadjenySousaDissertacao2021.pdf>> acesso em 17 de outubro de 2022.

CORTES, Thaís Lopes. **O outro Lado do “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes/RJ: a oficialização da expropriação pela retórica do “risco”**. O Social em Questão - Ano XXIII - nº 48 - Set a Dez/2020 ISSN: 2238-9091 (Online) Disponível em: <http://osocialemquestao.ser.puc-rio.br/media/OSQ_48_Art_12.pdf> Acesso em: 20 de dezembro de 2022

Decreto 055/2011 DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES SEGUNDA-FEIRA, ANO II - Nº CCXV, 28 DE FEVEREIRO DE 2011 Disponível em: <<https://www.campos.rj.gov.br/app/assets/diario-oficial/with-450>> Acesso em: 20 de janeiro de 2023

DUARTE, Danielle Barros. **A descentralização da política habitacional: o caso de Campos dos Goytacazes** – Campos dos Goytacazes, RJ, 2008.

FALCÃO, Daiana de Azevedo. **A espera de morar feliz entre a remoção e o reassentamento do Programa Habitacional Morar Feliz, um território da espera**. Daiana de Azevedo Falcão – Campos dos Goytacazes, RJ, 2015.

FALCÃO e FÁRIA, Daiana de Azevedo e Teresa de Jesus Peixoto. **As políticas públicas criam territórios da espera? O caso do programa Morar Feliz da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes (RJ- Brasil)**. Nuevo Mundo Mundos Nuevos [Online], Debates, posto online no dia 10 Outubro 2016. Disponível em: <http://nuevomundo.revues.org/69727> acesso em: 10 de outubro de 2022

FÁRIA e FRANCISCO. Teresa de Jesus Peixoto e Quésia de Souza. **Territórios da espera e tempos da política no contexto das políticas de habitação. Campos dos Goytacazes, RJ, Brasil** Análise Social, Iv (2.o), 2020 (n.o 235), pp. 388-414 <https://doi.org/10.31447/as00032573.2020235.07> issn online 2182-2999

FÁRIA e POHLMANN. Teresa de Jesus Peixoto e Maria Alice de Oliveira. **Remoção, resistência e permanência da favela no quadro urbano brasileiro: o programa habitacional morar feliz, em campos dos goytacazes-rj**. Revista do Programa de PósGraduação em Geografia e do Departamento de Geografia da UFES Dezembro, 2016. ISSN 2175 -3709

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. **Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez Anos**. Relatório Técnico Final - 2ª Versão. [s.l], 2018. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/estudos/2018/10/17/abrainc-e-fgvapresentam-estudo-da-analise-da-s-necessidades-habitacionais-e-suas-tendenciaspara-os-proximos-dez-anos/>. Acesso em: 10 outubro de 2022

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Deficit habitacional no Brasil – 2016-2019** / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. 169 p.: il.

GODOY, Luciano de Souza. **O direito à moradia e o contrato de mútuo imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

GOMIDE e SCHÄFER, Eduardo Francisco e Fernanda Paes de Barros, **Avaliação Pós-Ocupação do conjunto habitacional Moradias União Ferroviária Bolsão Audi/União, Curitiba (PR)** Eng Sanit Ambient | v.19 n.2 | abr/jun 2014 | 155-164. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/esa/a/VQnBRsjmtxBv3DBYjttRsmd/?lang=pt>> acesso em 15 de novembro.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Portal Cidades**. Brasil, Rio de Janeiro, Campos dos Goytacazes. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/campos-dos-goytacazes/panorama>> Acesso em: 9 de outubro de 2022.

JANNUZZI, Paulo de Martino. **Avaliação de programas sociais no Brasil: Repensando práticas e metodologias das pesquisas avaliativas**. Planejamento e políticas públicas, ppp, n.36, jan/jul, 2011.

Legislação Municipal de Campos dos Goytacazes/RJ, **Lei nº 8236, de 30 de junho de 2011**. Cria o programa municipal SOS habitação e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/rj/c/campos-dos-goytacazes/lei-ordinaria/2011/824/8236/lei-ordinaria-n-8236-2011-cria-o-programa-municipal-sos-habitacao-e-da-outras-providencias>> Acesso em: 30 de janeiro de 2023

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. CaderNAU-Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas, v.8, n. 1, 2015, p. 11-22.

O Direito Humano à Água e Saneamento. Comunicado aos Média. Escritório das Nações Unidas de apoio à Década Internacional de Acção (UNO-IDFA) “Água para a Vida, 2005-2015/Programa da Década da Água da ONU-Água sobre Advocacia e Comunicação (UNW-DPAC)

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS **Comentário geral nº4, do Comitê sobre Direitos Econômicos Sociais e Culturais: o direito à habitação adequada**. 1991. Disponível em: <http://www.dhnet.org.br/direitos/sos/moradia/trabalhohabitacaopronto.html#7>. Acesso em: 05 outubro 2022

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos**. 1966. Disponível em: http://www.unfpa.org.br/Arquivos/pacto_internacional.pdf. Acesso em: 05 outubro 2022

PACHECO, KAWANISHI e SCHEFFER Juliana Thaisa Rodrigues, Juliana Yuri e Sandra Maria. **Programa Minha Casa Minha Vida: Avaliação pós-ocupação do Residencial Esplendore em Ponta Grossa** – PR. Editora Unijuí, ISSN 2237-6453 Ano 20, n. 58, 2022.

PORANGABA, Alessandro Tenório. **A habitação para a população de baixa renda no Brasil: termos e conceitos difundidos pela Política Nacional de Habitação**. Artigos - Planejamento e Políticas Públicas • Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg. 22 • 2020 Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202038> Acesso em 2 de novembro 2022

Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, **Lei nº 11.977, de 7 de Julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos, **Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021**. Institui o Programa Casa Verde e Amarela

Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Emenda Constitucional Nº 26, de 14 de Fevereiro de 2000**. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm Acesso em 10 de outubro de 2022

RODRIGUES, Girlane. **Maior enchente do Paraíba desde 2007 assusta população da região**. Jornal Terceira Via, Campos dos Goytacazes, 16 de janeiro de 2022. Disponível em: <https://www.jornalterceiravia.com.br/2022/01/16/maior-enchente-do-paraiba-desde-2007-assusta-populacao-da-regiao/>. Acesso em: 15 de novembro de 2022.

ROLNIK, Raquel. **É possível política urbana contra a exclusão?** . Serviço Social e Sociedade, São Paulo - Editora Cortez, v. 72, p. 53-61, 2002 Disponível em: <https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/08/politicaurbanacontraexclusao.pdf> Acesso em: 19 de janeiro de 2023

Selo de Mérito 2013 – Projetos Vencedores BY JORNALISMO ABC ON 12 DE ABRIL DE 2013 Disponível em: <http://abc.habitacao.org.br/selo-de-merito-2013-projetos-vencedores/> Acesso em: 20 de janeiro de 2023

THIELKE, Vanise Vanir. **Análise da Pós-Ocupação em Habitação de Interesse Social no Brasil**. Porto Alegre, Novembro de 2021

SILVEIRA, Cynthia R.; MORAES, Lucia M. **Eficiência da avaliação pós-ocupação em conjuntos habitacionais**. Research, Society and Development, v. 10, n. 7, e6410716256, 2021. Disponível em: <https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/16256>. Acesso em: 15 set. 2021

VILLA, SARAMAGO E GARCIA. Simone Barbosa, Rita de Cássia Pereira e Lucianne Casasanta. **Desenvolvimento de Metodologia de Avaliação Pós-Ocupação do Programa Minha Casa Minha Vida: Aspectos Funcionais, Comportamentais e Ambientais.** Texto para discussão / Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.- Brasília : Rio de Janeiro : Ipea , 2016.

ZARPELLON, S.C.. **Continuidade e descontinuidade administrativa de programas e projetos econômicos e sociais: um ensaio sobre fatores que contribuem para esse fenômeno na região centro-sul do Paraná, Brasil.** In: III CONGRESSO INTERNACIONAL DE EDUCAÇÃO DE PONTA GROSSA, 2011, Ponta Grossa. Anais do CIEPG. Ponta Grossa : UEPG, 2011. v. 1. p. 1-18. Disponível em: <<https://ibqp.org.br/wp-content/uploads/2016/09/Continuidade-e-descontinuidade-administrativa-de-programas-e-projetos-econ%C3%B4micos-e-sociais-um-ensaio-sobre-fatores-que-contribuem-para-esse-fen%C3%B4meno-na-regi%C3%A3o-centro-sul-do-Paran%C3%A1-Brasil.pdf>> acesso em 16 de novembro de 2022

ANEXO I

Questionário

Aplicador:		Número do questionário:	
Data:	Hora:	Bloco:	
Módulo I: Identificação do entrevistado			
1. Qual é o seu nome? 2. Qual é a sua idade?			
3. Qual é o seu sexo? (1) Masculino (2) Feminino (3) Outro: (99) NS/NR			
4. Qual é a sua cor/etnia? (1) Amarela/o (2) Branca/o (3) Parda/o (4) Preta/ o (5) Indígena (99) NS/NR			
5. Onde nasceu? (1) Campos dos Goytacazes (2) Outro Município do RJ. Qual? (3) Outro Estado e cidade. Quais? (99) NS/NR			
6. Qual a sua situação conjugal? (1) Casado/união estável (2) Vive junto (3) Solteiro (a) (4) Divorciado (a) (5) Viúvo (a)			
7. Qual é a sua escolaridade? (1) Não sabe ler nem escrever (2) Sabe ler e escrever, mas não frequentou a escola (3) Fundamental I completo (4) Fundamental I incompleto (5) Fundamental II completo (6) Fundamental II incompleto (7) Ensino médio completo (8) Ensino médio incompleto (9) Ensino superior completo (10) Ensino superior incompleto			
8. Qual a sua posição na família? (1) Responsável /chefe (2) Cônjuge do responsável (3) Filho dependente do responsável (4) Outro (99) NS/NR			

9. Você conhece ou participa de um dos projetos de extensão da UENF?

(1) Sim (2) Não (99) NS/NR

9.1. Se sim, Qual?

(1) "Políticas públicas e espera: ações para garantia e preservação de direito" (PROJETO DA TERESA)

(2) Sociabilidades e direitos no Programa Morar Feliz em Campos dos Goytacazes/RJ" (MALA DE LEITURA)

(99) NS/NR

Módulo II: Composição familiar no domicílio mês de setembro 2021

10. Membro da família	11. Qual sua posição na família? (consultar legenda)	12. Qual sua idade?	13. Você trabalha/estuda?	14. Você contribui com a renda?	15. Qual o seu vínculo de trabalho? 1. CTPS/Servidor/Contrato 2. Vínculo Informal (Bico)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Legenda posição na Família (11)	
(1) Responsável /chefe	(8) Primo (a)
(2) Cônjuge (marido ou mulher)	(9) Amigo/agregado
(3) Filho	(10) Genro/Nora
(4)Irmão/Irmã	(11) Sogro
(5) Avô/Avó	(12) Cunhado
(6) Tio (a)	(13) Outro
(7) Sobrinho (a)	(99) NS/NR

Módulo III: Condições da Moradia	
11. Qual a situação do seu Imóvel?	<ul style="list-style-type: none"> (1) Próprio (2) Alugado (3) Cedido/ Dividido (4) Doador (99) NS/NR
12. Há quanto tempo você mora aqui?	<ul style="list-style-type: none"> (1) Menos de 1 ano (2) 1 a 2 anos (3) 2 a 5 anos (4) mais de 5 anos (99) NS/NR
13. Onde você morava antes?	<ul style="list-style-type: none"> (1) No conjunto São João Batista residencial (2) Comunidade Vizinha. Qual? (3) Outro bairro de Campos. Qual? (4) Outro Distrito de Campos. Qual? (5) Outra cidade do RJ. Qual? (6) Outro estado e cidade. Quais? (99) NS/NR
14. Qual é a sua percepção sobre a moradia atual?	<ul style="list-style-type: none"> (1) Melhor que a anterior (2) Pior que a anterior (3) A mesma coisa que a anterior (99) NS/NR
15. Numa escala de 0 a 10, em que 0 representa ruim e 10 ótimo, que nota você daria para sua moradia anterior?	<p>1 2 3 4 5 6 7 8 9 10</p>
16. Numa escala de 0 a 10, em que 0 representa ruim e 10 ótimo, que nota você daria para sua moradia atual?	<p>1 2 3 4 5 6 7 8 9 10</p>

Módulo IV: Vínculos Comunitários	
17. Como você se sente em relação ao lugar de moradia/vizinhança?	
(1) Muito satisfeito (2) satisfeito (3) Insatisfeito (4) Muito insatisfeito (99) NS/NR	
18. Numa escala de 0 a 10, em que 0 representa ruim e 10 ótimo, que nota você dá o lugar onde reside/vizinhança?	
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	
Por quê?	
19. Você realiza algum trabalho voluntário no lugar onde reside?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
20. Aqui há lideranças comunitárias/ação conjunta dos moradores?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
21. Você considera isso importante?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
Por quê?	
22. O que há de bom no lugar onde reside? (Pode marcar mais de uma opção)	
<input type="checkbox"/> A localização <input type="checkbox"/> As pessoas <input type="checkbox"/> O acesso a serviços e equipamentos públicos <input type="checkbox"/> As condições de moradia <input type="checkbox"/> Outro: <input type="checkbox"/> Não há nada de bom <input type="checkbox"/> NS/NR	
23. O que há de ruim no lugar onde reside? (Pode marcar mais de uma opção)	
<input type="checkbox"/> A localização <input type="checkbox"/> As pessoas <input type="checkbox"/> O acesso a serviços e equipamentos públicos <input type="checkbox"/> As condições de moradia <input type="checkbox"/> Outro: <input type="checkbox"/> Não há nada de bom <input type="checkbox"/> NS/NR	

Módulo V: Avaliação dos Serviços Públicos no Bairro	
24. Assistência Social: (1) Ótimo (2) Bom (3) Regular (4) Ruim (5) Péssimo (99) NS/NR	
25. Educação: (1) Ótimo (2) Bom (3) Regular (4) Ruim (5) Péssimo (99) NS/NR 5	

26. Lazer:	(1) Ótimo (2) Bom (3) Regular (4) Ruim (5) Péssimo (99) NS/NR
27. Saneamento Básico:	(1) ótimo (2) Bom (3) Regular (4) Ruim (5) Péssimo (99) NS/NR
28. Saúde:	(1) Ótimo (2) Bom *Regular (4) Ruim (5) Péssimo (99) NS/NR
29. Segurança Pública:	(1) Ótimo (2) Bom (3) Regular (4) Ruim (5) Péssimo (99) NS/NR
30. Transporte Público:	(1) ótimo (2) Bom (3) Regular (4) Ruim (5) Péssimo (99) NS/NR

Módulo VI: Enfrentamento Pandemia	
31. Você se considera bem informado (a) sobre a pandemia?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
32. Você tem conseguido realizar os procedimentos de prevenção?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
32.1. Quais procedimentos? (Pode marcar mais de uma opção)	
<input type="checkbox"/> Distanciamento social	
<input type="checkbox"/> Higienização das mãos	
<input type="checkbox"/> Uso de máscara	
<input type="checkbox"/> Outro:	
33. Você ou alguém que mora com você pegou a Covid-19?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
33.1 Se sim, foi hospitalizado? (1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
34. Algum vizinho ou morador do conjunto pegou a Covid-19?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
34.2. Se sim, foi hospitalizado? (1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
35. Algum familiar faleceu de Covid-19?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
36. Você já foi vacinado contra a Covid-19?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
37. Você ficou desempregado durante a pandemia?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
38. Durante a pandemia, você ou algum membro da sua família recebeu o auxílio emergencial?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
38.1. Se sim, quantas pessoas da família receberam?	
39. Durante a pandemia, você ou algum membro de sua família recebeu algum outro tipo de auxílio/ajuda?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	
39.1. Se sim, qual?	
40. Ainda recebe o auxílio (emergencial ou outro)?	
(1) Sim (2) Não (99) NS/NR	

41. Sua renda sofreu alteração durante a pandemia?

(1) Diminuiu (2) Não alterou (3) Aumentou

Observações:

Escolaridade	Idades
Ensino Fundamental I — Primário	
1 ^o ano	6 anos
2 ^o ano — 1 ^a série	7 anos
3 ^o ano — 2 ^a série	8 anos
4 ^o ano — 3 ^a série	9 anos
5 ^o ano — 4 ^a série	10 anos
Ensino Fundamental II — Ginásial	
6 ^o ano — 5 ^a série	11 anos
7 ^o ano — 6 ^a série	12 anos
8 ^o ano — 7 ^a série	13 anos
9 ^o ano — 8 ^a série	14 anos
Ensino Médio — Segundo Grau	
1 ^o Ano	15 anos
2 ^o Ano	16 anos
3 ^o Ano	17 anos

ANEXO II

Residencial João Batista		23/11/2021		13:30 – 15:30	
Código	Item analisado	Descrição	Patologias	Utilização	Avaliação
1	Edifícios	Edificações para uso residencial multifamiliar, sendo 72 unidades divididas entre 3 blocos de 4 andares, contendo 6 apartamentos por pavimento, sendo que, em cada bloco, há 2 unidades adaptadas para PcD no pavimento térreo.	A estrutura, no geral, aparenta estar em funcionamento normal, mas escadas e paredes sofrem com o desgaste natural do tempo. Sistema hidráulico e elétrico estão danificados por fatores sociais.	Corredores praticamente vazios, as residências não ressoaram qualquer barulho proveniente dos moradores, até mesmo porque a maioria se encontra no pátio.	Ruim. Apesar de problemáticas com simples resoluções, o fator social tem grande peso na forma como as patologias podem ser solucionadas, entretanto, não se deve retirar a responsabilidade do poder público sobre tais problemáticas.
1.1	Cobertura	Nas entradas e divisões entre pavimentos, são utilizadas lajes de concreto armado; não foi possível identificar a tipologia e o material das telhas utilizadas, por falta de acesso a laje técnica.	Nenhuma aparente	O acesso é restrito, se faz necessário o uso de escada própria de algum morador, goteiras não podem ser enumeradas em dias chuvosos, devido a presença da laje técnico.	Bom. Não apresenta patologias, ou caso elas estejam presentes, não impacta diariamente na vida dos moradores, porém, devido ao tempo que o prédio existe, é necessário uma manutenção preventiva.
1.2	Laje	Lajes de concreto armado, com variâncias entre 8 e 16cm	Nenhuma aparente	Não possuem nenhuma utilização direta, para com os moradores.	Ruim. Mesmo não sendo utilizadas pelos moradores, as lajes, principalmente das entradas dos blocos, estão repletas de musgo e com lixo acumulado, o que auxilia na propagação de pragas e doenças.
1.3	Piso	Piso cerâmico assentado com argamassa	Nenhuma aparente	Quando molhados, se não forem secados de imediato, apresentam risco para a integridade física, podendo ocasionar em quedas.	Bom. Estão conservados e são regularmente limpos pela comunidade.

1.4	Escada	Escadas com estrutura em concreto armado, com guarda corpos de ferro.	Pintura dos guarda-corpos está demasiadamente desgastada, nenhuma rachadura aparente.	Único espaço para deslocamento entre os pavimentos, a superfície de concreto não permite o acúmulo de líquidos, porém, a tinta da escada, por estar descamando, solta e prende nas mãos.	Ruim. A estrutura em si está em boas condições, porém, é notória a necessidade de manutenção e limpeza dos corrimões.
1.5	Paredes	Paredes com 15 cm de espessura, contento alvenaria (não identificada), chapisco, emboço e reboco, pintadas em tons pastéis (creme na área interna, gelo e bege nas áreas externas)	Pintura levemente desgastada em alguns pontos, rachaduras visíveis em paredes externas com infiltração aparente.	Algumas das paredes já foram pintadas por alguns dos moradores, em tons diferentes do padrão da edificação.	Ruim. Paredes internas estão com poucas marcas devido a utilização, mas algumas foram restauradas pelos próprios moradores, as externas apresentam um desgaste incomum e necessitam de uma segunda análise.
1.6	Sistema elétrico	Cada apartamento possui sua caixa medidora individual, a iluminação das áreas internas (corredores nos pavimentos) é feita por lâmpadas incandescentes, sendo 6 por andar e com sistema de acendimento automático.	Caixas com disjuntores estão violadas, sem proteção e com fios expostos.	O espaço das caixas dos disjuntores, que estão presente em todos os andares, nos três prédios, estão violadas.	Ruim. A fiação exposta é um risco para crianças e adolescentes, sem falar no risco de curto circuito ou incêndio, devido a não-proteção dos disjuntores, expostos a ação do tempo.
1.7	Sistema hidráulico	Cada edifício é abastecido por uma caixa d'água (provavelmente de 20.000 litros, não foi possível observar com clareza, devido a falta de acesso a laje técnica). O sistema de proteção contra incêndio é composto de um hidrante de parede com abrigo e mangueira de incêndio.	Sistemas de proteção contra incêndio estão violados, as mangueiras estão soltas ou jogadas pelo chão.	Segundo relatos, o espaço dos abrigos, que estão presente em todos os andares, nos três prédios, estão violados.	Ruim. Com um sistema de proteção contra incêndios totalmente ineficiente, o risco que as famílias correm é alto; no caso de qualquer situação que necessite do seu uso, o mesmo não estará em fins de uso.

2	Pátio	Área externa não-edificável, disposta pelos espaços necessários entre os prédios, para a circulação de ar e manutenção da privacidade dos moradores, que incluem também a quadra de areia e o parquinho.	Piso possui tecnologia construtiva indevida para o local, o que ocasionou em desgaste acelerado, cedimentos e infiltrações. Sistemas de iluminação externos estão danificados por fatores sociais.	Largamente ocupado, devido a realização de uma comemoração do dia das crianças, contendo brinquedos e barraquinhas.	Péssimo. A situação do piso pede atenção imediata, a manutenção ou troca da solução construtiva se faz necessária, no demais, apesar das problemáticas, é possível com simples resolução.
2.1	Piso	Piso intertravado com blocos de concreto sob colchão de areia compactada.	Blocos de concreto soltos em diversos pontos, principalmente nas proximidades das áreas de inspeção de esgoto e linhas limítrofes dos edifícios. O chão vem cedendo e empoçando água, o que pode avariar a estrutura.	Principal caminho de deslocamento por entre as edificações, os blocos soltos constituem risco para os moradores, por se tornarem obstáculos.	Péssimo. O piso foi uma solução aplicada as pressas, tanto que está se deteriorando em velocidade acelerada, correndo o risco de implicar também, em futuras patologias em outras estruturas.
2.2	Iluminação	Iluminação das áreas externas é feita por lâmpadas incandescentes, afixadas na altura do pavimento térreo, dentro de caixas protetoras contra intempéries.	Caixas protetoras soltas e com fios expostos.	Durante a noite, o trajeto dos deslocamentos dentro do residencial se torna perigoso, devido a ineficiência ou ausência da iluminação, principalmente devido aos obstáculos no piso.	Ruim. Com a falta de uma rede de iluminação satisfatória durante o período noturno, a utilização do pátio, como espaço de permanência, se torna inviável.
2.3	Quadra de areia	Espaço disponível para lazer e prática esportiva, em uma caixa de areia, com bancos de concreto em suas laterais.	Contaminada	Espaço apresenta nenhuma utilização, mesmo com grande parte dos moradores permanecendo no pátio.	Ruim. Falta arborização que forneça sombra para a utilização diurna, e falta iluminação para a utilização noturna, além da troca da areia, que permanece a mesma desde a entrega das unidades.
2.4	Parquinho	Espaço cercado por cerca gradeada, disponível para o lazer infantil, contendo brinquedos em madeira e bancos de concreto para observação	Nenhuma aparente	Espaço apresenta nenhuma utilização, mesmo com grande parte dos moradores permanecendo no pátio. Alguns moradores depositaram seus	Ruim. Falta arborização que forneça sombra para a utilização diurna, e falta iluminação para a utilização noturna,

				tapetes e carpetes para secar na cerca gradeada	servindo mais como varal improvisado do que sua função original.
--	--	--	--	---	--

Grade de observação elaborada pelo arquiteto Maycon Agostinho de Lima