XVIII ENCONTRO NACIONAL DE CONFORTO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO
XIV ENCONTRO LATINO-AMERICANO DE CONFORTO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO
AMBIENTE CONSTRUÍDO E USUÁRIO: PERSPECTIVAS LATINO-AMERICANAS

Apropriação dos Espaços Externos em Habitação de Interesse Social: Intervenções dos Moradores e Impactos na Habitabilidade do Residencial Maceió I

Apropiación de espacios externos en viviendas de interés social: intervenciones de los residentes e impactos en la habitabilidad del Residencial Maceió I

Appropriation of External Spaces in Social Interest Housing: Interventions by Residents and Impacts on the Habitability of Residencial Maceió I

Cardoso, Andressa Basilio Britto,

Mestranda, Universidade Federal de Alagoas – UFAL, Maceió, Brasil, andressabbrittocardoso@gmail.com

Batista, Juliana Oliveira,

Profª. Doutora, Universidade Federal de Alagoas – UFAL, Maceió, Brasil, juliana.batista@fau.ufal.br

Conforto ergonômico e qualidade ambiental/ Confort ergonómico y calidad ambiental/

Ergonomic comfort and environmental quality

Resumo

A habitabilidade das habitações de interesse social (HIS) abrange os espaços internos e externos, essenciais para a vida dos moradores. A inadequação desses ambientes leva a adaptações feitas pelos residentes. Este artigo analisa as modificações realizadas nas áreas externas do Residencial Maceió I, localizado na capital alagoana, investigando seus impactos na habitabilidade e convivência social. A pesquisa, de abordagem qualitativa, utilizou observações in loco e análise documental para compreender como os moradores se apropriam desses espaços. Os resultados mostram que as intervenções refletem a inadequação dos projetos às necessidades dos usuários, além da falta de coordenação entre a conclusão das obras de infraestrutura e a ocupação do residencial, destacando a importância de normativas flexíveis e de mecanismos de gestão participativa. Conclui-se que essas adaptações podem melhorar a qualidade de vida dos residentes, representando um desafio à organização urbana para o alcance de espaços públicos inclusivos e funcionais nas cidades brasileiras.

Palavras-chave: Habitabilidade. Habitação de Interesse Social. Espaços Externos. Adaptações. Residencial Maceió I.

Resumen

La habitabilidad de las viviendas sociales (HIS) abarca espacios internos y externos, esenciales para la vida de los residentes. La insuficiencia de estos entornos lleva a adaptaciones por parte de los residentes. Este artículo analiza las modificaciones realizadas en las áreas exteriores del Residencial Maceió I, ubicado en la capital de Alagoas, investigando sus impactos en la habitabilidad y la convivencia social. La investigación, con enfoque cualitativo, utilizó observaciones in situ y análisis documental para comprender cómo los residentes se apropian de estos espacios. Los resultados muestran que las intervenciones reflejan la inadecuación de los proyectos a las necesidades de los usuarios, además de la falta de coordinación entre la finalización de las obras de infraestructura y la ocupación de la residencia, destacando la importancia de regulaciones flexibles y mecanismos de gestión participativa. Se concluye que estas adaptaciones pueden mejorar la calidad de vida de los residentes, representando un desafío a la organización urbana para lograr espacios públicos inclusivos y funcionales en las ciudades brasileñas.

Palabras clave: Habitabilidad. Vivienda de Interés Social. Espacios Externos. Adaptaciones. Residencial Maceió I.

Abstract

The habitability of social housing (HIS) covers internal and external spaces, essential for the lives of residents. The inadequacy of these environments leads to adaptations made by residents. This article analyzes the modifications made to the external areas of Residencial Maceió I, located in the capital of Alagoas, investigating their impacts on habitability and social coexistence. The research, with a qualitative approach, used on-site observations and documentary analysis to understand how residents appropriate these spaces. The results show that the interventions reflect the inadequacy of the projects to the users' needs, in addition to the lack of coordination between the completion of infrastructure works and the occupation of the residence, highlighting the importance of flexible regulations and participatory management mechanisms. It is concluded that these adaptations can improve the quality of life of residents, representing a challenge to urban organization to achieve inclusive and functional public spaces in Brazilian cities.

Keywords: Habitability; Social Interest Housing; External Spaces; Adaptations; Residential Maceió I.

1. Introdução

O déficit habitacional no Brasil tornou-se um dos maiores desafios sociais e urbanísticos do país, com milhões de famílias vivendo em condições precárias ou sem acesso a uma moradia digna. Esse problema afeta tanto áreas urbanas quanto rurais e está diretamente ligado a questões de desigualdade social, falta de políticas públicas eficientes e crescimento desordenado das cidades. O impacto vai além da arquitetura e do urbanismo, demandando ações governamentais e conhecimento de áreas tecnológicas, das ciências humanas e sociais (Villa; Ornstein, 2013).

A falta de moradias acessíveis e de qualidade agrava problemas sociais, exigindo políticas integradas e investimentos em infraestrutura. Os projetos de habitação de interesse social (HIS) têm como meta garantir moradia digna, mas frequentemente priorizam quantidade em detrimento da qualidade, resultando em espaços inadequados, especialmente nas áreas externas, que deveriam favorecer a convivência e a funcionalidade. Diante dessas limitações, os moradores realizam modificações nos espaços externos para atender suas necessidades diárias, ampliando unidades, criando comércios e áreas de lazer. Essas intervenções impactam a dinâmica social, a organização urbana e a percepção de habitabilidade, tanto positiva quanto negativamente.

A habitabilidade em HIS refere-se à capacidade dessas moradias de proverem um ambiente adequado para a vida dos seus ocupantes, atendendo às necessidades básicas de conforto, segurança, saúde e bem-estar, em seus lares e no entorno imediato. Condições adequadas de habitabilidade melhoram a qualidade de vida, fortalecendo a dignidade dos moradores e as relações de parentesco e propriedade necessárias para valorização e conservação do bem imóvel. Isso inclui aspectos como ventilação, iluminação, acústica temperatura, privacidade, acessibilidade, lazer e segurança estrutural.

Entretanto, em habitações de interesse social, o conceito de habitabilidade é frequentemente reduzido a aspectos básicos, como infraestrutura mínima e acesso a serviços essenciais, enquanto a literatura aponta que a qualidade habitacional deve abranger também a adequação dos espaços ao uso cotidiano dos moradores e a flexibilidade para adaptação às suas necessidades específicas. Bonduki (2002) descreve habitabilidade como o conjunto de elementos que influenciam o conforto e a qualidade de vida dos moradores, além de suprir suas necessidades físicas, psicológicas e socioculturais.

Tramontano e Souza (2007) apontam que a maioria dos estudos sobre conjuntos de Habitação de Interesse Social carece de análises sobre a qualidade espacial e sua relação com o modo de vida dos moradores. Apesar das significativas mudanças no perfil demográfico e nos padrões comportamentais da sociedade brasileira nas últimas décadas, os projetistas, tanto do setor público quanto privado, não têm considerado essas transformações em suas decisões de projeto. A ausência de diretrizes normativas que contemplem a diversidade de usos e dinâmicas sociais resulta em projetos rígidos, muitas vezes desconectados do modo de vida da população beneficiada.

Diante desse cenário, diversos pesquisadores como já dito, apontam a necessidade de políticas habitacionais que considerem a flexibilidade e a participação dos moradores no planejamento das unidades e de seus espaços externos. O conceito de flexibilidade possui diferentes interpretações, sendo associado a distintas formas de adaptação do espaço arquitetônico. Alguns autores destacam sua relevância tanto na ocupação inicial dos ambientes quanto ao longo do tempo, garantindo ajustes contínuos às necessidades dos usuários. Essa adaptação é essencial para a incorporação de novos sistemas, instalações e equipamentos ao longo da vida útil do espaço (Brandão; Heineck, 2003). Ou seja, permitir a ampliação planejada das unidades pode melhorar a qualidade habitacional sem comprometer a organização do espaço urbano.

No Brasil, a revisão das normativas habitacionais pode contribuir para um planejamento mais inclusivo, evitando que os moradores precisem recorrer a soluções informais para suprir suas necessidades. O reconhecimento da importância dos espaços externos para a habitabilidade e a convivência social é um passo essencial para melhorar a qualidade das HIS e garantir que elas atendam, de fato, às expectativas e dinâmicas de seus usuários.

No contexto do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), por exemplo, diversas pesquisas apontam falhas na concepção dos empreendimentos, incluindo o distanciamento dos serviços urbanos e a falta de espaços coletivos adequados. Essas limitações fazem com que os próprios moradores busquem alternativas para adaptar suas moradias e seu entorno.

A relação entre moradores e os espaços externos das HIS é amplamente debatida, especialmente no que se refere à habitabilidade e qualidade de vida urbana. Gehl (2013) destaca o papel essencial dos espaços públicos no bem-estar social, enquanto Lefebvre (1991) argumenta que o espaço urbano reflete as práticas sociais e culturais dos seus usuários. Quando o ambiente não atende às necessidades dos moradores, eles o modificam para

melhorar conforto, privacidade e criar oportunidades de trabalho e lazer. Em algumas situações, essas adaptações resultam na criação de áreas de lazer e comércio local, contribuindo para uma maior vitalidade urbana Jacobs (2011). No entanto, a apropriação desordenada pode comprometer a qualidade dos espaços públicos e gerar conflitos de uso, destacando a necessidade de projetos habitacionais mais flexíveis e integrados às demandas reais da comunidade.

Este artigo apresenta uma análise das adaptações realizadas no Residencial Maceió I, situado na capital alagoana, investigando seus efeitos na habitabilidade, qualidade ambiental e convívio social por meio de uma abordagem qualitativa. A pesquisa contribui para o debate sobre a flexibilização dos projetos de HIS e a inclusão da participação dos moradores no planejamento, com ênfase na adequação dos espaços externos.

2. O Conjunto Habitacional Maceió I

O Conjunto Habitacional Maceió I é um empreendimento enquadrado na Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a população de baixa renda, inaugurado em 2017. Está localizado no bairro Cidade Universitária, na região dos Tabuleiros, em Maceió-AL. Faz divisa com o Residencial Gran Jardim e com o Aeroporto Zumbi dos Palmares, com acesso pela BR-104 e pela Av. Fábio Wanderley (Figura 1).

O conjunto ocupa uma área de 404.623,04 m², sendo composto por 3.900 unidades habitacionais distribuídas em 975 blocos, com quatro unidades cada (Figura 2). O projeto original previa um espaço reservado para futuros equipamentos comunitários, como creches e postos de saúde, que não foram entregues junto com a obra principal. Cada moradia possui 42,09m², contendo dois quartos, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha e área de serviço.

Figura 1: Mapa de localização do residencial.





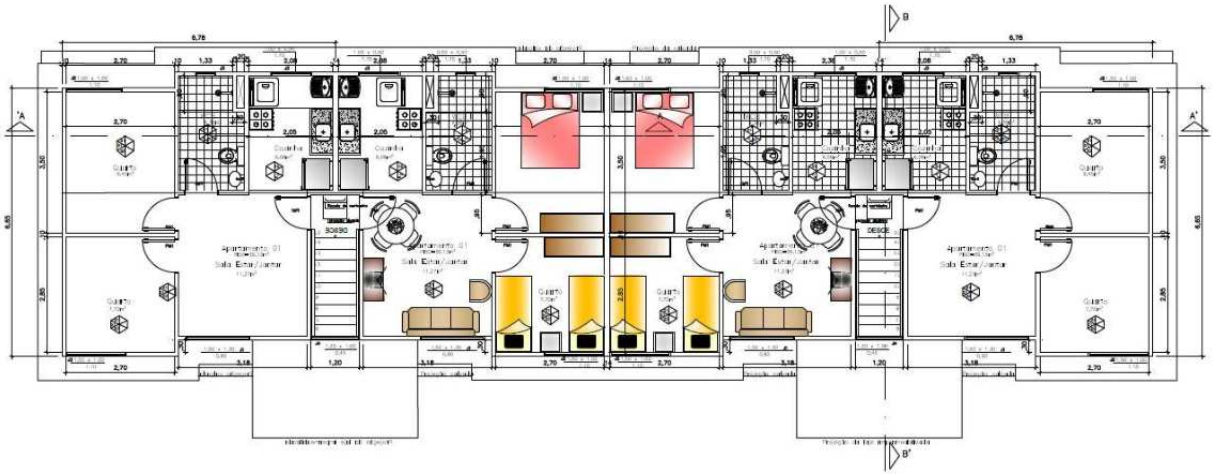
Fonte: Autoral, 2025.

Figura 2: Imagem aérea do Residencial Maceió I.



Fonte: Imagem, site drone, 2021.

Figura 3: Planta-baixa da unidade habitacional.



Fonte: Projeto Arquitetônico – As built (2023).

A projeção do crescimento populacional na região demandava a criação de novos equipamentos públicos para garantir a integração das famílias às políticas do Estado e aos direitos sociais previstos na Constituição. Contudo, a ausência desses serviços essenciais anos após a entrega das unidades habitacionais dificulta a vida dos moradores, deixando-os sem o suporte necessário para suprir suas necessidades básicas e em situação de vulnerabilidade. Além disso, a inadequação do planejamento original frequentemente leva à transformação dos espaços externos.

Essas modificações dos espaços externos, conforme identificado por Souza (2011), podem gerar tanto benefícios quanto desafios para a qualidade do espaço urbano e a sociabilidade dentro do conjunto habitacional. Entre os impactos positivos, destaca-se a valorização do senso de pertencimento, o fortalecimento da identidade comunitária e o aumento da funcionalidade dos espaços. Por outro lado, essas modificações podem gerar problemas como a privatização de áreas públicas, conflitos entre vizinhos, descaracterização da unidade arquitetônica e comprometimento da infraestrutura urbana. Sem regulamentação adequada, há o risco de que essas adaptações resultem em espaços desordenados, com impactos negativos para a circulação, a ventilação e a segurança do conjunto habitacional.

3. Metodologia

Com base na literatura e na ampliação do conceito de habitabilidade para as áreas externas, foram identificados requisitos essenciais para avaliação da qualidade da habitação de interesse social:

- **Acessibilidade e Mobilidade**, garantindo deslocamento seguro para todos, conforme a NBR 9050 (ABNT, 2020);
- **Segurança e Iluminação**, com espaços visíveis e bem iluminados para maior bem-estar; **Espaços de Convivência e Lazer**, incentivando interação e coesão social;
- **Conforto Ambiental**, com sombra, ventilação e áreas verdes;
- **Infraestrutura e Equipamentos Públicos**, assegurando saneamento, energia, coleta de lixo e mobiliário urbano adequado;
- **Integração com o Entorno**, promovendo um ambiente urbano funcional; e
- **Flexibilidade e Adaptação**, permitindo ajustes conforme as necessidades dos moradores.

A abordagem adotada neste estudo é qualitativa, buscando compreender como os moradores do Residencial Maceió I adaptam os espaços externos de suas unidades habitacionais para atender às suas necessidades cotidianas. A pesquisa qualitativa permite explorar as percepções, motivações e significados atribuídos pelos usuários às modificações realizadas, oferecendo uma análise mais aprofundada dos impactos dessas intervenções na habitabilidade e na convivência social.

Para alcançar os objetivos do estudo, foram adotadas as seguintes estratégias para coleta de dados:

- Observação in loco: Foram realizadas visitas ao Residencial Maceió I para documentar as adaptações feitas pelos moradores nos espaços externos das unidades habitacionais. Durante as visitas, foram registradas características das intervenções, como tipos de modificações.
- Registro fotográfico: As modificações foram documentadas por meio de fotografias e esquemas ilustrativos, permitindo a análise visual das intervenções.
- Análise documental: Foram consultadas normativas urbanísticas, projetos arquitetônicos originais do residencial e regulamentos do programa habitacional vigente, a fim de comparar o projeto inicial com as adaptações feitas pelos moradores.

Os dados coletados foram analisados por meio da técnica de análise de conteúdo, identificando padrões nas adaptações realizadas e categorizando os principais tipos de modificações encontradas. A interpretação dos dados foi feita à luz do referencial teórico, buscando relacionar as intervenções dos moradores com conceitos como habitabilidade, apropriação do espaço e qualidade do ambiente construído.

4. Resultados e Discussão

Observou-se que os moradores do Residencial Maceió I realizaram diversas intervenções nos espaços externos das unidades habitacionais, buscando adaptar o ambiente às suas necessidades. Essas modificações refletem a inadequação do projeto original às práticas cotidianas dos usuários e levantam questionamentos sobre a flexibilidade dos modelos de habitação de interesse social no Brasil.

Quanto aos tipos de modificações realizadas nas áreas externas, a observação in loco e registros fotográficos revelaram três principais tipos de intervenções feitas pelos moradores: **ampliação das unidades habitacionais**, com a construção de novos cômodos e garagens para suprir a falta de espaço interno (Figura 4) ; **criação de espaços comerciais e de serviços**, como mercearias e salões de beleza, destacando a importância da economia informal e da proximidade entre trabalho e moradia (Figura 5 e 6); e **transformações nos espaços de convívio e segurança**, incluindo a instalação de grades e muros para proteção, além da adaptação de áreas externas para lazer e socialização (Figura 7).

Figura 4: ampliação das unidades habitacionais.



Fonte: Autoral 2024.

Figura 5 e 6: criação de espaços comerciais e de serviços





Fonte: Autoral, 2024

Fonte: Transformações nos espaços de convívio e segurança



Fonte: Autoral, 2024

Quanto aos impactos das modificações na habitabilidade e na convivência social, as intervenções realizadas pelos moradores nos espaços externos das HIS podem ter impactos positivos e negativos. Do ponto de vista positivo, alguns benefícios das adaptações foram constatados. As adaptações tornaram as unidades mais adequadas às necessidades dos moradores, promovendo conforto e possibilitando usos variados para os espaços externos, melhorando a funcionalidade do espaço. O surgimento de comércios e serviços no próprio residencial facilitou o cotidiano dos moradores, reduzindo deslocamentos e promovendo autonomia financeira e fortalecendo a economia local. Além disso, algumas modificações contribuíram para o convívio entre vizinhos, resultando na criação de espaços de socialização, o que demonstra o papel ativo da comunidade na transformação do ambiente.

Quanto aos impactos negativos, observou-se a privatização do espaço público, com o avanço de construções sobre calçadas e áreas comuns, reduzindo os espaços originalmente destinados à circulação e ao lazer coletivo. As modificações foram feitas de maneira não padronizada, resultando em uma paisagem urbana fragmentada e, em alguns casos, comprometendo a infraestrutura original do residencial. Por fim, a apropriação de áreas comuns para uso privado pode gerar disputas entre moradores, afetando a dinâmica comunitária e levantando questionamentos sobre a regulamentação dessas transformações.

Os resultados desta pesquisa corroboram estudos anteriores que apontam que os projetos de habitação de interesse social no Brasil frequentemente ignoram as reais necessidades dos moradores, levando à adaptação informal dos espaços externos Maricato (2015). O caso do Residencial Maceió I reforça a importância de considerar a flexibilidade dos projetos habitacionais e a participação da comunidade na concepção dos empreendimentos.

Além disso, tais resultados possibilitam entender que espaços adaptáveis desde a concepção do projeto podem evitar reformas desordenadas e promover um crescimento urbano mais planejado.

5. Considerações Finais

As adaptações informais dos moradores são essenciais para suprir as deficiências do projeto original do Conjunto Habitacional, a fim proporcionar funcionalidade e bem-estar. As intervenções nas áreas externas por meio de ampliações, criação de comércios e espaços de lazer demonstram a importância desses espaços no cotidiano. No entanto, também geram desafios, como privatização de áreas públicas, falta de padronização e conflitos no uso compartilhado dos espaços externos de convívio.

Os resultados evidenciam que os projetos de HIS falham em atender às necessidades dos moradores, tornando as modificações informais uma resposta necessária. A falta de regulamentação, por sua vez, impacta negativamente a organização urbana e a convivência social. Verifica-se que as políticas habitacionais deveriam ser mais flexíveis, com participação da comunidade e diretrizes para áreas externas, a fim de melhorar a qualidade de vida e a sustentabilidade das transformações urbanas. Dessa forma, a pesquisa sugere que futuras normativas de HIS no Brasil incorporem diretrizes que contemplem a possibilidade de ampliação e uso diversificado dos espaços externos, garantindo melhor qualidade de vida aos moradores.

Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 9050: **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. Rio de Janeiro, 2020.

BONDUK, N. **Tendências e perspectivas na avaliação de programas habitacionais.** São Paulo: IEE/PUC-SP, 2022.

BRANDÃO, D. Q.; Heineck, L. F. M. Significado multidimensional e dinâmico do morar: compreendendo as modificações na fase de uso e propondo flexibilidade nas habitações sociais. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v.3, n.4, out./dez.2003.

FERREIRA, João Sette Whitaker (coord). **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil Urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

GEHL, jan. **Cidades para pessoas.** São Paulo: Perspectiva, 2013.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2011.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 1. ed. São Paulo: Moraes, 1991.

MARICATO, Erminia. **"O ´Minha Casa` é um avanço, mas segregação fica intocada".** In: Carta Maior, 27/05/2009. Disponível em http://www.cartamaior.com.br Acesso em: fev 2025

ROLNIK, Raquel. **A guerra dos lugares:** a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade:** uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

TRAMONTANO, M.; SOUZA, M. D. **Apartamentos de interesse social: construindo uma metodologia para análise de peças gráficas. In:** V Workshop Brasileiro de Gestão do Processo de Projeto na Construção de edifícios, 2005, Florianópolis. Disponível em: http://www.nomads.usp.br/site/livraria.html Acesso: maio de 2024.

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