# QUANDO UMA CHAVE É CONQUISTADA, VÁRIAS PORTAS SE ABREM: avaliação pós-ocupação da moradia por autogestão[1]

**INADA, Mariana Evelyn de Souza (1); AGUIAR, Renata Miron de (2); KENCHIAN, Alexandre (3)**

(1) Instituto Federal de São Paulo, mariana.inada@gmail.com

(2) FAU USP, arq.renatamiron@gmail.com

(3) Instituto Federal de São Paulo, ak.arq@ifsp.edu.br

## RESUMO

Esse artigo decorre de um Trabalho de Conclusão de Curso de Arquitetura e Urbanismo e consiste em um estudo qualitativo da pós-ocupação de um conjunto habitacional construído em regime de autogestão com mutirão na zona leste da cidade de São Paulo. O projeto foi desenvolvido e acompanhado por uma assessoria técnica para habitação de interesse social, administrado por um movimento de moradia e operacionalizado no programa federal Minha Casa Minha Vida - Entidades. O objetivo da pesquisa é se aproximar dos processos de autogestão na materialização da moradia e no legado de luta pela moradia digna. Enquanto estratégia metodológica, realizou-se uma avaliação pós-ocupação no empreendimento citado, com uma abordagem qualitativa. Dentre os resultados obtidos, está a satisfação dos moradores em relação ao bairro, ao condomínio, ao apartamento e o impacto direto em suas vidas, além do legado construído a partir da materialização da luta.

**Palavras-chave**: habitação de interesse social; autogestão; avaliação pós-ocupação.

## *ABSTRACT*

*This article is derived from a final graduation project in Architecture and Urbanism, that presents a qualitative post-occupancy study of a housing complex built through a self-managed collective effort (called "mutirão") in the eastern region of São Paulo - Brazil. The project was developed and monitored by a technical advisory group specializing in social housing, managed by a housing movement and implemented under the federal program "Minha Casa Minha Vida – Entidades". The research aimed to understand the self-management processes involved in the creation of housing and the legacy of the struggle for decent living conditions, using a qualitative post-occupancy evaluation of the mentioned housing development. The findings highlight the resident's satisfaction with the neighborhood, the condominium, and their apartments, as well as the positive impact on their lives and the legacy forged through the realization of their housing struggle.*

[1] INADA, Mariana Evelyn de Souza; AGUIAR, Renata Miron de; KENCHIAN, Alexandre. Quando uma chave é conquistada, várias portas se abrem: avaliação pós-ocupação da moradia por autogestão. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 9., 2025, São Paulo. Anais... São Paulo: FAUUSP, 2025. p. 1-9. DOI 10.46421/sbqp.v9i.7898

***Keywords***: *social housing; self-management; post-occupancy evaluation*.

# 1 INTRODUÇÃO

Qualificar a moradia digna no Brasil é compreender a sua construção sobre um alicerce de luta do trabalhador e da resistência de movimentos sociais diante das incertezas quanto à trajetória política do país. Para além disso, a "moradia digna" é a simbologia de um processo coletivo de reivindicação por políticas públicas "e diz sobre a natureza de um engajamento que, se está voltado a uma reivindicação concreta e urgente – de gozo individual –, tem potencialidade para ativar outros sentidos e motivações" (Tatagiba; Paterniani; Trindade, 2012).

O programa Minha Casa, Minha Vida – modalidade Entidades (MCMV-E) – Lei nº 14.620/2023 – com sua primeira versão aprovada em 2009, é uma linha de atendimento direcionado ao financiamento de pessoas físicas organizadas de forma associativa em entidades privadas sem-fins lucrativos para a produção de unidades habitacionais.

O programa permite a construção da moradia por autogestão, prevendo que entidades organizadoras, ou seja, movimentos sociais, possam contratar assessoria técnica para a elaboração de projetos e acompanhamento da obra. Há também um recurso direcionado para o acompanhamento técnico social para fortalecer a organização popular e os processos de pós-ocupação. O programa MCMV-E pressupõe a organização da entidade em arranjos democráticos, possibilitando processos participativos na elaboração e construção do projeto pelo grupo de futuros moradores.

Sob este contexto de produção de moradia, a proposta deste artigo é apresentar os resultados da aplicação das metodologias existentes de avaliação pós-ocupação (APO) em um empreendimento habitacional construído sob autogestão com mutirão na zona leste da cidade de São Paulo, inserido no programa MCMV-E. O projeto foi desenvolvido e acompanhado pela assessoria técnica Ambiente[2] e administrado pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Terra Leste 1.

Com as obras Iniciadas no ano de 2013, o empreendimento está atualmente com 97% de serviços concluídos e aguardando recursos de suplementação financeira do Governo Federal para a conclusão das obras. Diante das condições de habitabilidade e das estratégias de cuidado com o Empreendimento pelo movimento social, a maioria das famílias moram desde 2022 em regime condominial.

O objetivo da pesquisa realizada foi se aproximar dos processos de produção com autogestão para compreender como a participação social pode, de alguma maneira, contribuir na qualidade do projeto da moradia e no senso de pertencimento que estes processos podem proporcionar.

# 2 PREPARANDO O TERRENO: METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO

As pesquisas de tom avaliativo "objetivam coletar, analisar e interpretar sistematicamente informações a propósito da implementação e eficiência de

[2] Assessoria Técnica para habitação de interesse social, a Ambiente Arquitetura foi fundada em 1992. Desenvolve projetos de arquitetura, assessoria de trabalho social e jurídico há mais de 30 anos, defendendo a autogestão na produção habitacional.

quaisquer intervenções humanas, para otimizar condições sociais e comunitárias" (Ornstein, 1992). Dessa forma, documentar os processos, bem como aplicar os resultados das pesquisas são uma atividade política para registro em memória e reflexão do que foi construído.

Para esta pesquisa, foram adotadas as técnicas existentes de uma APO investigativa, onde, segundo Preiser (1989 *apud* Ornstein 1992), tem níveis de profundidade e prazo que estabelecem alguns critérios de desempenho da edificação avaliados durante visitas em campo e entrevistas. Para Villa *et al* (2016), a APO investigativa é de média duração, com cerca de seis meses para sua execução e divide-se nas etapas de: preparação, aplicação da avaliação e organização dos resultados obtidos.

Para a estruturação de cada uma das técnicas de APO, houve importantes contribuições e validações da equipe urbanística e social da assessoria técnica Ambiente. Além disso, é importante destacar que a metodologia adotada teve como base o trabalho desenvolvido em 2015 pelas pesquisadoras da Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Simone Villa, Rita Saramago e Lucianne Garcia, atuantes no projeto "Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida: Inserção Urbana, Acessibilidade, Insumos e Custos de sua Produção" do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA).

A APO realizada no empreendimento construído por autogestão abordou aspectos ambientais, comportamentais, organizacionais e técnico-funcionais do projeto, durante os seis meses de aplicação. A abrangência da pesquisa buscou enfatizar a escala do morador, das entidades envolvidas no processo de construção, o entorno, o condomínio e a unidade habitacional. Participaram diretamente da pesquisa membros da assessoria técnica, lideranças do movimento social e moradores. É importante destacar que este artigo foi autorizado pelo Comitê de Ética em Pesquisa do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo em 05/novembro/2024 com o número CAAE 83187024.2.0000.5473.

A definição das técnicas de avaliação levaram em consideração os prazos limites para que a pesquisa fosse concluída, sendo assim, foram realizadas: i)um levantamento de dados do projeto; ii)um percurso dirigido no empreendimento habitacional e no entorno acompanhado de um morador; iii)a realização de entrevistas com membros da assessoria técnica e do movimento social; iv)a realização de uma atividade de grupo focal com moradores e lideranças do movimento e (v)a aplicação de questionários individuais de satisfação aos moradores do empreendimento.

A amostragem de moradores que participaram da pesquisa foi de 12,42% (38 famílias participantes) em relação ao número total de famílias moradoras do empreendimento até a realização da pesquisa, 306 famílias. Cabe apontar que o empreendimento conta com 396 unidades habitacionais, ou seja, 77,27% das famílias já residem no local, aproximadamente 1.200 pessoas.

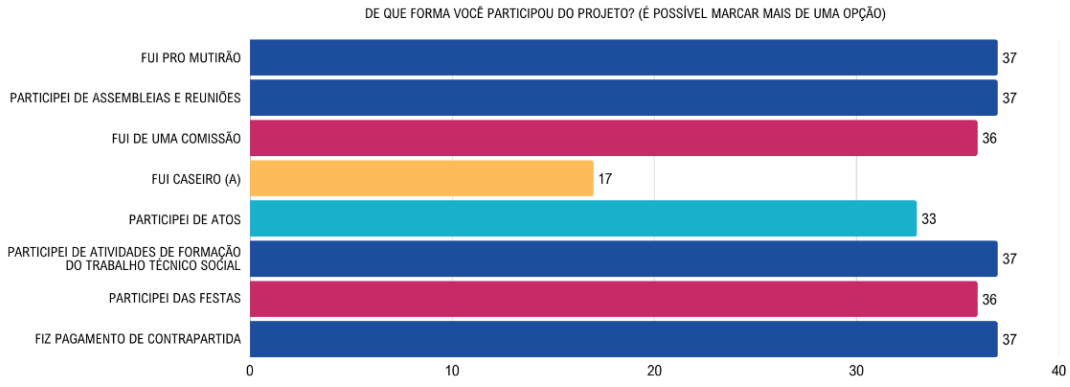
## 3 MÃOS À OBRA: APLICAÇÃO DA APO E TABULAÇÃO DOS RESULTADOS

### 3.1 A relação dos mutirantes com o movimento social

Tendo como um dos objetivos compreender, em que medida, a participação das

famílias na construção em autogestão pode influenciar em um pós-ocupação de maior satisfação, a pergunta do questionário individual "de que forma você participou do projeto" buscou mapear as diferentes formas de atuação coletiva no empreendimento. O Gráfico 1 apresenta as respostas das famílias que participaram da pesquisa e o trabalho de fomento à participação desenvolvido pelo movimento social e pela assessoria técnica ao longo da construção do projeto. Para muitos moradores, a participação das mais variadas formas os inseriu em uma atuação direta nas políticas públicas pela luta por moradia digna.

Gráfico 1 – Formas de participação na construção com autogestão do empreendimento




Fonte: Elaboração própria (2024)

Outro aspecto importante da produção da moradia em autogestão é a formação de comissões para trabalhar temas específicos de construção e cidadania. Para Aguiar (2021), as comissões estimulam o pertencimento com o projeto e se caracterizam como um "ensaio para a organização necessária da vida em condomínio". Abaixo, estão apresentadas algumas das comissões atuantes no empreendimento, descritas pelos próprios moradores em resposta ao questionário aplicado durante a APO:

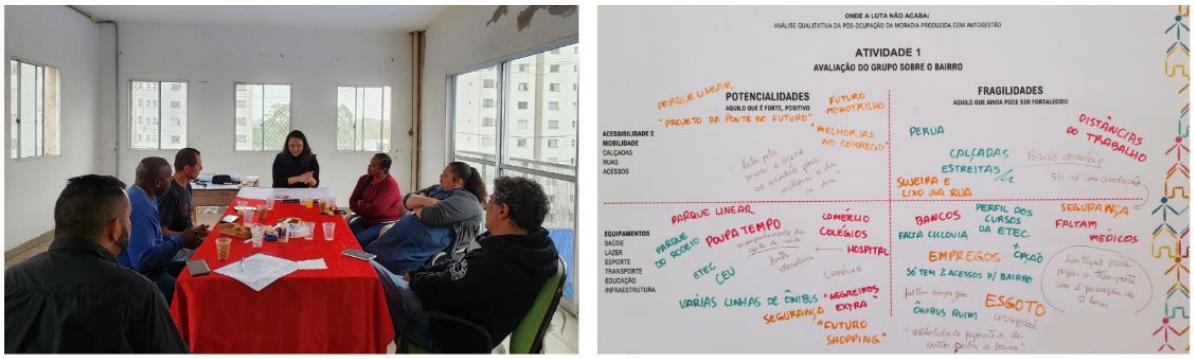
> *Eu participava da comissão de prestação de contas, cozinha, socioeducativo e até distribuía água. [...] Meu trabalho na prestação de contas era mostrar a clareza do que o movimento trabalha, quem administra o dinheiro e por quem. (Moradora do conjunto, 2024)*
>
> *Eu era da comissão de prevenção de acidentes. O meu trabalho era mais de orientar se a pessoa estava com EPI no dia do mutirão. Se a pessoa vinha de tênis eu arranjava uma bota. (Morador do conjunto, 2024)*
>
> *Eu participava da comissão da saúde e auxiliava no socioeducativo. Na saúde a gente cobrava a carteirinha de vacinação antitetânica e fazia atividades com idosos na obra [...]. Fazia articulação com política de saúde no entorno. (Moradora do conjunto, 2024)*

## 3.2 A relação dos mutirantes com o bairro

Para uma análise da relação dos mutirantes com o bairro, a atividade de grupo focal (Figura 1) reuniu memórias da incidência do projeto no bairro e opiniões sobre

aspectos variados do entorno. Para conduzir e registrar a atividade, um cartaz foi preenchido com os principais elementos que os participantes mencionaram sobre a "acessibilidade no bairro" e os "equipamentos urbanos existentes". Além disso, o questionário tratou individualmente da satisfação dos moradores sobre os mesmos aspectos, conforme a escala de *Likert*, visando maior profundidade das informações coletadas.

Figura 1 – Registros da atividade de grupo focal realizada no empreendimento




Fonte: Acervo próprio (2024)

A relação dos mutirantes com o bairro começou muito antes da entrada na moradia. Uma das atividades iniciais do mutirão eram as vigílias organizadas pelo movimento social com revezamento entre as famílias, trazendo uma movimentação noturna para a obra, uma relação com o entorno e mostrava o cuidado do espaço da moradia pelas famílias.

Em relação ao deslocamento pelo bairro, os mutirantes enfrentavam problemas para caminhar pelo bairro devido a infraestrutura precária das calçadas e escadarias existentes. Assim, as famílias se organizaram em mutirão durante vários finais de semana para reformar a escadaria de acesso ao empreendimento. O trajeto atual da linha de ônibus que atende os moradores do projeto também é uma conquista da luta do movimento social na região, onde foram realizadas solicitações de expansão do trajeto à SPTrans (empresa gestora do transporte público na cidade de São Paulo). Os moradores do empreendimento reconhecem que essas melhorias trouxeram benefícios para toda a vizinhança do bairro.

E ainda, é importante destacar a movimentação de um grupo de moradores do empreendimento na formação do projeto "Semear", projeto social com sede no centro comunitário do condomínio. A localização das edificações que formam o centro comunitário foi decidida na fase de elaboração de projeto, em comum acordo entre o movimento social e a assessoria técnica, permitindo acesso independente do condomínio pela rua e possibilitando um uso institucional de troca com o entorno. O intuito é que o condomínio possa colaborar com a qualificação do bairro, firmando laços de vizinhança e pertencimento do território.

## 3.3 A relação dos mutirantes com o condomínio

Em relação ao projeto de arquitetura, as famílias participaram das discussões sobre o projeto de implantação dos condomínios, os espaços de uso coletivo, os acessos

de pedestres e veículos e a circulação nas áreas comuns. O trabalho da assessoria técnica passou pelo equilíbrio entre os aspectos arquitetônicos, legais e financeiros durante o desenvolvimento do projeto. Para a assessoria técnica, não enrijecer os usos e ocupação das áreas comuns foi a alternativa para abrir as possibilidades de fortalecimento do condomínio no futuro.

Durante o andamento das obras, atuavam no canteiro a assessoria técnica, empreiteiras contratadas, representantes do movimento social e das famílias participantes e aos finais de semana, os mutirantes associados ao movimento. O trabalho mutirante está concretizado em muitos espaços do condomínio (Figura 2), seja na pavimentação com intertravado das ruas e calçadas, nas mudas de árvores plantadas para a compensação ambiental, nos acabamentos das áreas comuns e em tantas outras ações desenvolvidas como futuros moradores do empreendimento.

Figura 2 – Trabalho mutirante realizado no condomínio do empreendimento



Fonte: Acervo do movimento social de moradia (2015-2017)

As regras de condomínio foram estabelecidas antes da mudança das famílias, mediante trabalho técnico social previsto no escopo do financiamento do programa MCMV-E, coordenado pela assessoria técnica e o movimento social, sob o preceito da organização das famílias e em uma comissão ampla formada por moradores. Resultado desse trabalho é percebido nas respostas do questionário individual onde 94,5% do total de moradores entrevistados, afirmam conhecer "todas" ou "a maioria" das regras condominiais em vigência.

Assim como na avaliação sobre o bairro, o grupo focal também reforçou a importância do projeto "Semear" como potência para desenvolver o condomínio. Para Sebastião, membro do grupo e morador do empreendimento, o fortalecimento do condomínio e a continuidade do legado construído durante o mutirão depende dos próprios moradores. Sebastião tem uma filha inscrita no movimento social, e assim como vários outros moradores, ele compreende a importância dessa herança para o futuro dos projetos construídos em autogestão.

## 3.4 A relação dos mutirantes com o apartamento

A APO também buscou se aproximar da relação dos mutirantes com a conquista da moradia na escala da unidade habitacional. Durante a aplicação do questionário

individual de satisfação do morador, foi utilizada uma planta impressa do projeto para a realização de anotações, foram realizados registros fotográficos do apartamento para alimentar o acervo da pós-ocupação, mediante autorização do morador.

A fase de projeto do apartamento foi desenvolvida pela assessoria técnica de forma participativa, buscando atender aos anseios das famílias, dentro das limitações impostas pelo programa MCMV-E. Para a garantia de uma unidade habitacional com área de 58 m², a assessoria técnica desenvolvia propostas que eram levadas nas assembleias para discussão e votação pelos futuros moradores. Novamente, tornando a solução do desenho uma responsabilidade coletiva e descentralizando o papel da figura do arquiteto no desenho da moradia.

A possibilidade do terceiro dormitório em uma das tipologias do apartamento (Figura 3) foi uma estratégia de flexibilização do projeto adotada pela assessoria para atender às demandas de parte das famílias, sem prejuízos à ventilação e à insolação do apartamento. Na prática, o que foi possível constatar por meio da APO é a capacidade de adaptabilidade do desenho às necessidades de quem habita, fator que parece essencial para a produção de habitação social, diante da alta demanda de produção verticalizada nos aglomerados urbanos e da diversidade da composição familiar dos moradores.

Figura 3 – Registro fotográfico e plantas de uma das tipologias do apartamento




Fonte: Acervo próprio e da assessoria técnica (2024)

Em relação ao conforto ambiental do projeto do apartamento, 81% dos moradores que responderam ao questionário individual consideraram o apartamento termicamente agradável e 97,2% avaliam positivamente a entrada de iluminação natural em todos os ambientes. Foi possível verificar que o projeto adota estratégias passivas para iluminação e ventilação em todos os apartamentos, tornando o projeto economicamente viável e adequado para a manutenção da qualidade de vida do morador.

## 4 CONCLUSÕES

Tendo em vista o objetivo de analisar como a participação social pode contribuir na qualidade do projeto da moradia e na melhor apropriação gerada por esses processos, a APO aplicada no Empreendimento foi definida como estratégia para

levantar dados quantitativos e qualitativos acerca da autogestão na provisão habitacional. A partir da convivência com o projeto e das informações coletadas, foi possível reconhecer a existência de uma complexa organização de condomínio e muitas das vivências no pós-ocupação são resultado das relações criadas no mutirão.

O estudo qualitativo, a partir da APO, permitiu identificar a satisfação dos moradores quanto ao projeto desenvolvido pela assessoria técnica, além da conquista de outros direitos inerentes à moradia. Os resultados demonstram as potencialidades da produção por autogestão, valorizando os processos desenvolvidos, no qual o produto construído materializa a luta envolvida. Foi possível identificar que as famílias alcançaram outros elementos que qualificam suas vidas, como os estudos, o trabalho, a segurança patrimonial, a segurança física, a saúde física e mental. Neste contexto, a pesquisa demonstra que ainda que a moradia qualificada seja resultado da materialização da luta coletiva dos trabalhadores organizados, ela também tem a capacidade de estruturar individualmente toda uma vida e as futuras gerações.

A pesquisa aponta para a importância em reconhecer o papel fundamental da formação política e social dos envolvidos e do trabalho da assessoria técnica em todas as fases do projeto incidindo, inclusive, na pós-ocupação. Os resultados alcançados podem colaborar com outros estudos e balizar novos trabalhos, dentro do mesmo Empreendimento ou em outras experiências. Dessa maneira, os resultados buscaram apontar a percepção dos moradores que compõem a base do programa MCMV-E, humanizando o que o programa considera como informações quantitativas, e fortalecer a luta dos movimentos sociais pelo direito à moradia e à cidade.

## REFERÊNCIAS

AGUIAR, Renata Miron de. **O Canteiro autogerido entre a experiência coletiva e a vida cotidiana**: Empreendimentos José Maria Amaral e Florestan Fernandes. 2021. Dissertação (Mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-graduados em Serviço Social, 2021. São Paulo, 2021.

ORNSTEIN, Sheila; ROMÉRO, Marcelo (org.). **Avaliação Pós-Ocupação do Ambiente Construído**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992.

TATAGIBA, Luciana; PATERNIANI, Stella Zagatto; TRINDADE, Thiago Aparecido. Ocupar, reivindicar, participar: sobre o repertório de ação do movimento de moradia de São Paulo. **Opinião Pública**, Campinas – SP, v. 18, n. 2, p. 399-426, 2012.

VILLA, Simone Barbosa; SARAMAGO, Rita de Cássia Pereira; GARCIA, Lucianne Casasanta. **Avaliação pós ocupação no Programa Minha Casa Minha Vida**: uma experiência metodológica. Uberlândia: UFU/ PROEX, 2015. Disponível em: <https://morahabitacao.files.wordpress.com/2015/07/os–014631–proex–ufu–livro–sangria–lu.pdf>.

VILLA, Simone Barbosa; SARAMAGO, Rita de Cássia Pereira; GARCIA, Lucianne Casasanta. **Desenvolvimento de Metodologia de Avaliação Pós-Ocupação do Programa Minha Casa Minha Vida**: aspectos funcionais, comportamentais e ambientais. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), Brasília, Rio de Janeiro, 2016.