



DINA DE PAOLI

**O VALOR DO DESENHO URBANO NA CONSTRUÇÃO
DE BAIROS HABITACIONAIS E COMUNIDADES.**

**CAMPINAS
2014**



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E URBANISMO

DINA DE PAOLI

**O VALOR DO DESENHO URBANO NA CONSTRUÇÃO
DE BAIRROS HABITACIONAIS E COMUNIDADES.**

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Silvia Aparecida Mikami Gonsalves Pina

Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Engenharia Civil,
Arquitetura e Urbanismo da Unicamp, para obtenção do título de Doutora em
Arquitetura, Tecnologia e Cidade, na área de Arquitetura, Tecnologia e Cidade.

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA TESE
DEFENDIDA PELA ALUNA DINA DE PAOLI E ORIENTADA PELA
PROFA. DRA. SILVIA APARECIDA MIKAMI GONÇALVES PINA.**

Campinas

2014

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca da Área de Engenharia e Arquitetura
Rose Meire da Silva - CRB 8/5974

D44v De Paoli, Dina, 1975-
O valor do desenho urbano na construção de bairros habitacionais e comunidades / Dina De Paoli. – Campinas, SP : [s.n.], 2014.

Orientador: Silvia Aparecida Mikami Gonçalves Pina.
Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo.

1. Habitação - Aspectos sociais. 2. Habitação popular. 3. Desenho urbano. 4. Conjuntos habitacionais. 5. Arquitetura habitacional. I. Pina, Silvia Aparecida Mikami Gonçalves, 1960-. II. Universidade Estadual de Campinas. Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em outro idioma: The value of urban design in the construction of residential neighborhoods and communities

Palavras-chave em inglês:

Housing - Social aspects

Public housing

Urban design

Housing assembly

Living architecture

Área de concentração: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Titulação: Doutora em Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Banca examinadora:

Silvia Aparecida Mikami Gonçalves Pina [Orientador]

Evandro Zigiatti Monteiro

Antonio Júlio Marques Baptista Coelho

Ricardo de Sousa Moretti

Mauro Cesar Oliveira Santos

Data de defesa: 12-02-2014

Programa de Pós-Graduação: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

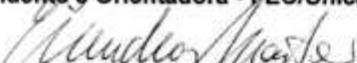
**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E URBANISMO**

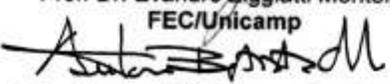
**O Valor do desenho urbano na construção de bairros
habitacionais e comunidades**

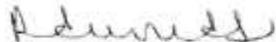
Dina de Paoli

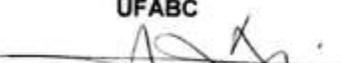
Tese de Doutorado aprovada pela Banca Examinadora, constituída por:


Profa. Dra. Silvia Aparecida Mikami Gonçalves Pina
Presidente e Orientadora - FEC/Unicamp


Prof. Dr. Evandro Zigiatti Monteiro
FEC/Unicamp


Prof. Dr. Antonio Júlio Marques Baptista Coelho
LNEC


Prof. Dr. Ricardo de Sousa Moretti
UFABC


Prof. Dr. Mauro Cesar Oliveira Santos
UFRJ

Campinas, 12 de fevereiro de 2014

DE PAOLI, Dina. **O valor do desenho urbano na construção de bairros habitacionais e comunidades.** Campinas, 2013. [Tese] Linha de Pesquisa – Metodologia e Teoria do Projeto e da Cidade, Doutorado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade - Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas.

RESUMO

Na construção da casa, constrói-se a cidade, sobretudo porque a casa é o lugar privilegiado das atividades cotidianas da vida privada, que se associa à vida pública. Entre o espaço privado da moradia e o espaço público da cidade há um vínculo orgânico que estabelece relações entre a habitação e o bairro, a cidade e as pessoas, tanto do ponto de vista formal quanto de valor multidimensional. Tais relações compõem uma rede de serviços e equipamentos urbanos para se revelar enquanto cidade e ser apropriada pelas comunidades enquanto território habitacional, fortalecendo o vínculo entre os cidadãos e destes com o ambiente urbano. A qualidade ambiental dos bairros habitacionais de interesse social, embora seja tema presente no cenário de pesquisas, ainda remete e requer novos estudos para que se realize efetivamente. A motivação dessa pesquisa advém da convicção da necessidade de se reforçar o olhar sobre a problemática habitacional como tema relacionado às questões urbanas. E tem como hipótese a premissa de que o desenho urbano pode ser também o instrumento para uma abordagem focada no valor multidimensional, de perspectiva holística, que contribua para qualidade ambiental e para construção de bairros habitacionais, permitindo o fortalecimento de comunidades. O objetivo é identificar como o Desenho Urbano pode expressar os valores percebidos e desejados pelos moradores e usuários na conformação de bairros e cidade com qualidade. Para tanto, realizou-se um estudo de caso, tendo como objeto de estudo três conjuntos habitacionais significativos no âmbito da região Metropolitana de Campinas, SP, os quais possuem tipologias e escalas distintas e não constituem condomínios fechados. Para identificação do valor subjetivo e multidimensional do desenho urbano desenvolveu-se uma metodologia de avaliação com uso de cartas de valor e da técnica de preferéncia declarada, por sua possibilidade de estimar a demanda por novos produtos com novos atributos e características. Os resultados apontam uma

hierarquização dos parâmetros de valor do desenho urbano, determinados pelo índice geral de importância que confirmam a hipótese inicial. Tais diretrizes visam proporcionar suporte para a concepção de projetos de bairros habitacionais plenos na sua qualidade, especialmente de seus espaços de uso comum e sua inserção urbana, promovendo assim a construção de territórios habitacionais.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social; Desenho urbano; Valor multidimensional.

ABSTRACT

When a house is built, the city is being built; a house is the privileged place of all daily activities of private life, which are connected with the public life. Between the private space of the home and the public realm, there is an organic link, which establishes the relationship of housing and its neighbourhood, the city and the people, from the formal point of view and from the multidimensional value point of view. These relations are part of a net of urban equipments and services to reveal as a city and be appropriated by the communities as a housing territory, strengthening the link between citizens and between citizens and the urban environment. The social neighbourhood environmental quality is a concern in the present research scenery, nevertheless continues to evoke new studies to contribute to life quality. This research started from the understanding that the actual social housing developments are not understood as a complete housing territory, especially because they are being built focusing only in the house unit. The main concern of this research is the qualification of neighbourhoods and social housing developments with the objective to contribute for more sustainable cities with higher life quality, considering its possible influence in the urban centres. It also considers that the qualification of these social housing areas needs focus and actions related to the urban design principles in order to form social territories in its full concept. The hypothesis is based in the premise that the urban design can be also an instrument for an approach focus in the multidimensional value, in a holistic perspective, which contributes for more environmental quality and for the construction of residential neighbourhoods, making the communities stronger. Understanding that, housing is not just a unit to live in, but necessarily is part of a net of services and equipments to reveal a city and be appropriated as a housing territory. Part of the problems that happens nowadays and the lack of quality in the majority of these housing developments are the results of this shortsighted point a view. However, the delivery of the desired quality in housing developments should consider the residents and community perceived values, without losing the development viability for the other agents involved in the process and the housing policies. Therefore, the objective of this research is to identify how the urban design can express the community's perceived and desired values in the construction of neighborhoods and cities with quality. The adopted methodology is the case study. Three different typologies of social housing developments where selected, two from the private sector and one public, localized in the Metropolitan Region of Campinas, São Paulo. To identify the subjective urban design and multidimensional values based on the Stated Preference Method, a methodology was developed

with illustration cards and a questionnaire on the socioeconomical situation of the sample. Statistical inferences were obtained based on Bootstrap confidence values. Results pointed to a hierarchy of urban design value parameters, which confirm the initial hypothesis. As a contribution, an urban design agenda and conceptual and project guidelines were developed to help in the new housing design projects and redevelopments in the social housing territories.

Key words: Social Housing; Urban Design; Multidimensional value.

SUMÁRIO

RESUMO.....	vii
ABSTRACT.....	ix
Lista de figuras.....	xvii
Lista de equações.....	xix
Lista de tabelas.....	xxi
Lista de gráficos.....	xxiii
Lista de infográficos.....	xxiii
Lista de abreviaturas.....	xxv
1. INTRODUÇÃO.....	1
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA CONCEITUAL.....	7
2.1 Moradia e cidadania.....	8
2.1.1 Valor e qualidade de vida nos territórios habitacionais sociais.....	17
2.2 O Desenho Urbano na construção dos territórios habitacionais.....	20
2.2.1 O processo de transformação do ambiente urbano.....	23
2.2.2 A retomada do espaço urbano: elementos e conceitos.....	25
2.2.3 Os conceitos de desenho urbano para a produção de espaços mais humanos.....	36
2.3 Valor – O conceito.....	59
2.3.1 A busca de um conceito de valor.....	61
2.3.2 O Valor e as necessidades humanas.....	62
2.3.3 O Valor no ambiente construído.....	66
2.3.4 A construção do Valor e da Qualidade no ambiente construído.....	72

2.4	O Ambiente Construído e a criação de Valor.....	76
2.4.1	A qualidade como busca da geração de valor no ambiente construído.....	90
2.5	O Desenho Urbano na geração de valor.....	99
2.5.1	Valor e Desenho Urbano.....	100
2.5.2	Uma Agenda para o Desenho Urbano e a construção da Matriz Conceitual.....	114
3.	MATERIAIS E MÉTODOS.....	123
3.1	O instrumento de pesquisa.....	128
3.2	Estudos de caso.....	146
4.	RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	169
4.1	Descrição da amostra.....	171
4.2	Apresentação e discussão dos resultados da análise estatística para todos os parâmetros de valor considerando uma única população.....	172
4.3	Apresentação e discussão dos resultados da análise estatística para todos os parâmetros de valor considerando separadamente cada conjunto habitacional.....	179
4.4	Hierarquia dos conceitos da Agenda do Desenho Urbano.....	186
5.	CONTRIBUIÇÕES E CONCLUSÃO.....	191
5.1	Diretrizes conceituais e projetuais de desenho urbano.....	195
5.2	Conclusão.....	205
	REFERÊNCIAS.....	211
	APÊNDICE.....	219

DEDICATÓRIA

Ao André pelo grande amor, paciência, dedicação e compreensão, aos meus filhos Maria Flôr e Léo que foram concebidos, gerados e estão sendo criados durante todo esse meu processo, pelo amor incondicional, pelo perdão e paciência.

A minha mãe Tércia, minha companheira de profissão e parceira, e ao meu pai Marco- Aurélio por todo amor e apoio.

Minha eterna gratidão.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à professora Silvia A. Mikami G. Pina pela orientação dedicada e críticas a essa pesquisa, pela confiança em mim depositada, por sua paciência, amorosidade, acolhimento e amizade.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES pelo apoio financeiro.

Aos meus colegas e amigos Marina Assumpção, Mirella Pessatti, Manuela Lage, Fernando Fiurst, Rodolfo Sertori, Sauro Neto, Taiana C. Vidotto e muitos outros que me fizeram companhia durante esses cinco anos, pelo companheirismo, trabalhos desenvolvidos em parceria e por deixar os dias na pós-graduação simplesmente mais divertidos e felizes.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01: visão serial.....	28
FIGURA 02: conceitos LYNCH.....	31
FIGURA 03: Estrutura do espaço urbano.....	33
FIGURA 04: Classificação do sistema viário.....	34
FIGURA 05: Conceitos do desenho urbano.....	39
FIGURA 06: diagramas de espaço urbano tradicional e modernista.....	41
FIGURA 07: processo integrado do desenho urbano.....	54
FIGURA 08: Equação do Valor.....	61
FIGURA 09: Modelo de valor com base nas necessidades humanas básicas.....	65
FIGURA 10: Matriz conceitual de valor.....	81
FIGURA 11: Sistema de atributos do espaço.....	85
FIGURA 12: VALiD - Entender, definir e acessar o valor.....	88
FIGURA 13: processo do VALiD e as etapas de projeto segundo o CABE e RIBA	88
FIGURA 14: Modelo da ferramenta de pesquisa de valor dos usuários.....	89
FIGURA 15: A natureza entrelaçada da qualidade de projeto.....	92
FIGURA 16: Indicativos de qualidade e sua relação com os princípios vitruvianos.	93
FIGURA 17: DQI.....	95
FIGURA 18: Fatores relevantes do Desenho urbano para ilustrar como um conceito depende do outro e juntos geram todos os benefícios apresentados.....	108
FIGURA 19: Matriz conceitual simplificada.....	116
FIGURA 20: Valor Inserção Urbana, detalhe da matriz conceitual.....	117
FIGURA 21: Valor Ambiente Intra Urbano, detalhe da matriz conceitual.....	118
FIGURA22: Valor Ambiente Ambiental, detalhe da matriz conceitual.....	119

FIGURA 23: Valor Sócio Cultural, detalhe da matriz conceitual.....	120
FIGURA 24: Valor Econômico, detalhe da matriz conceitual.....	121
FIGURA 25: localização dos estudos de caso.....	125
FIGURA 26: Conjunto de 05 naipes e 24 cartas.....	129
FIGURA 27: Valor Inserção Urbana: detalhe da matriz conceitual.....	130
FIGURA 28: desenvolvimento da carta “Acesso à cidade”	131
FIGURA 29: Categorias de Valor e suas cartas.....	141
FIGURA 30: Questionários para dados socioeconômicos.....	142
FIGURA 31: Folha de coleta de dados para registro das preferencias dos respondentes – categorias e cada carta.....	144
FIGURA 32: Aplicação das cartas.....	145
FIGURA 33: vista aérea – implantação Villa Flora, Sumaré/SP.....	147
FIGURA 34: centro comercial, capela ecumênica, praças.....	148
FIGURA 35: coleta seletiva de lixo e a presença de equipamentos urbanos e calçadas.....	149
FIGURA 36: implantação geral com a separação dos condomínios e tipologias.....	149
FIGURA 37: tipologias.....	150
FIGURA 38: edifícios e casas sobradadas geminadas.....	150
FIGURA 39: condomínios independentes.....	151
FIGURA 40: exemplo de implantação de condomínio independente.....	152
FIGURA 41: Edifícios.....	152
FIGURA 42: apartamento Camila - planta baixa, 02 dormitórios.....	153
FIGURA 43: apartamento Daniela - planta baixa, 03 dormitórios.....	153
FIGURA 44: fachada, planta baixa pavimento térreo e superior.....	154
FIGURA 45: fachada, planta baixa pavimento térreo e superior.....	155
FIGURA 46: localização Residencial.....	157

FIGURA 47: bairro consolidado e três tipologias já construídas.....	158
FIGURA 48: Implantação Residencial Cosmos.....	159
FIGURA 49: fachada frontal e planta baixa - casa térrea isolada.....	160
FIGURA 50: fachada frontal e planta baixa do térreo e pavimento superior - sobrado geminado.....	161
FIGURA 51: apartamentos em construção, com 44,60 m2, fachada, implantação e planta baixa.....	162
FIGURA 52: Implantação geral Campinas F.....	164
FIGURA 53: Campinas F.....	165
FIGURA 54: detalhes do com junto Campinas F.....	165
FIGURA 55: planta baixa da unidade habitacional.....	166
FIGURA 56: Elevação edifício tipo – Campinas F.....	167
FIGURA 57: perspectiva da tipologia usada em todo o conjunto.....	167

LISTA DE EQUAÇÕES

EQUAÇÃO 01: Para determinação do tamanho da amostra.....	126
--	-----

LISTA DE TABELAS

TABELA 01: objetivos, conceitos e valores de sustentabilidade do desenho urbano.....	105
TABELA 02: Agenda do Desenho Urbano.....	115
TABELA 03: tabela síntese Villa Flora.....	146
TABELA 04: tabela síntese Residencial Cosmos.....	156
TABELA 05: tabela síntese Campinas F.....	163
TABELA 06: Hierarquia dos parâmetros de valor e conceitos do desenho urbano..	188
TABELA 07: Agenda do desenho urbano hierarquizada.....	189
TABELA 08: Identidade.....	196
TABELA 09: Mobilidade/permeabilidade.....	197
TABELA 10: Flexibilidade/Adaptabilidade.....	198
TABELA 11: Privacidade.....	199
TABELA 12: Diversidade.....	200
TABELA 13: Eficiência Energética.....	201
TABELA 14: Acessibilidade.....	202
TABELA 15: Legibilidade.....	203
TABELA 16: Pertencimento.....	204

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 01: exemplo de avaliação DQI em um gráfico tipo radar.....	94
GRÁFICO 02: definindo o “valor agregado através do investimento”.....	97
GRÁFICO 03: IGI calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança.....	175
GRÁFICO 04: IGI calculado para cada item da categoria separados por categorias de valor, intervalos de confiança.....	177
GRÁFICO 05: IGI calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança – Villa Flora.....	180
GRÁFICO 06: IGI calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança - Residencial Cosmos.....	183
GRÁFICO 07: IGI calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança - Campinas F- CDHU.....	185

LISTA DE INFOGRÁFICOS

INFOGRÁFICO 01: Agenda de desenho urbano.....	192
INFOGRÁFICO 02: Matriz conceitual.....	193
INFOGRÁFICO 03: matriz conceitual – valor sócio cultural.....	193

LISTA DE ABREVIATURAS

BNH: Banco Nacional da Habitação

CABE: Commission for Architecture and the Built Environment

CDHU: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

CIAM: Congresso Internacionais de Arquitetura Moderna

CIC: Construction Industry Council

CRISP: Construction Research and Innovation Strategy Panel

DCA: Design in Construction Alliance

DETR: Department of the Environment, Transport and the Regions

DQI: Design Quality Indicator

IAPs: Institutos de Aposentadorias e Pensões

IGI: Índice Geral de Importância

FCP: Fundação da Casa Popular

ONG: Organização Não Governamental

ONU: Organização das Nações Unidas

PAC: Programa de Aceleração do Crescimento

PPG1: Plannig Policy Guidance Note 1

RIBA: Royal Institute of British Architects

RMC: Região Metropolitana de Campinas

SERFHAU: Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

VALiD: Value in Design Project

Cidade

“O Sol nasce e ilumina as pedras evoluídas,
Que cresceram com a força de pedreiros suicidas.

Cavaleiros circulam vigiando as pessoas,
Não importa se são ruins, nem importa se são boas.

E a cidade se apresenta centro das ambições,
Para mendigos ou ricos, e outras armações.

Coletivos, automóveis, motos e metrô,
Trabalhadores, patrões, policiais, camelôs.

A cidade não pára, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce.

A cidade não pára, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce.

A cidade se encontra prostituída,
Por aqueles que a usaram em busca de saída.

Ilusora de pessoas e outros lugares,
A cidade e sua fama vai além dos mares.

No meio da esperteza internacional,

A cidade até que não está tão mal.

E a situação sempre mais ou menos,
Sempre uns com mais e outros com menos.

A cidade não pára, a cidade só cresce

E de cima sobe e o de baixo desce.

A cidade não pára, a cidade só cresce

O de cima sobe e o de baixo desce...”

Chico Science, 1998



1. INTRODUÇÃO

Habitar o presente é desafiador porque significa olhar os elementos conectados às necessidades básicas do morar nesse século XXI e entender como a sociedade atual estrutura suas necessidades e valores e como a habitação, em conjunto com os equipamentos urbanos, serviços, comércio, espaços públicos e privados, elementos articuladores da cidadania, podem ser responsáveis por fortalecer o vínculo entre cidadãos, e destes com o ambiente urbano.

A questão da moradia digna se tornou uma condição básica de cidadania, e sua ausência, é um dos fatores que contribui para a tensão social, não só no Brasil, mas na

América Latina e nos diversos outros locais onde esta carência ocorre. A busca pelo direito à habitação foi e ainda é responsável pelo surgimento de ações coletivas ou individuais de ocupação do solo movidas pela necessidade de acesso a vida urbana (ABRAMO, 2007), onde a produção de moradias muitas vezes acontece transformando o meio ambiente e a paisagem urbana, sem considerar as pessoas e sem assegurar seu direito à cidade, aos espaços públicos, aos serviços básicos de saneamento e infraestrutura, agravando ainda mais o cenário de elevado risco social. Segundo Santos (2000), a carência de hospitais, postos de saúde, escolas e moradias, ou seja, de serviços e equipamentos essenciais à vida urbana social e individual descaracteriza o ambiente urbano enquanto território, pois, nesse contexto, território implica na apropriação do espaço no tempo vivido, onde ele é sempre múltiplo, diverso e complexo, socialmente construído e cheio de significados (HAESBAERT, 2005), capaz de atribuir a todos os habitantes aqueles bens e serviços indispensáveis a uma boa qualidade de vida, assegurando a cidadania de forma mais completa.

A habitação é um elemento estruturador da cidadania e, para tanto, precisa ser compreendida pelo o que ela integra e não apenas o que ela é; ela não se resume à moradia em si, mas inclui o espaço que o conjunto de moradias forma; não é uma série de ícones, mas um complexo e coeso jogo de formas, espaços e dinâmica social, que juntos e em equilíbrio podem gerar um espaço de qualidade. Sua carência está, sem dúvida, no centro da questão urbana em razão da exclusão a que está submetida grande parte da população, da precariedade ambiental nos bairros urbanos mais pobres, da conseqüente falta de qualidade de vida e insustentabilidade e no que isto representa na formação de uma sociedade composta por cidadãos plenos.

Assim, a habitação nesse trabalho não se reduz à unidade de moradia em si. Na construção da casa, constrói-se a cidade, não apenas do ponto de vista morfológico ou funcional, mas, sobretudo, porque a casa é o lugar privilegiado das atividades cotidianas da vida privada que se associa à vida pública. Entre o espaço privado da moradia e o espaço público da cidade há um vínculo orgânico que estabelece relações, tanto do ponto de vista formal quanto de valor entre a habitação, a cidade e as pessoas, compondo uma rede de serviços e equipamentos urbanos essenciais à vida coletiva e

individual para se revelar enquanto cidade e ser apropriada pelas comunidades enquanto território habitacional, fortalecendo as comunidades e seus cidadãos.

A qualidade ambiental dos bairros habitacionais de interesse social, embora seja tema presente no cenário de pesquisas, ainda requer novos estudos para que se realize efetivamente. Dessa maneira, esta pesquisa parte da compreensão de que os atuais conjuntos habitacionais sociais ainda não constituem territórios habitacionais sociais plenos, especialmente porque sua realização restringe-se à construção de unidades de moradias. Parte dos atuais problemas e a evidente ausência de qualidade em diversos desses conjuntos decorre dessa não visão do todo, do território no seu conceito amplo. O Desenho Urbano aparece como campo disciplinar do conhecimento com condições de complementar os espaços presentes entre a escala da Arquitetura e do Planejamento Urbano (FERNANDES, 2009), ou seja, a construção de um espaço urbano entre a moradia e a cidade, do espaço da vida cotidiana que, apresentado com qualidade, gera valor aos moradores e usuários e reforça a cidadania.

A motivação dessa pesquisa advém da convicção da necessidade de se reforçar o olhar sobre a problemática habitacional como tema relacionado às questões urbanas. E tem como **hipótese a premissa de que o desenho urbano pode ser também o instrumento para uma abordagem focada no valor multidimensional, de perspectiva holística, que contribua para qualidade ambiental e para** construção de bairros habitacionais, permitindo o fortalecimento de comunidades.

Assim, a habitação transcende a entrega singular da unidade de moradia, compondo necessariamente uma rede de serviços e equipamentos urbanos para se revelar enquanto cidade e ser apropriada enquanto território habitacional; para tanto, prioritariamente, o projeto e a consolidação das áreas além-moradias deve considerar o desenho urbano e o valor percebido e compreendido como relevantes pelos moradores e pela comunidade para a qual se destina, sem perder de vista a viabilidade do empreendimento na perspectiva dos demais agentes envolvidos no processo e na política habitacional, de forma a contribuir com a qualidade de vida das cidades como um todo.

Para tanto, o **objetivo** da pesquisa é identificar como os conceitos do Desenho Urbano podem cooperar com os valores percebidos e desejados pelos moradores e usuários que estimulem a construção de bairros e comunidades que se constituam em territórios habitacionais. O desenho urbano de qualidade, compreendido em todas as suas dimensões, agrega valor econômico, mas, sobretudo, agrega valor social e ambiental, produzindo espaços bem conectados, integrados ao seu contexto, inclusivos, acessíveis; oferece suporte aos elementos de uso misto; coloca o espaço construído acima dos padrões locais a um menor custo; responde às demandas dos moradores e usuários, contribuindo para melhorar a relações sociais, incentivando a regeneração urbana, promovendo a imagem e prestígio do bairro e reduzindo os custos públicos de manutenção (CARMONA ET. AL. 2002). Medir os aspectos de valor do desenho urbano pode ser uma tarefa complexa, pois valor é medida subjetiva, não um fato objetivo, são princípios escolhidos por cada um para viver (THOMSON ET AL. 2003, SAXON, 2005), têm origem em questões básicas do ser humano que se apresentam através de um sentimento de necessidades intimamente relacionadas e organizadas de forma hierarquizada de importância (BENEDIKT, 2003).

O Valor nesta pesquisa é apresentado por meio das necessidades humanas na perspectiva da compreensão de como a Arquitetura, o Desenho Urbano e o Urbanismo podem responder a essas necessidades, produzindo um ambiente construído com os valores de seus usuários refletidos em seus espaços e constituindo territórios habitacionais plenos. Ao considerar os valores comuns dos moradores e usuários, tais como a sustentabilidade, a comunidade e a segurança, o arquiteto e urbanista passa a considerar a relação entre os edifícios e os espaços, para transformar seus projetos em lugares, mais que objetos no espaço ou um espaço sem contexto (LEWIS, 2005).

Para apoiar o objetivo da pesquisa, o estudo de caso foi a **metodologia** selecionada, tendo como objeto de estudo três conjuntos habitacionais significativos localizados no âmbito da Região Metropolitana de Campinas, no Estado de São Paulo, direcionados para a classe média e média baixa, sendo dois empreendimentos planejados, projetados e construídos por empresas privadas e um pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano de São Paulo – CDHU. Para a identificação e

hierarquização dos valores percebidos e desejados pelos moradores, foi utilizada a técnica de Preferência Declarada em virtude de sua possibilidade de estimar a demanda por novos produtos com novos atributos e novas características (BRANDLI; HEINECK, 2005), cujo princípio básico é apresentar ao entrevistado um conjunto de opções hipotéticas das quais ele escolhe uma. Esta escolha feita pelo indivíduo representa a sua preferência pelos atributos de uma alternativa sobre as outras (BRANDLI; HEINECK, 2005), é um método que identifica as preferências dos usuários possibilitando a hierarquização dos parâmetros de valor determinados nessa pesquisa.

Os resultados obtidos na pesquisa apontam uma hierarquização dos parâmetros de valor do desenho urbano, determinados pelo índice geral de importância e ilustram a realidade dos conjuntos habitacionais escolhidos, de modo que o valor hierarquizado na primeira posição confirma a carência dos elementos estruturadores das atividades cotidianas, tanto da vida privada quanto da vida pública, representados pela materialidade e espacialidade do desenho urbano, confirmando a hipótese inicial.

Como primeira contribuição deste estudo, desenvolveu-se uma metodologia específica para identificação e hierarquização dos valores percebidos e desejados pelos moradores e usuários em relação ao desenho urbano no âmbito dos bairros habitacionais que se realiza pelo jogo de cartas; a segunda é uma agenda aprimorada de Desenho Urbano que incorporou os resultados da pesquisa de campo realizada. Como última contribuição, apresenta-se um conjunto de diretrizes conceituais e projetuais de Desenho Urbano voltadas para os diversos profissionais que atuam diretamente na produção de bairros e conjuntos habitacionais. Tal conjunto de diretrizes teve como ponto de partida a matriz conceitual e os resultados de hierarquia de valor do desenho urbano obtidos junto aos três estudos de caso, que se espera que possam concorrer na elevação da qualidade especialmente dos bairros de moradia das classes menos privilegiadas da sociedade no que tange aos seus espaços coletivos e de inserção urbana.

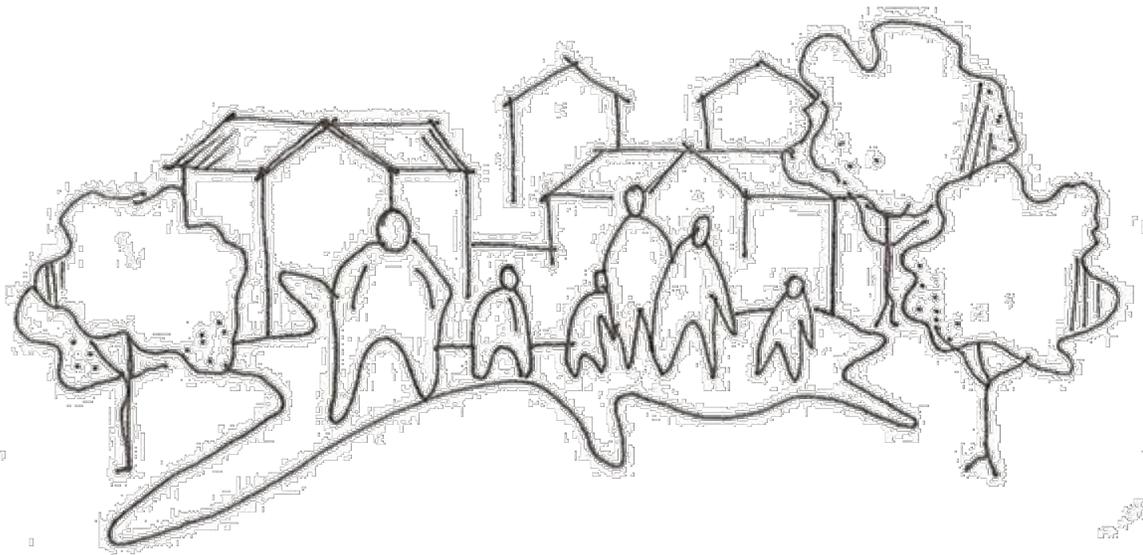
Este trabalho estrutura-se pelo capítulo 2, com a fundamentação teórica, que trata dos conceitos e estado da arte dos temas da moradia, território e cidadania, e que

apresenta o Desenho Urbano como disciplina e instrumento para produção de espaços com mais vitalidade urbana. Também nele são abordados o conceito de Valor e sua relação com ambiente construído e a sua qualidade, para depois apresentar o desenho urbano como elemento gerador de valor, uma agenda de Desenho Urbano e, por fim, a Matriz Conceitual desta pesquisa. Em seguida, o capítulo 3, que trata dos Materiais e Métodos, descreve os instrumentos e procedimentos de pesquisa utilizados bem como os estudos de caso selecionados. No capítulo 4, os resultados são apresentados e discutidos, e por fim, seguem-se as contribuições e as considerações finais dessa pesquisa.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA – CONCEITUAL

A fundamentação teórica conceitual revisa a literatura sobre os conceitos que respaldam esta pesquisa, utilizados na formulação da matriz conceitual e da agenda de Desenho Urbano, que, por sua vez, foram a base para a elaboração do instrumento de pesquisa junto aos moradores e à comunidade dos territórios habitacionais estudados, a fim de identificar os valores percebidos e considerados relevantes por eles que representem conceitos do desenho urbano que podem colaborar na melhoria de sua qualidade de vida e de seu contexto urbano como um todo, e encontram-se descritos e organizados em um conjunto de diretrizes conceituais e projetuais.

Primeiramente buscou-se contextualizar e delinear a relação dos territórios habitacionais com os moradores e comunidades relacionadas a ele, sua função na formação de cidadãos e de cidades com mais qualidade de vida, para depois apresentar o desenho urbano como um processo e não somente como uma solução para contribuir na produção de ambientes mais democráticos e humanizados. Em seguida, apresenta-se a discussão sobre o conceito de valor subjetivo e multidimensional, focado no indivíduo e no ambiente construído com o qual ele se relaciona e convive, bem como a sua potencialidade e a do desenho urbano em gerar valor e mais qualidade no espaço urbano.



2.1 MORADIA E CIDADANIA

As características da habitação mudam em razão de uma diversidade de fatores que não se aplicam somente no tamanho e nas características das casas e terrenos, mas à própria cidade e aos moradores, uma diversidade que não está apenas relacionada a diferentes tempos de ocupação, mas que pode ocorrer ao mesmo tempo e no mesmo território. Consequência de uma produção diferenciada das cidades, tanto na habitação, quanto nos equipamentos e serviços coletivos, em que alguns podem escolher morar em áreas com infra-estrutura e diversos serviços e equipamentos, enquanto outros, sem opção, acabam por ocupar arremedos de cidades, em periferias distantes ou áreas centrais deterioradas (RODRIGUES, 1997).

No entanto, a moradia digna localizada em terra urbanizada, com acesso a todos os serviços públicos essenciais, é um direito humano, afirmado no tratado dos Direitos Econômicos e Sociais da Organização das Nações Unidas - ONU, ratificado pelo Brasil em 1992, e o seu não cumprimento significa uma violação a estes direitos

(PROJETO MORADIA, 2002), por ser compreendida como uma condição básica de cidadania.

A falta de moradia nas grandes metrópoles, do ponto de vista urbanístico-social, é um dos fatores que contribui para a tensão social, não só no Brasil, mas também na América Latina e em outros países onde essa carência ocorre. Os centros urbanos sofrem uma desaceleração ocupacional, enquanto as novas fronteiras urbanas crescem a um ritmo cada vez maior. As áreas de informalidade habitacional aumentam, sem acesso aos serviços básicos de saneamento e infra-estrutura e áreas de qualidade para convivência, agravando ainda mais o cenário de elevado risco social, colocando a questão habitacional entre os três problemas urbanos que demandam uma política pública a nível nacional: habitação, meio ambiente e transporte. Mas a carência habitacional está, sem dúvida, no centro da questão urbana em razão da exclusão de grande parte da população de seus direitos mais básicos de cidadão: a moradia digna inserida em um contexto urbano que ofereça infra-estrutura, serviços e equipamentos essenciais à vida social e à vida individual (SANTOS, 2000, JÁUREGUI, 2004).

A habitação é um elemento estruturador da busca da cidadania; foi através da organização da sociedade que, nas últimas décadas, a política habitacional nacional começou a reestruturar-se, com alguns bons exemplos espalhados pelo país. Mas nem sempre foi assim. Até meados do século passado, no Brasil, a classe trabalhadora se abrigava em casas de aluguel, produzidas por investidores privados, na maioria das vezes localizadas na zona urbanizada do município, situação comum, pois não existiam sistemas de financiamento da casa própria. Na ditadura de Getulio Vargas (1930-1945), o tema da habitação social apareceu como uma preocupação do Estado, num conjunto de questões econômicas que se tornaram cruciais para o governo e o setor privado na estratégia de desenvolvimento nacional. Foi nesse período que apareceram a Lei do Inquilinato (1942), com o congelamento dos alugueis, o Decreto-Lei 58 (1938), regulamentando a venda de lotes a prestação e os órgãos federais ou regionais para produção habitacional, como as Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs). A partir daí, inicia-se a clara interferência do poder público no setor que até então era produzido e comercializado pela iniciativa privada, com restrições apenas

de ordem sanitária. Começa, então, uma fase de reflexão sobre a questão da moradia, com um diagnóstico das condições habitacionais do país e dos obstáculos para sua melhoria. Nesse contexto, os IAPs produziram os primeiros conjuntos habitacionais do país, incorporando a ideia da habitação como uma questão social, formulando uma nova proposta não só de arquitetura e urbanismo, como também de produção, apropriando-se dos conceitos do movimento moderno e da preocupação com um novo modo de vida na perspectiva de entender habitação como um serviço público. A produção de habitação social realizada nos anos 40 e 50, do século passado, significou uma referência importante na relação entre a arquitetura e a habitação social.

Em 1946, o presidente Dutra cria a Fundação da Casa Popular (FCP), com o intuito de intervir na questão da moradia, que tomara grande visibilidade política, interferindo junto à demanda popular por habitação e emprego e as demandas empresariais, especialmente das indústrias de materiais e construção civil. A FCP foi o primeiro órgão, de âmbito nacional, voltado exclusivamente para a provisão de residências às populações de pequeno poder aquisitivo, já que os IAPs atuavam de forma fragmentada e exclusivamente para associados. Comparando-se a atuação da FCP junto aos institutos e as caixas de pensões, seu desempenho foi pouco expressivo. Mas considerando-se seu contexto político, econômico e sua forma de atuação, com um o modelo totalmente subsidiado de moradia, pode-se entender os seus minguados resultados (BONDUKI, 1998). No início de 1950, a necessidade de moradias foi estimada em 3.600.000 habitações, sem contar as favelas e os cortiços que se alastravam por todas as grandes cidades brasileiras (AZEVEDO, ANDRADE, 1982). A Fundação passou por inúmeras tentativas de transformação para dinamizar sua atuação e captar recursos financeiros nas políticas habitacionais nos governos subseqüentes e sobreviveria por inércia até 1964, sendo considerada um símbolo da ineficiência governamental e do predomínio da fisiologia em detrimento da racionalidade e do interesse público (BONDUKI, 1998).

Em 1964, com o Golpe Militar, a FCP é extinta, e os militares dariam uma nova feição à política habitacional, uma visão empresarial que tomaria o lugar do velho clientelismo que dominara até então (AZEVEDO, ANDRADE, 1982). Em agosto de

1964, foi instituído o Plano Nacional de Habitação e criou-se o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), dando o passo inicial para uma nova política habitacional. O Presidente em exercício, Castelo Branco, queria demonstrar que o novo regime era capaz de atacar problemas sociais, tentando garantir legitimidade junto aos setores populares. Essa política também tinha como objetivo gerar novos empregos e mobilizar o setor da construção civil para amenizar a crise econômica. O BNH é o órgão central dos Sistemas Financeiros de Habitação e do Saneamento, e seu objetivo era promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda. Ao contrário das soluções anteriores como a FCP e os IAPs, trata-se de um banco, cujos financiamentos concedidos sofrem um mecanismo de compensação inflacionária – a correção monetária. Constituindo um sistema que procurou articular o setor público (na função de financiador principal) com o setor privado, responsável pela execução da política habitacional.

Mas essa política habitacional da época acabou por acentuar a desigualdade social, contribuindo para a concentração de renda. Segundo Azevedo e Andrade (1982), não há dúvida de que a correção monetária e o modelo empresarial tiveram peso ponderável no fracasso da política. A expansão do mercado informal, paralelo e clandestino, e o crescimento dos domicílios rústicos, também são prova do fraco desempenho do banco. O BNH centralizou os recursos para os investimentos em habitação e parte dos recursos destinados para o saneamento urbano. Ele difundiu um tipo padrão de intervenção em quase todas as cidades brasileiras, independentemente de suas especificidades urbanas, sociais e culturais, com gestão centralizada e sem participação comunitária, com ênfase na produção de casas prontas por empreiteiras, localização periférica e projetos medíocres (BONDUKI, 1998). Esse modelo de política habitacional, baseado no financiamento ao produtor e não ao usuário final, acabou por excluir parcelas consideráveis da população que não dispunham de renda mínima para ter acesso ao financiamento. Quando o BNH decidiu responder às necessidades dessa faixa da população, acabou optando por rebaixar a qualidade da construção, diminuir o

tamanho das unidades e localizá-las cada vez mais longe, onde o preço da terra era menor.

Bonduki (1998) afirma que, a partir de 1964, ocorreu um divórcio entre arquitetura e moradia popular, com graves repercussões na qualidade do espaço urbano. O barateamento e a necessidade de produção em massa de moradias tem sido a principal justificativa para o abandono da arquitetura de boa qualidade na produção da habitação social.

No fim dos anos 70, as críticas à política habitacional juntam-se a oposição ao governo. A imprensa, as universidades e os movimentos comunitários surgem com propostas alternativas de políticas urbanas e habitacionais. Ganhou ênfase a defesa do desenvolvimento sustentável, com participação popular e respeito ao meio ambiente, buscando romper com a ideia de desenvolvimento a qualquer preço, que vinha desde o período getulista. Em 1986, o BHN é extinto, e os recursos destinados à habitação (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS), passam a ser geridos pela Caixa Econômica Federal. O banco passa a ser o maior agente nacional de financiamento da casa própria e importante financiador do desenvolvimento urbano, principalmente do saneamento básico.

Em 1988, com a nova Constituição Federal, inicia-se um processo de incorporação de demandas populares ao sistema urbanístico do país e a preocupação pela construção do espaço urbano, no momento da produção das moradias, influenciou a arquitetura de um grande número de conjuntos habitacionais. Os projetos que apresentaram essa preocupação tinham que resolver problemas teóricos e práticos relacionados às questões ligadas ao seu contexto próximo, a implantação das habitações e as quadras, estabelecer uma relação entre as tipologias propostas e a morfologia urbana existente, para que fosse estabelecido um vínculo, do ponto de vista formal, entre o conjunto habitacional e a cidade. Muitas soluções apareceram, grande número delas na grande São Paulo, com visões e soluções de arquitetura e desenho urbano diversificadas de acordo com as particularidades de cada local, partindo de algumas premissas gerais onde era colocada a importância de que um certo pedaço da

cidade não se pode separar do restante e da manutenção dos modos de morar das pessoas, priorizando a implantação em vazios urbanos, entre os conjuntos construídos nessa época, tiveram destaque: Rincão, bairro Penha, Parque Europa, Campo Limpo, zona sul e Vila Mara, São Miguel, zona leste (Grande São Paulo) (BONDUKI, 1993).

Em 2000, uma emenda constitucional foi aprovada incluindo a moradia como um direito social fundamental, sendo equiparada à saúde e à educação. Na primeira gestão do presidente Luis Inácio Lula da Silva, em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, com quatro secretarias nacionais (Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos). O seu principal objetivo era articular políticas setoriais e enfrentar a questão urbana. Iniciaram-se as primeiras ações rumo a uma Política Nacional de Habitação que foi elaborada pela Secretaria Nacional da Habitação entre 2003 e 2004, porém prevalecia a visão bancária da Caixa econômica Federal, sem alteração na concessão de créditos. Mas, aos poucos elementos importantes para a implementação de uma nova política habitacional foram sendo implantados: o Fundo Nacional de Habitação, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e maiores subsídios habitacionais oriundos do FGTS para a população de baixa renda (BONDUKI, 2009).

Em 2007, o governo federal apresentou o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC) com o objetivo de implantar obras de infra-estrutura, entretanto, incluiu um componente de caráter social, qual seja, a urbanização de assentamentos precários, prevendo recursos para o setor da habitação. A crise econômica internacional iniciada em 2009 foi determinante para o governo investir com mais força no setor habitacional como uma ação de apoio ao setor privado para evitar o desemprego. Nesse momento foi fundamental a influência da Secretaria Nacional da Habitação para que essa ação ganhasse algum conteúdo social, porém menor que a prevista pelo Plano Nacional de Habitação (PlanHab).

É lançado, então, o Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, com mais de 20 bilhões de reais em subsídios para moradias, além dos recursos previstos no PAC. O programa apresenta algumas idéias contidas no PlanHab, o que possibilitou um

impacto positivo no acesso à habitação, tanto de interesse social como de mercado, porém, sem adotar estratégias voltadas a localização dos empreendimentos habitacionais que incentivavam a implantação de moradias em áreas mais centrais e consolidadas. O Programa, segundo Bonduki (2009), dá mais um passo no sentido de se construir políticas públicas para garantir o direito à habitação, mas seria necessário avançar mais, assim como retomar o debate e a implementação do PlanHab, um plano detalhado e estratégico de longo prazo, coordenado com propostas a serem implementadas a curto e médio prazo, com reavaliações periódicas, tendo em vista como horizonte 2023.

A Fundação João Pinheiro (2006), de Belo Horizonte, em apoio aos centros de pesquisa e às decisões do Ministério das Cidades, desenvolveu uma metodologia de análise dos dados referentes às questões habitacionais de forma detalhada, com o objetivo de fornecer os números que retratem o mais fielmente possível a situação do setor no país e que poderão servir como diretrizes para o desenvolvimento de novas políticas públicas de moradia. A Fundação partiu do pressuposto de que em uma sociedade profundamente hierarquizada e desigual, como é a brasileira, não se deve padronizar as necessidades de moradia e sim entender o problema habitacional dentro de uma perspectiva sociológica, na qual as demandas por moradia não são apenas diferentes para os diversos setores sociais e territoriais, mas também variam e se transformam com a própria dinâmica da sociedade.

Segundo Santos (2000), quando se olha o mapa do Brasil e suas cidades, é fácil reconhecer grandes áreas desprovidas de hospitais, postos de saúde, escolas, moradias, ou seja, serviços e equipamentos essenciais à vida social e à vida individual. Pois, o ambiente construído, quando deixado a mercê do mercado consagra desigualdades e injustiças e, na maioria das vezes, se torna um espaço sem cidadãos. E sugere uma mudança de enfoque no tratamento dos problemas humanos ligados a recuperação do cidadão, com a inclusão de um modelo cívico autônomo e não subordinado ao modelo econômico vigente. Argumenta que numa democracia é o modelo econômico que se subordina ao modelo cívico. Deve-se partir do cidadão para a economia, e não da economia para o cidadão (SANTOS, 2000). Esse modelo cívico

proposto se forma, entre outros, de dois componentes: a cultura e o território. Com a necessária recuperação da cultura, substituindo, assim, a ideia restritiva dos recursos pela ideia de Valor que convoca a sensibilidade e é mais abrangente.

O componente cívico supõe a definição prévia de uma civilização, isto é, a civilização que se quer, o modo de vida que se deseja, uma visão comum do mundo e da sociedade, do indivíduo enquanto um ser social e submetido as suas regras de convivência. O componente territorial supõe, de um lado, uma instrumentação do território capaz de atribuir a todos os habitantes aqueles bens e serviços indispensáveis, não importa onde esteja a pessoa; e de outro lado, uma gestão adequada do território, pela qual a distribuição geral dos bens e serviços públicos seja assegurada, em que os níveis territoriais administrativos responderiam às diversas demandas sociais. Seria, então, um modelo cívico-territorial, cujas organização e gestão do espaço teriam uma política mais distributiva e com justiça social para toda população, não importa onde esteja o indivíduo, visando à plena realização do homem, abrangendo aspectos materiais e não materiais, que independem da economia, mas sim de um contexto geral de vida que inclua a economia e a cultura, ambos relacionados ao território, que deve ser considerado um fator condicionante e não somente o reflexo da sociedade. É no território tal como ele é atualmente que a cidadania se dá de forma incompleta. Mudanças no uso e gestão do território são necessárias para criar um novo tipo de cidadania, uma cidadania que ofereça a cultura e a liberdade.

Cultura e territorialidade de certa forma são sinônimos. A cultura é a forma de comunicação do indivíduo e também a representação das relações dele com o seu meio e, juntamente com o processo produtivo e as práticas sociais, é o que dá ao indivíduo a consciência de pertencer a um grupo, por isso a mudança de território para uma pessoa às vezes rouba-lhe parte de sua identidade e a obriga a uma adaptação naquele novo lugar. O território é mais que um conjunto de objetos com os quais se trabalha, pelos quais se circula e onde se mora, é também um dado simbólico, composto por uma linguagem regional que ajuda a conectar essa territorialidade, que acontece também pela comunhão que as pessoas mantêm com aquele ambiente

(SANTOS, 2000). Muitas vezes, o território adquire tamanha força que combina a funcionalidade e identidade, de modo que perder o território pode significar desaparecer (HAESBAERT, 2005).

O território enquanto “espaço tempo vivido” é múltiplo, diverso e complexo, um espaço socialmente construído. Território tem a ver com poder, não apenas o tradicional poder político, mas também ao poder no sentido mais concreto, de dominação, e no sentido mais simbólico, de apropriação, e não de propriedade, carregado das marcas do “vivido”, do valor de uso. Ele é, ao mesmo tempo, funcional e simbólico, de forma que as pessoas exercem um domínio sobre esse espaço tanto para realizar funções quanto para produzir significados, incorporando também uma dimensão política que diz respeito às relações econômicas e culturais, pois está relacionada ao modo como as pessoas utilizam a terra, como elas próprias organizam o espaço e como elas dão significado ao lugar, é espaço de vida objetiva e subjetiva, com desigualdades, diferenças, ritmos e identidades (SAQUET, 2007, HAESBAERT, 2005).

Santos (2000) ressalta que cada ser humano vale pelo lugar onde está, o seu valor depende de sua localização no território, por exemplo: pessoas com a mesma formação têm valor diferente segundo o lugar em que vivem, pois as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende do ponto do território onde se está e da possibilidade de acesso aos bens e serviços essenciais, públicos e privados, sem os quais não se vive dignamente. Isso significa que o arranjo territorial desses bens e serviços, que muitas vezes é a combinação dos interesses da iniciativa privada e das decisões de governo, pode acirrar a segregação e desigualdade social, colocando a questão da cidadania como dependente do componente territorial.

O processo produtivo de moradias populares, quando realizado dessa maneira, estende o perímetro urbano da cidade, favorecendo a especulação imobiliária e o aumento das periferias, muitas vezes transformando o meio ambiente e a paisagem urbana sem considerar as pessoas, expulsando-as e desenraizando-as, sem assegurar seu direito à cidade e ao entorno, aos espaços públicos de lazer, típicos da vida urbana,

que estão cada vez mais privatizados, excluindo grande parte da população do gozo de bens que deveriam ser públicos, o que torna difícil a conciliação do direito à vida e à mobilidade, conformando um espaço empobrecido: material, social, política, cultural e moralmente, deixando o cidadão impotente (SANTOS, 2000).

2.1.1 Valor e qualidade de vida nos territórios habitacionais sociais

O processo de urbanização nas áreas metropolitanas se caracteriza por uma forte concentração de atividades econômicas e da população, com um padrão de desenvolvimento urbano que tem influenciado negativamente o meio ambiente e a qualidade de vida nas cidades. Entre os efeitos negativos dessa urbanização estão a segregação e o isolamento, a falta de equipamentos sociais, infra-estrutura e serviços e/ou sua má localização, e, ainda, a falta de qualidade na construção e no projeto dos edifícios habitacionais e seus equipamentos. A precariedade ambiental nos bairros urbanos carentes é reconhecidamente um dos problemas urgentes e de grande escala devido ao perigo que representa a seus habitantes. O conceito de qualidade de vida pode ser uma boa ferramenta para o estudo e avaliação do grau de bem estar de pessoas que vivem nessas circunstâncias e pode ajudar a estabelecer metas para o planejamento e o desenho urbanos para superar esse estado crítico, assegurando, entre outras coisas, a saúde, a igualdade e o bem estar, portanto, a qualidade de vida nesse ambiente construído (FADDA E JIRÓN, 1999).

A qualidade residencial faz parte do amplo conceito de qualidade de vida e está relacionada à habitação e seu entorno, depende, por um lado, dos atributos e propriedades da habitação e, por outro, da percepção das pessoas segundo os valores relacionados e hierarquizados de cada uma, que estão relacionados aos componentes do lugar e suas interações com seu contexto, de acordo com variáveis de ordem social, cultural, econômica e política. Quando a qualidade de vida é conceituada

através de palavras como bem estar, felicidade e satisfação, ela se revela um conceito subjetivo, que pode surgir do sentimento do ser humano e não estar relacionada necessariamente a qualidade ambiental. Por exemplo: existem pessoas felizes mesmo nas piores condições ambientais, e outras infelizes, em locais com melhores condições, pois, na medida em que os seres humanos percebem os problemas e suas possíveis soluções por diferentes pontos de vista ou segundo o papel que desempenham socialmente, suas necessidades básicas são também diferentes, dessa forma, uma moradia pode ser considerada como de alta qualidade para uns, enquanto pode parecer sem nenhuma qualidade para outros; um ambiente, para um grupo social, pode parecer ótimo, para outro, pode ser apenas aceitável, significando que uma determinada qualidade do meio ambiente pode implicar conteúdos e imagens muito diferentes para pessoas distintas, porém, quando estas convivem em uma só realidade deve-se ter um grau de consenso sobre seus valores. Portanto, a qualidade de vida e os valores precisam ser avaliados com um olhar focado na diversidade de pessoas que existe em cada grupo de usuários do espaço construído e com diferentes relações e necessidades (FADDA E JIRÓN, 1999).

Habitar o presente é desafiador quando olhamos os elementos relacionados às necessidades básicas de morar neste século XXI, e, para isso, é necessário entender como a sociedade atual funciona, suas necessidades e valores e como a habitação pode favorecer uma vida saudável e diminuir o máximo possível o impacto em seu entorno, desvinculando-se do conceito de moradia como mercadoria e focando na casa como um lugar que dá vida e faz parte das cidades.

A casa deve ser vista como o primeiro espaço de socialização e representação espacial de grupos familiares, capaz de abrigar as diversas maneiras de viver, atendendo a diversidade de arranjos familiares e os desejos individuais de cada usuário. Porém, a habitação não se reduz à unidade de moradia. Na sua construção, constrói-se a cidade, não apenas do ponto de vista morfológico, já que a casa se insere no lote, que, por sua vez, está em uma quadra delimitada por ruas que formam o tecido urbano, e nem somente do ponto de vista funcional, de acordo com o qual os bairros aparecem como partes estruturadoras da cidade, juntamente com as redes de infra-

estrutura, definindo o conteúdo e sua forma de expansão. Entre o espaço privado da residência e o espaço público da cidade, constituem-se as áreas de transição: ruas, calçadas, becos e praças, territórios de uso mais ou menos coletivos, zonas muito ou pouco marcadas por signos de privacidade, pontos de encontro ou lugares de passagem, onde formas de sociabilidade poderão se manifestar conforme o desejo e necessidades dos moradores (ANDRADE ET AL. 1993). Portanto é esse vínculo entre habitação e cidade que gera a necessidade de dar atenção a esses espaços peculiares ao se produzir habitação, estabelecendo relações entre o conjunto a ser proposto e a morfologia urbana da cidade, formando vínculos tanto do ponto de vista formal, quanto de valor, entre as partes da cidade e seu todo, bem como entre a cidade e as pessoas. Para isso, se fazem necessárias soluções diversificadas conforme as peculiaridades de cada local, lembrando que um certo pedaço da cidade não pode se separar do restante dela, e que o respeito aos moradores passa pela manutenção de seus modos de morar (ANDRADE ET AL. 1993). Assim, a questão habitacional é inerente às questões urbanas, e o desenho urbano pode ser o instrumento para essa abordagem mais holística de qualidade de vida, de acordo com as necessidades humanas e os valores dos usuários dos territórios habitacionais sociais.



2.2 O DESENHO URBANO NA CONSTRUÇÃO DOS TERRITÓRIOS HABITACIONAIS

“O olhar percorre as ruas como se fossem páginas escritas: a cidade diz tudo o que você deve pensar, faz você repetir o seu discurso, e, enquanto você acredita estar visitando Tamara, não faz nada além de registrar os nomes com os quais ela define a si própria e todas as suas partes”. (CALVINO, 1990, p.18)

A cidade pode ser apreendida pelo observador com todos os seus sentidos: a visão, a audição, o tato e o olfato, construindo uma memória perceptiva de seus lugares, cheiros e sensações, refletindo um imaginário de referências que constituem o sentimento de

identidade e propriedade em relação aquele bairro, praça ou centro urbano. O espaço urbano oferece muitas leituras, através de elementos físicos e simbólicos, e o desenho urbano pode ou não melhorar e promover essa compreensão espacial, além de transformar espaços em lugares repletos de vida e significados.

O processo de urbanização, o movimento moderno e os instrumentos urbanísticos elaborados e utilizados nas últimas décadas do século passado transformaram o ambiente urbano. As ruas tornaram-se meros canais de fluxo de automóveis, perdendo seu papel de lugar da vida social. Os prédios, ao invés de definirem os espaços públicos, tornaram-se elementos soltos no espaço, respondendo apenas a sua lógica interna sem complementarem seu contexto urbano (OC e TIESDELL, 1997, p.07). Muitos rios estão contaminados, na maioria das vezes, o lixo ainda é armazenado de maneira incorreta e sem prioridade para a reciclagem, e o ar poluído, como consequência da prioridade ao automóvel em detrimento do transporte público e do pedestre. O ambiente urbano tornou-se segregador de usos, setorizado, especializado e excludente, com o consequente abandono de muitos centros urbanos e a perda de vitalidade destas áreas que estão associadas à violência, à insegurança e à pouca qualidade de vida.

No início da década de 60, na Europa e nos Estados Unidos, críticas à maneira como as cidades vinham se desenvolvendo desencadearam a formação de pensamentos voltados à questão da cidade, de seu usuário e à percepção do ambiente construído através da vivência dos espaços, defendendo características mais humanas, a valorização das pessoas e de áreas consolidadas cheias de vida. No Brasil, essas discussões foram tomando maior volume na década de 80 do século XX, com a intenção de colocar o desenho urbano como campo do conhecimento, uma área a ser desenvolvida na realidade brasileira, com a introdução de conceitos contemporâneos que acrescentariam ideias complementares de sustentabilidade e inclusão sócio-cultural no ambiente construído.

A disciplina de desenho urbano se concretizou como ramo de estudo a partir da segunda metade do século passado, tanto na Europa quanto nos Estados Unidos,

embora o pensar o espaço urbano já se fizesse presente desde o início da construção das cidades (FERNANDES, 2009). No Brasil, passou a ser foco dos arquitetos e urbanistas na década de 80, com ampla discussão realizada no I Seminário sobre Desenho Urbano no Brasil, que aconteceu em Brasília, com o objetivo de restabelecer no país a discussão sobre o desenho das cidades (TURKIENICZ, 1984).

O desenho urbano apareceu como campo disciplinar de conhecimento, com o objetivo de preencher o espaço de transição existente entre a escala da Arquitetura e do Planejamento Urbano (FERNANDES, 2009, p.50), fazendo a ponte entre os dois, pois, segundo Macedo (1984), a Arquitetura é considerada uma disciplina mais ligada ao entendimento do ambiente construído, enquanto o Planejamento diz respeito ao gerenciamento da vida urbana. Dessa forma, o desenho urbano trata o espaço urbano em sua dimensão mais evidente para a população: o espaço vivencial público do seu cotidiano (DEL RIO, 1990), de modo que o espaço urbano é o suporte das atividades que ali acontecem.

Portanto, o termo desenho urbano estabeleceu-se como um conceito segundo o qual a qualidade de vida nos espaços públicos é prioridade, tanto como elemento físico quanto sócio-cultural, responsável pela produção de lugares que possibilitem às pessoas aproveitá-los e usá-los em sua capacidade máxima. Atualmente, o desenho urbano somou as suas preocupações as questões do desenvolvimento sustentável, priorizando a escala humana e a menor dependência dos recursos naturais não renováveis, respeitando e conservando o meio ambiente natural, valorizando o pedestre e a interação dos vários meios de transporte não poluentes e priorizando a utilização e redesenho de áreas com infra-estruturas consolidadas. Ainda assim, o desenho urbano é pouco valorizado no cotidiano das pessoas, que apenas o valorizam quando percebem a sua ausência, uma vez que já tenham vivenciado espaços de qualidade. Até mesmo os profissionais responsáveis por projetar e construir espaços, por vezes, o ignoram, sem reconhecer que o desenho urbano, além de agregar valor financeiro, agrega sustentabilidade e valores sociais, culturais e ambientais.

Carmona et al. (2001) considera o desenho urbano como o conjunto das relações complexas entre todos os elementos do espaço construído e não construído: a relação entre diferentes edifícios, entre os edifícios e as ruas, praças, parques e margens de rios e todo tipo de espaço público, a relação entre a parte de uma vila, bairro ou cidade com as outras partes e o padrão de movimentos e atividades ali estabelecidos, além de focar na natureza e na qualidade do espaço público¹. Portanto, o termo urbano possui um amplo significado, que abrange além das cidades, as vilas e os bairros, enquanto desenho, ao invés de ser uma mera interpretação estética, é muito mais a efetiva solução e/ou o processo de produção e organização dos espaços (CARMONA ET AL, 2003). Assim, o desenho urbano, trata da dimensão físico-ambiental da cidade, enquanto conjunto de sistemas físico-espaciais e sistemas de atividades que interagem com a população através de suas vivências, percepções e ações cotidianas (DEL RIO, 1990). Enfim, é um processo que estuda a relação homem/meio considerando as dimensões espaciais, temporais e sociais, mas que também, assim como a arquitetura, considera questões estéticas, funcionais e perceptivas (FERNANDES, 2009).

2.2.1 O processo de transformação do ambiente urbano

No século XX, as cidades passaram por transformações significativas culminando em alguns casos na deterioração da qualidade de vida no ambiente urbano, provocado pelo aumento da violência urbana, do medo, da priorização do automóvel em detrimento do pedestre, da poluição e do zoneamento de usos. O movimento moderno foi um dos responsáveis por tais transformações e nasceu de um conjunto de proposições desenvolvidas na Europa a partir dos anos 20 do século passado em resposta às cidades, então, recentemente industrializadas, congestionadas e com a população urbana em ascensão, além do impacto deixado pela Primeira Guerra Mundial. O movimento representava: a modernidade, a racionalidade e a função em

¹ Conceito apresentado pela Plannig Policy Guidance Note 1 (PPG1) in Carmona, M. et al, *The Value of Urban Design*, Thomas Telford, Londres, 2001, p. 18.

arquitetura, nesse quadro, Walter Gropius, Le Corbusier e Mies Van der Rohe buscavam o “desenvolvimento de uma arquitetura industrializada e a sensibilidade social às necessidades de alojamento” (SAMPAIO, 2002, p.20) e soluções que priorizavam mais a iluminação e a ventilação, através de baixas densidades de ocupação, separando as indústrias nocivas e poluentes das áreas residenciais, propondo a separação do espaço urbano em zonas funcionais, defendidas tanto nos congressos internacionais de arquitetura moderna (CIAMs), quanto na Carta de Atenas, de 1933, além do foco na produção industrial e na tecnologia.

Considera-se que o ideário moderno passou a ser adotado no Brasil a partir dos anos 30, influenciando uma pequena mas importante parcela de arquitetos urbanistas, justamente no período em que São Paulo e Rio de Janeiro estavam em franco processo de verticalização (VILARIÑO, 2000). Os princípios modernistas foram adotados de forma parcial no Brasil, em razão do ambiente político conservador que caracterizou grande parte da história de nosso país.

Os conceitos modernistas mudaram a natureza do desenho dos espaços urbanos, propondo que a melhor maneira de se obter luz e ventilação era a verticalização, transformando o tradicional espaço público antes espacialmente definido, fazendo com que surgisse uma nova imagem da cidade e um novo conceito de espaço urbano e forma urbana, que levaram a transformação do tecido urbano tradicional. As ruas tradicionais, espaços de convívio e sociabilidade, foram rejeitadas em favor das avenidas largas e impessoais e se tornaram meros canais de tráfego de veículos, deixando de ser o lugar tradicional da vida social. Os prédios, ao invés de definirem os espaços públicos, tornaram-se elementos soltos no espaço respondendo apenas à sua lógica interna deixando de complementar seu contexto urbano (OC E TIESDELL, 1997). A necessidade de separar áreas residenciais das industriais, de comércio e serviços, proposta pelo zoneamento funcional, levou à perda da vitalidade urbana e o aparecimento de ilhas de atividades em períodos distintos do dia. As leis de zoneamento, usos e ocupação do solo, códigos de obras, de parcelamentos e loteamentos urbanos foram influenciadas (SILVA, 1981), apropriadas e transformadas pelos setores sociais, políticos e econômicos, produtores do espaço urbano, que

permitiram e incentivaram a substituição da qualidade pela quantidade, da escala humana pela do automóvel, da sociabilidade nos espaços públicos pela individualidade e privacidade dos espaços privados. A aplicação de tais conceitos acabou consolidando-os enquanto paradigmas no imaginário da sociedade do século passado (DE PAOLI, 2000).

As idéias modernistas foram apenas uma parte das forças que afetaram a evolução morfológica das cidades, o aumento da mobilidade, tanto física como eletrônica, provocado pelo maior acesso ao automóvel e a introdução do sistema de transporte público em massa quebraram a relação espacial entre local de trabalho e moradia, permitindo a expansão da malha urbana, criando áreas residenciais periféricas e suburbanas (OC E TIESDELL, 1997). Enquanto algumas pessoas fugiam da poluição, do barulho e da violência nas cidades, outras buscavam o acesso à terra e aluguel barato. Este estado de espírito ou conjunto de valores foi reforçado por leis e instrumentos urbanísticos elaborados pelos gestores do espaço da cidade e manipulados por empreendedores imobiliários e proprietários de terra urbana (ROLNIK, 1997; DE PAOLI, 2000).

2.2.2 A retomada do espaço urbano: elementos e conceitos

Foi a partir da metade do século XX, após as grandes reconstruções e reurbanizações do pós-guerra, quando os preceitos modernistas foram amplamente divulgados e aplicados como solução arrebatadora de sucesso para cidades mais organizadas e saudáveis para o homem moderno, que novas leituras e conceitos de desenho e apreensão do espaço urbano foram surgindo como respostas contrárias ao modernismo de Le Corbusier. Na década de 60, autores como Jane Jacobs, Gordon Cullen e Kevin Lynch propuseram uma outra maneira de ler e entender o espaço

urbano, com novos conceitos que valorizaram a cidade real com suas particularidades, percursos e espaços estabelecidos e consolidados no imaginário da população.

Jane Jacobs em, “Morte e vida de grandes cidades” de 1961, faz uma crítica severa à prática dos urbanistas e arquitetos da época que, segundo ela, estariam saqueando as cidades ao invés de reurbanizá-las. Foi uma ofensiva “contra os princípios e os objetivos que moldaram o planejamento urbano e a reurbanização modernos e ortodoxos” (JACOBS, 1961 p.01). Segundo a autora, toda a arte e a ciência do planejamento urbano tem sido incapazes de conter a decadência e a falta de vitalidade das cidades. As cidades são um imenso laboratório de tentativa e erro, fracasso e sucesso, em termos de construção e de desenho urbano. É nesse laboratório que o planejamento urbano deveria aprender, elaborar e testar suas teorias. Sob a aparente desordem da cidade tradicional, existe uma ordem surpreendente que garante a manutenção da segurança e da liberdade cuja essência é a complexidade dos usos de suas calçadas e ruas. As ruas, calçadas e locais públicos são os espaços vitais da cidade. Se as ruas parecerem interessantes, a cidade parecerá interessante, se as ruas estão livres da violência e do medo, a cidade estará razoavelmente livre da violência e do medo.

Segundo Jacobs (1961), as ruas de um bairro próspero precisam ter três características: deve ser nítida a separação entre o espaço público e o espaço privado; devem existir “olhos para a rua”, e por último, a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar o número de olhos na rua, quanto para induzir a observação da rua por aqueles dentro dos edifícios. Foi na observação do cotidiano da vida real que Jacobs (1961) construiu os conceitos de identidade, propriedade, diversidade e segurança como elementos estruturais para cidades mais vivas, seguras e reais. Tornou-se uma importante formadora de idéias e princípios de desenho urbano que influenciaram e continuam influenciando até os dias de hoje, provocando e mostrando novos caminhos para as cidades.

Na mesma época, Gordon Cullen (1961) olhou a cidade, passeou seu olhar pelos espaços, ruas e edifícios e concluiu que uma cidade é mais do que a soma de

seus habitantes: ela tem o poder de gerar um grande número de benefícios e serviços, razão pela qual as pessoas preferem viver em comunidade do que isoladas. Segundo Cullen (1961), a cidade tem um impacto naqueles que moram nela ou a visitam, e a possibilidade de juntar pessoas pode criar um excedente de prazer e contentamento, da mesma maneira que edifícios juntos e em coletivo podem oferecer um prazer visual que nenhum deles poderia proporcionar separadamente. Cullen (1961) não tinha a intenção de ditar regras para as cidades, mas sim manipulá-la dentro de certo grau de tolerância e, para isso, buscou novos valores e novos padrões. Propôs três maneiras de trazer vida ao ambiente construído. A primeira é o movimento através dos espaços (visão serial); a segunda, a percepção do lugar; e por fim, a terceira diz respeito à morfologia e ao conteúdo da cidade, assim, pelo exercício dessa visão, o movimento não é simplesmente uma progressão, mas de fato constitui-se de dois momentos: a visão existente e a visão revelada, que apresenta a constante atenção do ser humano sobre sua posição no espaço, seu sentimento de pertencimento ao lugar e a sua identidade, junto com a percepção de outros lugares, traduzido no conceito de visão serial. Segundo Cullen (1961), é pelo olhar que percebemos os percursos, os elementos que surgem um após o outro ao longo de um caminho, novos pontos de vista e novos elementos que chamam a atenção do olhar. É o que autor propôs como visão serial (fig.01), com o objetivo de manipular, jogar com os elementos da cidade para que exerçam sobre as pessoas um impacto de ordem emocional, uma vez que o cérebro humano reage ao contraste, à diferença entre coisas, e, ao ser estimulado por duas imagens, ele percebe a existência desse contraste. Assim, a cidade torna-se visível num sentido mais profundo, animada de vida pelo vigor e drama dos seus contrastes, quando isso não acontece, ela passa despercebida, é uma cidade amorfa.

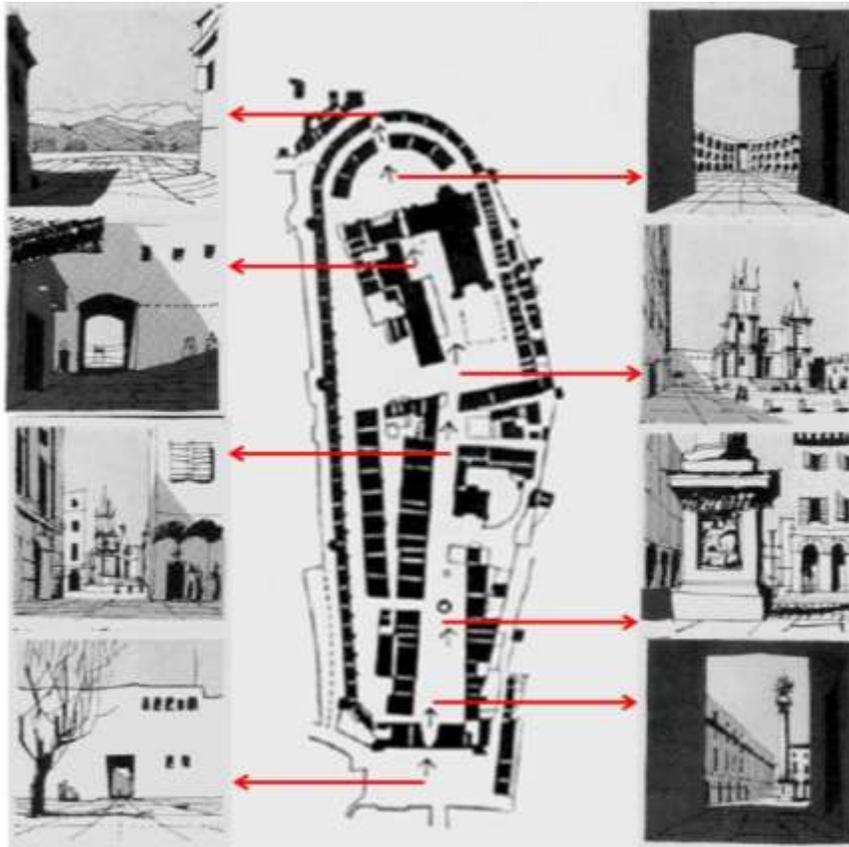


FIGURA 01: visão serial (adaptado pela autora de CULLEN, 1961, p.17)

Do ponto de vista científico ou comercial, a cidade é uma unidade; do ponto de vista ótico, a visão da cidade pode ser dividida em dois elementos: a imagem existente e a imagem emergente, que seriam ferramentas para moldar a cidade e criar um drama coerente na imaginação humana.

Ao se desenhar a cidade segundo a ótica da pessoa que se desloca (pedestre ou de carro), a cidade passará a ser uma experiência eminentemente plástica, um percurso através de zonas de compressão e vazios, contraste entre espaços amplos e espaços delimitados, alternando situações de tensão e momentos de tranqüilidade. As cidades apresentam na sua morfologia uma mistura de materiais, estilos arquitetônicos e escalas, mostrando provas das diferentes fases de sua história e formação, para o autor, seria o próprio conteúdo da cidade, ou seja, sua constituição traduzida em cor, textura, escala, estilo, caráter, personalidade e singularidade. Cullen (1961) não discutiu valores como beleza, perfeição e arte, ele propôs que, através do jogo desses três

elementos, o ambiente construído acontece ao redor das pessoas como um ambiente que, segundo o autor, conversa, brinca e fala ao mesmo tempo. E colocou como desafio aos profissionais do ambiente construído a missão de atingir as pessoas, não de forma democrática, mas emocional.

Foi também na década de 60, contemporaneamente à Jacobs e Cullen, que Kevin Lynch iniciou seu discurso de leitura da paisagem construindo a cidade através de elementos desenvolvidos em seu livro “A imagem da cidade”, baseado em três estudos de caso: Boston, Jersey e Los Angeles. Lynch (1960) não criticava exatamente o modernismo, mas chamou a atenção para novas maneiras de análise e atuação sobre a forma urbana ao introduzir a participação maior do usuário e sua percepção do ambiente construído.

“A paisagem urbana é, para além de outras coisas, algo para ser apreciado, lembrando e contemplado” (LYNCH, 1960, p.09). A cidade é uma construção no espaço, tal como uma obra arquitetônica, mas uma construção em grande escala, perceptível no decorrer de longos períodos de tempo. Todo cidadão possui inúmeras relações com algumas partes da cidade e a sua imagem está impregnada de memórias e significados. As pessoas são parte ativa no espetáculo das cidades e não apenas espectadores, muitas vezes a percepção da cidade é fragmentada, amarrada a outras referências, em que a composição de todos os fragmentos resulta na imagem da cidade. Kevin Lynch (1960), em seus três estudos de caso, pesquisou a imagem mental que as pessoas possuíam dessas cidades e concentrou-se na questão da legibilidade dos espaços urbanos, entendida como a facilidade com a qual as partes de uma cidade ou bairro podem ser reconhecidas e organizadas dentro de uma estrutura coerente para seus usuários. Dentro da escala urbana de tamanho, tempo e complexidade, pode-se considerar a legibilidade uma das características mais importantes, considerando a cidade não como algo em si mesmo, “mas a cidade objeto da percepção dos seus habitantes” (LYNCH, 1960, p.13). Juntamente com a discussão da legibilidade, o autor ainda trabalhou conceitos de identidade, estrutura e significado, que segundo ele, caminham juntos. A identidade do espaço vem do sentido de individualidade ou particularidade, sua imagem precisa incluir a relação espacial do objeto/lugar com o

observador e este objeto/lugar precisar ter um significado prático ou emocional para o observador.

Depois dos três estudos de caso e uma análise dos efeitos dos elementos físicos perceptíveis ao imaginário das pessoas, Lynch (1960) coloca a imagem das cidades através de cinco elementos: vias ou caminhos, limites, bairros, cruzamentos ou nós, marcos visuais ou ponto focais (fig.13). Dessa forma, as vias são os canais ao longo dos quais o observador se move cotidianamente ou de vez em quando, são as ruas, calçadas, estradas, e outros elementos organizam-se e relacionam-se ao longo destas vias. Os limites são as fronteiras entre duas partes da cidade, são interrupções lineares na continuidade da malha urbana. Funcionam como referências secundárias, mas com uma importante característica organizadora do espaço no imaginário das pessoas. Já os bairros são regiões que o observador penetra mentalmente e que reconhece como tendo algo comum e identificável. Segundo Lynch (1960), a maior parte dos cidadãos estrutura a cidade principalmente com dois elementos: as vias e os bairros, dependendo do indivíduo ou da cidade (fig. 02).

Os cruzamentos ou nós são pontos estratégicos de uma cidade, que podem ser a localização de um tipo de atividade, a junção de vias, o local de uma mudança estrutural do espaço, o foco ou o resumo de um bairro, tornando-se símbolo dessa região. E os pontos focais, que são referências externas, normalmente representados por um objeto físico, um ponto em evidencia em relação a uma quantidade grande de elementos, um símbolo de direção ou locais usados como indicação de identidade e até estrutura.



Vias: Bélgica (2008)



Limites: muro de Berlin, Berlim (1995)



Bairros: Camden Town, Londres (2002)



Cruzamentos ou nós: Las Ramblas, Barcelona (2002)



Ponto focal: Big Ben, Londres, (2002)



Council hall, Nottingham, (2002)

FIGURA 02: conceitos LYNCH (fotos de Tercia Pilomia De Paoli e Dina De Paoli)

Para Lynch (1960), aumentar e fortalecer a imagem do meio ambiente urbano é facilitar a sua identificação e a sua estruturação visual. Os elementos já mencionados:

vias, limites, bairros, cruzamentos e pontos focais, são os blocos do processo de construção de estruturas firmes e diferenciadas em escala urbana.

No Brasil, a discussão sobre o desenho urbano e as cidades foi retomada em 1984, em Brasília, com o I Seminário sobre Desenho Urbano no Brasil, organizado pela Universidade de Brasília, que buscou a participação de profissionais engajados em projetos e investigações na área do desenho urbano e focados na forma das cidades. Tentou-se deixar claro que existia uma área disciplinar a ser debatida e os trabalhos que participaram demonstraram, segundo Turkienicz (1984), o conhecimento mais atualizado da época sobre desenho urbano no país, a maioria deles apresentou um posicionamento de crítica aos parâmetros funcionalistas da Carta de Atenas, que tanto orientaram a configuração planejada das cidades brasileiras.

Após o seminário, o arquiteto Carlos Nelson F. dos Santos (1988) publicou seu livro “A cidade como um jogo de cartas”, no qual usou o jogo de cartas para ilustrar de forma didática os elementos do espaço urbano e suas diferentes relações, metodologia usada em seus projetos urbanos para novas cidades em Roraima na década de 80. Segundo o autor, os naipes, os números e as figuras do jogo são os elementos que fornecem a base da organização do espaço. Ele inicia sua leitura do espaço a partir da escala do lote até a definição de perímetro urbano e as diferentes formas de ocupação do solo urbano. Para o autor, o lote significa a unidade territorial mínima, que configura o domínio privado por excelência, no lote se constroem moradias, comércios, indústrias e serviços, mas geralmente a maioria dos lotes urbanos tem uso residencial. Em contraponto às terras de uso particular, privado e controlado, estão as terras de uso público, onde todos podem circular e estar sem permissão especial. As diversas formas de combinar os padrões de lotes e áreas públicas configuram a estrutura urbana, de modo que, quanto maior o número de pessoas que dominam a articulação e conjugação dos diferentes espaços e seus usos, maiores são as chances de que aquela estrutura urbana tenha qualidade.

A estrutura da cidade também é marcada pelo centro, uma área dinâmica, onde se localizam, em maior número, o comércio e os serviços, os lugares de trabalho e

onde se concentra a maior parte do movimento. Centros pressupõem periferias e fronteiras, estas últimas podem ser abstrações administrativas, linhas traçadas em um mapa, porém, sem existência própria e precisam sempre ser revistas, pois em cidades que crescem como as brasileiras, mudam com rapidez (SANTOS, 1988).

Os edifícios de uma cidade não são todos iguais, cada um tem um caráter próprio, traduzido na forma, no material, na localização, no uso e etc. Esses edifícios e equipamentos acabam por transmitir identidade ao seu contexto local ou a toda cidade em que estão inseridos. Os conjuntos de lugares e os edifícios que dão forma à cidade e definem seus ritmos produzem memórias, ajudam as pessoas a reconhecerem o lugar onde vivem, perceberem sua evolução e mudança, e, portanto, a se sentirem mais seguras e pertencentes àquele lugar.

A estrutura de uma cidade é sua sintaxe espacial, os espaços se articulam em diferentes padrões de ocupação, Santos (1988) propôs então uma estrutura para o espaço urbano, o agrupamento dos elementos mais vernaculares e universais (fig.03):



FIGURA 03: Estrutura do espaço urbano (SANTOS, 1988, p.67)

Dependendo da evolução das cidades os lotes são desmembrados ou lembrados, de acordo com o interesse do proprietário. O quarteirão, também chamado de quadra, é o resultado da agregação de lotes formando um conjunto com acessos comuns. A rua é o suporte para múltiplos usos e não pode ser vista somente como elemento de circulação de veículos e pessoas, pois, quando estão bem

relacionadas com o espaço construído, acabam se transformando em sua complementação, se transformam no complemento do lote e dos quarteirões que elas definem, compondo o tecido urbano. O conjunto de ruas forma um sistema viário, com complementaridade e hierarquia. Quanto mais explícito o sistema, mais fácil será o entendimento da cidade e o direcionamento do trânsito. As vias urbanas são classificadas de acordo com a carga de trânsito e sua função (fig.04):

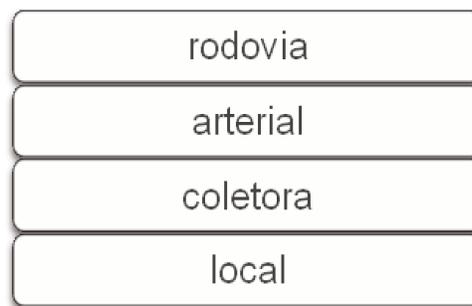


FIGURA 04: Classificação do sistema viário (SANTOS, 1988, p.96)

As qualidades indispensáveis a um sistema viário seriam: fácil legibilidade, interseções freqüentes, possibilidade de uso das calçadas, redução das intermediações exageradas entre os espaços públicos e privados e variabilidade.

Santos (1988) também introduziu o conceito de bairro, um dos elementos estruturantes de uma cidade, que juntamente com o sistema viário, constitui o tecido urbano, e define bairro como um conjunto de ruas, quarteirões, espaços públicos e privados, com atividades diversificadas e complementares, que adquirem um caráter e necessidades peculiares e quase sempre possuem um centro.

Os bairros, espaços públicos, centros e o sistema viário ficam inseridos no perímetro urbano, ou seja, a fronteira de uma superfície que se quer ocupar com uma cidade e é fundamental para a administração do município e determinada por lei, que separa as áreas urbanas das rurais, refletindo a dinâmica da cidade, por isso precisa ser revista periodicamente. Dentro do perímetro urbano, a cidade pode ter diferentes formas de ocupação, mas independentemente de sua morfologia, a cidade necessita de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Santos (1988) trabalhou conceitos já consolidados de uma forma simples e didática, com o objetivo de auxiliar a compreensão do espaço urbano no imaginário de estudantes de arquitetura e urbanismo e da população em geral, deixando claros elementos e regras, que, em sua opinião, poderiam levar a espaços de qualidade, respondendo aos anseios da população e considerando assentamentos já consolidados.

Del Rio (1990), na década seguinte, preocupado com a maneira com que as cidades brasileiras estavam crescendo, subproduto do progresso, e com o novo momento político que o país atravessava na década de 90, passou a defender a idéia do desenho urbano como campo disciplinar e como uma especialização profissional. Segundo ele, “um campo típico para atuação do arquiteto, pois trata a qualidade da dimensão físico-ambiental das cidades, talvez o objetivo maior dessa profissão”, porém também destacou a importância da multidisciplinaridade do desenho urbano, em que campos de conhecimento se unem, incluindo profissionais de diversas áreas. O autor estabeleceu conceitualmente o desenho urbano dentro do contexto brasileiro como disciplina responsável pela dimensão físico-ambiental da cidade, integrado ao processo de planejamento urbano, e discutiu quatro conceitos: morfologia urbana, análise visual, percepção ambiental e comportamento ambiental. Del Rio (1990) relacionou a morfologia urbana com a análise da forma urbana e sua lógica evolutiva e a dividiu em: crescimento, traçado e parcelamento, tipologias dos elementos urbanos e articulações. Sua análise visual teve como principal referência os estudos de Cullen (1961) e consiste basicamente na identificação das qualidades visuais da paisagem urbana, na percepção visual, com origem na psicologia, que se refere à experiência urbana do usuário tanto perceptiva quanto cognitiva, necessárias para a compreensão de imagens estruturadoras do espaço urbano. Por fim, foca no comportamento ambiental, que tem origem na psicologia, partindo do princípio de que o meio ambiente construído influencia nas atitudes, ações e decisões das pessoas. Portanto, foi a partir de uma extensa revisão bibliográfica, da construção de conceitos e análises de projetos urbanos, que Del Rio (1990) tratou de possibilidades e metodologias do desenho urbano, abrindo caminhos e definindo um outro campo de pesquisa no Brasil.

2.2.3 Os conceitos de desenho urbano para a produção de espaços mais humanos

O desenho urbano toma, assim, uma dimensão mais abrangente e aparece como ferramenta importante no conjunto de ações para a produção e inclusão social dos espaços urbanos, de tal modo que seus conceitos e diretrizes devem abranger as características intrínsecas do lugar enquanto território, respeitando sua complexidade e particularidade e garantindo sua vitalidade (TIBBALDS, 2001) e deve contar com a participação da comunidade, do poder público e da sociedade civil.

Bentley, Alcock, Murrain, M^oGlynn e Smith (1985), reuniram e desenvolveram uma série de conceitos que juntos têm como objetivo um ambiente democrático e rico em oportunidades, através da maximização das escolhas contidas nele. Tais conceitos resumem-se em: permeabilidade, acessibilidade, legibilidade, variedade e flexibilidade, e identidade e propriedade (fig.05). Embora tais idéias não sejam conclusivas, são peças-chave na produção dos espaços democráticos. E precisam estar presentes desde os processos de planejamento e gestão urbana, na revitalização e inclusão dos espaços públicos nas cidades. Neste sentido, os conceitos orientadores para a análise do desenho urbano foram definidos como se segue.

A *permeabilidade* é um dos conceitos responsáveis pela vitalidade do ambiente construído e é representada pela capacidade que um espaço urbano tem de oferecer às pessoas escolhas de caminhos através dele para outros pontos da cidade. A permeabilidade deve estar presente tanto fisicamente quanto visualmente e depende da forma que o espaço é organizado, da maneira como os espaços públicos dividem o ambiente construído em quarteirões, podendo variar na forma e dimensão (BENTLEY et al, 1985). Por exemplo: uma região com quarteirões pequenos oferece mais alternativas de caminhos que outra com quarteirões grandes, assim uma malha urbana com quarteirões pequenos oferece uma maior permeabilidade física, mas também

complementa a permeabilidade visual, mostrando aos usuários as possibilidades de rotas.

A permeabilidade pode ser reforçada através da maximização do número de rotas e da integração adequada de pedestres, bicicletas e veículos, aspectos que permitem melhorar a inclusão dos usuários nos espaços públicos, sem confiná-los a sistemas separados de circulação. A permeabilidade nos pontos de integração do espaço público e privado deve dar-se visualmente, mas preservando as atividades que necessitem de maior privacidade. No caso da permeabilidade física, ela está presente no limite entre o espaço público e privado, e intensifica-se com a presença de um maior número de entradas e saídas direcionadas ao espaço público, favorecendo sua vitalidade.

A *acessibilidade* física está relacionada à necessidade de acesso mais básica que é o acesso a pessoas, amigos, família e a um parceiro, pois o ser humano é um animal sociável e a socialização com pessoas é parte fundamental de seu bem estar. Acessibilidade pode ser classificada segundo os elementos a que se tem acesso e diversidade daqueles a quem é permitido esse acesso; é a habilidade de alcançar lugares, atividades, pessoas, informações, comércio e serviços, incluindo-se a quantidade e diversidade de elementos a serem alcançados (LYNCH, 1960, p.118), a acessibilidade torna-se uma qualidade pelas diferentes possibilidades de escolhas dos recursos a serem acessados.

Tanto a acessibilidade quanto a permeabilidade encorajam a mobilidade para todos os usuários das redes de espaços públicos através da oferta de diferentes rotas, da maneira como as conexões das ruas acontecem, do aumento de vitalidade dos espaços contribuindo tanto para aumentar a oferta de escolhas no ambiente construído como para reforçar o sentimento de vizinhança e segurança (LEWIS, 2005).

Para que o acesso efetivo a essa gama de escolhas no ambiente construído aconteça, se faz necessário que os espaços sejam compreendidos (LEWIS, 2005), assim, a *legibilidade* se torna uma característica visual importante; ela existe quando a

cidade ou parte dela é facilmente reconhecida e organizada em um padrão coerente para seus habitantes. Uma cidade legível seria aquela onde todas as suas regiões fossem facilmente identificadas, agrupadas e compreendidas. A organização do ambiente construído pode ajudar a diminuir a sensação de medo e reforçar uma relação segura entre homem e o lugar, por exemplo: mesmo quando uma pessoa está sozinha, a sensação de reconhecer o local onde ela se encontra pode ser tranquilizadora (LYNCH, 1960) A legibilidade como capacidade do espaço de ser entendido inclui a habilidade de ver e entender o que está à frente e no entorno, através da iluminação, do desenho de esquinas e cruzamentos e da eliminação de elementos que determinem um percurso único, a fim de prevenir situações de perigo (WEKERLE e WHITZMAN, 1995).

A *diversidade* é outro desses conceitos. Um ambiente construído mais sustentável e democrático precisa de edifícios e espaços que absorvam e acomodem diferenças, tenham um apelo para um maior número de pessoas possível e potencial para aceitar mudanças e atividades imprevisíveis, para isso, precisam possuir a qualidade da *adaptabilidade ou flexibilidade*, que contribuem para aumentar as escolhas, pois as necessidades e aspirações dos usuários mudam ao longo do tempo, e reforçar o sentimento de vizinhança e segurança, que se apóiam na vitalidade e atividade dos espaços (LEWIS, 2005). Qualidade interdependente e complementar da diversidade, que segundo Talen (2008) é responsável por duas características fundamentais dos espaços urbanos: vitalidade e igualdade social. A diversidade significa que o ambiente construído será mais atrativo se oferecer diversas opções de experimentação através da variedade, possibilidade de escolhas e interesses, portanto também é um conceito fundamental para a qualidade dos espaços construídos e caracteriza-se pela combinação de atividades e usos mistos, que podem dar origem a diferentes tipologias de edifícios, com variedade de significados, formas e diversidade social, levando a uma grande opção de escolhas no espaço urbano. O uso misto compatível com habitação, comércio, escritórios, lazer e cultura pode ser uma das respostas aos problemas causados pela separação ou zoneamento de atividades, e pode contribuir para maior vigilância natural nas ruas e praças, incentivando outras atividades nos espaços públicos e sua vitalidade (JACOBS, 1961). No entanto, a

variedade e diversidade de um lugar dependem da necessidade e desejo das pessoas, quando o número de opções é muito grande, as pessoas passam a preferir a simplicidade, a reclusão e a facilidade de escolha.

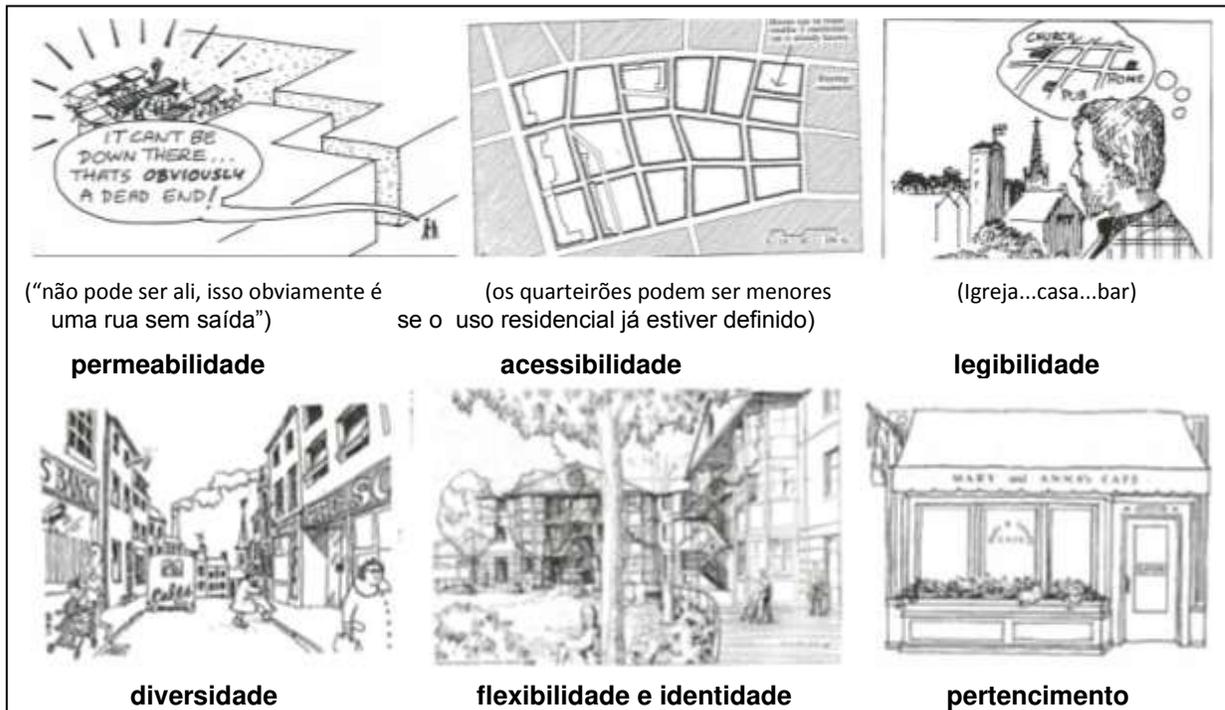


FIGURA 05: Conceitos do desenho urbano (fonte: a partir de BENTLEY ET AL, 1985 e ZELINKA, BRENNAN, 2001)

Identidade e pertencimento podem ser identificados no ambiente urbano quando as pessoas sentem que aquele espaço pertence a elas, tanto individualmente quanto coletivamente, mesmo que não pertença de direito. Esse sentimento de “propriedade” é adquirido quando existe uma clara delimitação espacial dos espaços como públicos, semipúblicos e privados (ZELINKA, BRENNAN, 2001). Esse sentimento de pertencer e ter responsabilidade pelo lugar transcende a gestão e a manutenção local, pois faz com que as pessoas sintam-se responsáveis e orgulhosas, ao mesmo tempo em que cria um comprometimento com o espaço, gerando uma aura de segurança para seus usuários e visitantes e pode demonstrar para potenciais vândalos e agressores que suas ações serão percebidas e denunciadas.

Concomitantemente, o desenho urbano é também um instrumento fortalecedor da segurança e da tranquilidade no ambiente construído. Wekerle e Whitzman (1995) e Zelinka e Brennan (2001) trabalharam os mesmos conceitos dos autores Bentley, Alcock, Murrain, McGlynn e Smith do livro “Responsive Environments, a manual for designers” (1997), mas com uma visão focada no comportamento das pessoas, indicando soluções para diminuir a insegurança nos espaços públicos e procuraram, através do desenho desses espaços, eliminar situações propícias à ocorrência de atos criminosos, aumentando a sensação de segurança². Segundo os autores, alguns pontos são importantes e devem ser observados na hora de planejar e revitalizar os espaços urbanos para torná-los mais seguros, como por exemplo: cantos, becos, corredores, escadas, túneis e passarelas, elementos onde geralmente as pessoas podem ser facilmente encurraladas, devem ser reestruturados e melhorados. O mobiliário urbano e algumas facilidades devem estar locadas e desenhadas de forma a inibir a insegurança, como: telefones públicos, caixas eletrônicos, estacionamentos e banheiros públicos. A polícia, o circuito fechado de televisão, a segurança privada, espelhos e monitores, ou seja, a vigilância formal, também devem ser considerados, mas precisam permanecer como parte do processo para tornar os espaços urbanos mais seguros e não somente como uma solução rápida e isolada.

O medo é tão importante quanto a criminalidade e a violência, ele retira as pessoas das ruas, parques e praças, especialmente durante a noite (WEKERLE, WHITZMAN, 1995) e se torna uma barreira significativa para a participação na vida pública das cidades, provoca um comportamento defensivo nas pessoas, reduz as oportunidades, aumenta a segregação social e amplia a criminalidade. Minimizá-lo, resgatando a sensação de segurança ou tranquilidade (SERVILHA, E.R. 2003) das pessoas na cidade é mais um desafio de ações, medidas e práticas do desenho urbano.

² Os conceitos do Desenho Urbano sob o olhar da segurança na cidade podem ser acessados com mais detalhes na dissertação de mestrado de De PAOLI, D. Towards a Safer City Centre: Nottingham Case Study - MA Dissertation, Nottingham, 2003, 106p.

Segundo Carmona et al. (2003), o desenho urbano pode ser dividido em seis dimensões, definindo a escala de abrangência dessa área do conhecimento relacionada ao ambiente construído, na qual inicialmente a morfologia urbana foi explorada.

A morfologia urbana é o estudo da forma dos assentamentos humanos, e seu estudo pode ajudar projetistas a entender e compreender padrões de desenvolvimento urbano e seus processos evolutivos. A morfologia urbana pode ser dividida em diversos elementos, porém os principais são: uso e ocupação do solo, forma de implantação dos edifícios (gabarito, taxa de ocupação e índice de aproveitamento), padrão de lotes e sistema viário. Os edifícios e o uso do solo são os elementos que mais sofrem mudanças no espaço urbano, seguidos do padrão de lotes, que podem ser subdivididos ou anexados. O sistema viário deve ser o menos mutável de todos os elementos, sua estabilidade origina-se em sua relação com o capital, o mercado, pois define os quarteirões e conseqüentemente as propriedades privadas, sua transformação implica em mudanças de grande escala nas cidades.

A dimensão morfológica do desenho urbano, ou seja, o layout e a configuração da forma e do espaço urbano, para sua compreensão, foi dividida pelos autores em duas tipologias distintas: a tradicional e a modernista (fig.06).

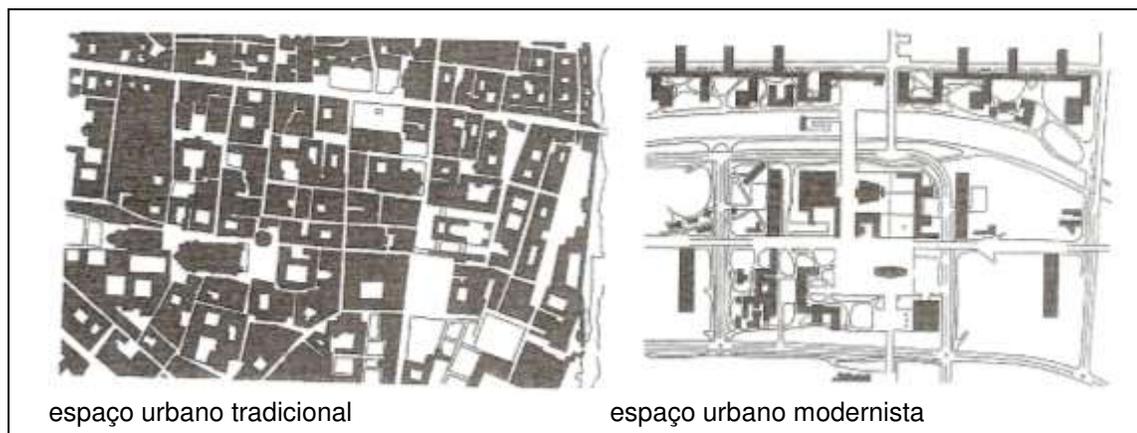


FIGURA 06: diagramas de espaço urbano tradicional e modernista. (fonte: ROWE E KOETTER, 1978, apud CARMONA ET AL. 2003, pag. 62)

O espaço urbano pode ser considerado tradicional quando os edifícios são partes constituintes dos quarteirões e quando os quarteirões definem os espaços externos no ambiente construído, formando um ambiente integrado e conectado, com uma escala reduzida. O espaço urbano modernista consiste em edifícios soltos no espaço como esculturas, implantados em espaços amorfos, com um sistema viário ao redor de enclaves segregados e introvertidos. Na análise da morfologia, a permeabilidade tornou-se um conceito chave, pois mesmo quando presente em excesso, certo grau de segregação espacial ainda pode ser atingido, pois o layout pode ser flexível e adaptável, porém o inverso é mais complicado acontecer. Para se garantir a permeabilidade na malha urbana, as ruas, ao invés de serem ruas sem saída, precisam levar a algum lugar, terminando em outra rua ou espaço. Além disso, existe a importância de se projetar acomodando o automóvel no ambiente construído sem minar os outros meios de mobilidade: bicicleta, pedestre, trem, etc., e, portanto, sem segregar quem não tem acesso ao automóvel, equilibrando o transporte público com as outras formas alternativas de mobilidade, sem grandes transformações na paisagem da cidade.

Desde a década de 60 do século passado, o campo de conhecimento interdisciplinar da percepção ambiental vem se desenvolvendo, com foco na percepção das pessoas em seu ambiente urbano, colocando a percepção e a experiência do lugar como uma dimensão essencial do desenho urbano. Um dos pioneiros nesse campo foi Kevin Lynch (1960), citado anteriormente, que após algumas críticas, ainda é um ícone no estudo da percepção do espaço urbano. A percepção ambiental se inicia com o estudo das sensações e percepções, as sensações se referem aos sistemas sensoriais humanos reagindo aos estímulos do ambiente, e a percepção está ligada ao complexo processo de entender ou processar esse estímulo. Enquanto as sensações podem ser iguais para todas as pessoas, a percepção, mais do que uma questão biológica, também está associada ao meio social e cultural, dependendo da idade, gênero, etnia, estilo de vida, etc. A importância dessa dimensão perceptiva do desenho urbano é que ela está diretamente focada nas pessoas e como elas percebem, valorizam, entendem

seu significado e agregam significados ao ambiente urbano, elementos que estão conectados a construção de um lugar.

Mesmo que o desenho urbano seja um processo que invente ou reinvente lugares, são as pessoas que fazem o lugar e lhe dão significado, o usuário é o responsável em determinar se aquele espaço é autêntico ou não, e a qualidade e o significado de sua experiência vivida nele. Ainda que elas não estejam preocupadas com a autenticidade dos lugares, se a sua percepção está, ele é importante, por exemplo, se as pessoas consideram um lugar com valor histórico, então aquele lugar tem um conteúdo histórico para elas. A autenticidade de um espaço não garante se ele é ou não é um bom espaço, um espaço de sucesso é aquele que envolve as pessoas ativamente em uma experiência emocional, lugares para pessoas reais, convidativos e envolventes que promovam um sentimento de conectividade psicológica (CARMONA ET AL, 2003).

É na dimensão social do desenho urbano que notamos como espaço e sociedade estão diretamente relacionados. Dificilmente se concebe um espaço sem uma sociedade e, igualmente, não se pensa em uma sociedade sem um componente espacial. É uma relação de mão dupla, na qual as pessoas criam e modificam o espaço e ao mesmo tempo são influenciadas por ele de muitas maneiras. Essa relação entre pessoas e espaços pode ser: constituída, restringida e mediada através do espaço.

O entendimento da relação entre pessoas e o espaço é fundamental no desenho urbano e há diferentes formas de compreensão desta relação, por exemplo, o ambiente físico tem uma influência determinante no comportamento humano, e também nesse caso, como uma relação de mão dupla, pois as pessoas não são passivas, elas mudam e influenciam o ambiente enquanto são influenciadas e transformadas por ele, os aspectos físicos não são os únicos responsáveis pelo comportamento delas, as oportunidades que o espaço oferece afetam o que as elas podem ou não fazer, dessa forma, pode-se dizer que o comportamento humano é inerentemente situacional, influenciado pelos contextos físicos, sociais, culturais e perceptivos. Existem outros dois pontos importantes no grau de influência do ambiente sobre as pessoas; primeiro as

possibilidades ambientais: as pessoas escolhem entre as oportunidades disponíveis; e depois as probabilidades ambientais: em um ambiente algumas escolhas são mais fáceis de acontecer do que outras. Porém, o que acontece em qualquer ambiente em particular não depende somente de seu o projeto, mas também de seus usuários (CARMONA ET AL, 2003).

Mais do que determinar as ações e comportamentos humanos, o desenho urbano pode ser visto como um meio de manipular as probabilidades de certas ações e comportamentos. Segundo Carmona et al.(2003), existem visões otimistas e pessimistas sobre a questão do determinismo ambiental relacionada ao desenho urbano, uns acreditam em seu potencial positivo em criar comportamentos melhores em espaços públicos e melhorar a segurança do ambiente construído, enquanto outros acham que, na tentativa de gerar atitudes positivas, o ambiente pode incentivar a segregação e comportamentos anti-sociais. Entretanto, como o desenho urbano pode ser uma atividade que oferece escolhas às pessoas, mais do que negá-las, é preferível, segundo os autores, oferecer as oportunidades e depois gerenciá-las da melhor maneira.

A dimensão visual e estética do desenho urbano pode ser considerada como a apreciação visual do ambiente urbano, fruto da percepção e cognição de seus usuários, refletida em como os estímulos dos espaços urbanos são percebidos, processados, interpretados e suas informações julgadas, e finalmente como tudo isso influencia o pensamento, as emoções das pessoas e o significado que aquele espaço em especial tem para elas. Portanto, a apreciação a estética tem um significado pessoal, porém também é influenciada por componentes sociais e culturais.

O usuário do ambiente urbano vivencia o espaço em seu todo, e de partes isoladas, no entanto, para ordená-lo em uma coerência visual e harmoniosa, ele seleciona e escolhe algumas características especiais. Para Carmona et al. (2003), as pessoas possuem uma capacidade intuitiva para a apreciação estética, como o senso de ritmo e padrão, a apreciação do ritmo, o reconhecimento de um equilíbrio, a harmonia e a sensibilidade quanto às relações do ambiente.

Cullen (1961) propõe que a experiência do ambiente urbano é uma atividade dinâmica que envolve tempo e movimento, portanto, a experiência de se mover através do espaço é parte importante da dimensão visual do desenho urbano. Pois o ambiente é experimentado em uma sequência dinâmica, que surge e é revelada ao longo do tempo (ver figura 01). Mas deve-se considerar os diversos modos de percorrer o ambiente construído que se desenvolveram e que produziram outras maneiras de vê-lo, formando novas imagens mentais do espaço urbano em diferentes velocidades, focos e relações.

É importante lembrar que o contexto geral é fundamental para o desenho urbano: os edifícios, as ruas, os equipamentos urbanos e o paisagismo devem ser pensados como um conjunto para criar um espaço interessante, que gere um interesse visual e estimule e melhore o sentimento de pertencimento ao lugar (TIBBALDS, 1992, CARMONA ET AL, 2003).

O funcionamento do ambiente urbano e o modo como as pessoas usam os espaços fazem parte da dimensão funcional, que, segundo Carmona et al. (2003), engloba a dimensão humana de uma maneira mais ampla, não somente focada na estética e na técnica, como também na importância do uso dos espaços públicos, dos conceitos de uso misto e densidade, do desenho do ambiente e da oferta de espaços públicos, do desenho das ruas e calçadas, do espaço de estacionamento e outros tipos de infraestrutura.

Para isso, o projetista poderá usar sua capacidade de observação das relações entre atividades e espaços para aprender como aquele espaço é usado efetivamente, ao invés de pensar em como ele deveria ser usado. Um lugar, além de ter um significado e ser democrático, deve ser desenhado e gerido conforme a necessidade de seus usuários, de forma a satisfazer seu conforto e relaxamento, ter uma relação passiva e ativa com as pessoas e despertar sua curiosidade.

Complementarmente, o desenho urbano deve considerar a dimensão temporal, com a compreensão das implicações que o impacto do tempo tem sobre os espaços. O

tempo envolve mudanças que acontecem em ciclos, por exemplo, o nascer do sol e o cair da noite, acordar e dormir, as estações do ano e etc. e mudanças progressivas, que geralmente acontecem de forma irreversível, como o crescimento e a decadência. Com o passar do tempo, o significado do lugar se consolida, ele se torna mais vivo e agrega mais qualidade, essa relação entre tempo e ambiente construído pode ser dividida em três aspectos: primeiro as atividades são fluidas no espaço e no tempo e, portanto, o ambiente é usado de várias maneiras em diferentes momentos, existe um ciclo de tempo e uma gestão do tempo das atividades em determinado espaço; segundo, mesmo que o ambiente mude ao longo do tempo, um grau de continuidade e estabilidade deveria prevalecer; e terceiro, assim como o ambiente urbano muda ao longo do tempo, os projetos, as leis, etc. também mudam. Sendo assim, no campo do desenho urbano, deve-se considerar o potencial e as oportunidades de mudança, bem como as dificuldades que surgirão no decorrer dos anos. É importante pensar como essas mudanças podem ser geridas e irão se desenvolver, antecipar seus impactos, calcular como e porque o desenvolvimento acontecerá, e até mesmo quais materiais sofrerão a ação do clima (CARMONA ET AL, 2003).

Desde o final da década de 90, até o início desse século, americanos e europeus, preocupados com a relação entre as metrópoles e suas regiões de influência, resultado da urbanização dispersa, olharam para sua realidade urbana e lançaram o movimento do Novo Urbanismo. Em 1996, no quarto congresso realizado sobre o tema nos Estados Unidos, foi lançada a Carta do Novo Urbanismo com seus vinte sete princípios, um documento que se tornou referência para os profissionais americanos e posteriormente europeus, e que também influenciou outros profissionais pelo mundo. A carta estabeleceu nove princípios que contemplam a região (a metrópole, a cidade grande e média e a pequena), sete princípios que se concentram no bairro, no distrito, na centralidade e no corredor de atividades, e por último, nove princípios relativos às quadras, às ruas e aos edifícios (MACEDO, 2007). Esse movimento foi o resultado de uma reação à urbanização dispersa, um fenômeno que está transformando a configuração urbana de muitas cidades e que se relaciona a um vasto processo, que envolve desde a acelerada urbanização ao longo da segunda metade do século XX,

conectado às mudanças no modo de produção industrial, às leis de uso e ocupação do solo, ao aumento da mobilidade da população e à criação de novos núcleos de convivência, resultando na formação de regiões metropolitanas, com áreas urbanizadas dispersas, independentes, mas interligadas por uma malha de modernas rodovias.

O Novo Urbanismo tem como objetivo transformar essa maneira de ocupação do território urbano, que acaba se proliferando os subúrbios e aumentando a necessidade de novas infraestruturas e maior mobilidade, para promover o aproveitamento de vazios urbanos em áreas já consolidadas e urbanizadas. Seus princípios estão associados à formação do espaço regional, da cidade e do bairro, com o objetivo de organizar sistemas regionais articulando áreas urbanizadas centrais com as cidades menores, evitando a ocupação dispersa. Defende o desenvolvimento de áreas compactas, orientadas a favor do trânsito de pedestres, valorizando acessibilidade pelo transporte coletivo, o uso misto para diminuir os percursos, e com áreas públicas e ruas bem definidas, espaços cívicos, parques e corredores naturais, estimulando a participação da comunidade, além de retomar tipos do urbanismo tradicional relativos aos arranjos de quadras e da arquitetura. Porém o Novo Urbanismo depende de um bom planejamento urbano e regional, da qualidade dos projetos locais e do envolvimento das comunidades.

Na Europa, em 2003, um grupo de arquitetos se reuniu em torno das ideias da carta do Novo Urbanismo americano, e em um esforço para sistematizar de forma integrada os elementos da configuração do espaço do homem em relação ao espaço natural, estabelecendo toda hierarquia possível para sua organização física, adaptaram as ideias americanas à realidade europeia, criando a carta do Novo Urbanismo Europeu, que focou na problemática da urbanização dispersa, do estímulo ao uso misto, da valorização da circulação do pedestre, do incentivo aos novos modos de mobilidade, na atenção às comunidades e na preservação dos bens de interesse histórico, através de atribuição de usos atuais para os espaços incorporados nos projetos urbanos. A carta europeia também apresentou um caráter de manifesto relacionado a aspectos éticos e de políticas urbanas (MACEDO, 2008).

Apesar da grande repercussão do Novo Urbanismo Americano, surgiram críticas da comunidade acadêmica, foram levantados alguns pontos problemáticos como: a subdivisão do território provocada nas cidades pelos projetos executados, densidades muito baixas para suportarem o uso misto e a utilização do transporte público, a priorização do gerenciamento privado em detrimento da administração do governo local, a criação de enclaves demográficos relativamente homogêneos, sem muita diversidade econômica e social, a realização de empreendimentos planejados com um apelo campestre, sem considerar o uso eficiente de vazios urbanos bem localizados, que são preceitos básicos do desenvolvimento sustentável. Uma discussão dos rumos do urbanismo e da produção de espaços de qualidade foi instigada, problematizando que propostas para cidades grandes, centros e bairros centrais não devem olhar somente os subúrbios e sim o ambiente construído com um todo (MACEDO, 2007).

Reforçando a idéia do olhar sobre o ambiente construído ou de uma leitura do território das cidades é que Solá-Morales (2002) defende que a arquitetura é inseparável da cidade. Atualmente se comprova que a cidade é muito mais que seus edifícios e suas arquiteturas, ela é constituída por partes fundamentais da vida urbana e especialmente da metropolitana, como redes de transporte, vias, espaços de reserva para movimentos logísticos de mercadorias, áreas de proteção ambiental, espaços virtuais para a comunicação e entretenimento. Mas algumas dessas partes escapam do âmbito do arquiteto e dos instrumentos tradicionais de análise, e o projeto arquitetônico dificilmente tem a capacidade de afrontar e dar respostas a todas essas situações.

À medida que se aproximou o fim do milênio, a explosão e o grande crescimento das cidades não foi mais um fenômeno só dos países desenvolvidos, mas também do terceiro mundo subdesenvolvido e dos países emergentes, num amplo leque de situações que hoje formam os países em processo de desenvolvimento, nos quais as aglomerações com mais de cinco milhões de habitantes já não possuem uma forma física nem centralizada nem concentrada, mas sim intensamente interconectada. Atualmente, os traços e os processos próprios desse novo mundo urbano são muito evidentes para serem ignorados, são técnicas e processos já existentes, que

constituem práticas cegas, fragmentadas, carentes de auto-reflexão e de todo processo crítico, mas pelo qual se organiza a vida metropolitana atual (SOLÁ-MORALES, 2002).

Solá-Morales (2002) propõe cinco categorias para a leitura do território urbano: mutações, fluxos, habitação, contenedores e terras vagas, que servem para a exploração de algumas das características essenciais dessa nova situação, que possuem um referencial arquitetônico, mas também cultural; assim, defende que se faz necessário estabelecer uma relação direta entre a forma da arquitetura e do urbano tal como ela é percebida pelos artistas e pensadores na realidade metropolitana contemporânea. Estas categorias não são um sistema exaustivo de análise das novas relações entre arquitetura e a cidade contemporânea, são cinco plataformas para ver, entender, problematizar e julgar a complexa rede de interações no interior da arquitetura atual de nosso futuro imediato, que deverá ser capaz de reconhecer seu próprio lugar, seus próprios instrumentos e sua própria capacidade de intervenção na trama de uma grande cidade em qualquer parte do mundo.

Igual a um ser vivo, cujos órgãos crescem, se adaptam e se transformam, a cidade também tem seus órgãos: suas arquiteturas, que crescem, se adaptam e se transformam, em interação constante com um meio natural e social que pré-estabelece o âmbito dessas mudanças. A forma da mudança, ou as mutações, são processos com certa autonomia, cuja principal diretriz vem do interior do próprio processo, mais do que de exigências ou restrições estabelecidas pelo entorno propriamente existente. São energias que vem do núcleo para as bordas exteriores, que estabelecem as linhas configuradoras, gerando os novos espaços dentro de sua própria lógica, que parte do enunciado de suas necessidades, mais do que de um sistema de relações amplamente compreensivo das condições pré-existentes.

Falar de movimento é concentrar-se na ação de mover-se, convertendo-a em um conceito genérico e abstrato. Redes, malhas, movimentos e dutos começam a ser figuras recorrentes no modo de projetar, em que todos os tipos de movimentos formam a substância do projeto. A partir do momento em que o conceito de movimento passa a ser visto como fluxo, se consolida a diferença entre movimento espaço-tempo e o

movimento de fluxos, tendo este último tomado o lugar do primeiro para explicar a arquitetura e a cidade contemporânea. Não o fluxo de uma autoestrada ou de um telefone, mas sim a justaposição de uma multiplicidade de fluxos como a primeira constatação de que a realidade em que vivemos está formada por malhas que acumulam interconexões, para a qual, a ideia de um duto ou via é insuficiente, uma realidade em que a experiência na moderna metrópole e seus fluxos materiais e imateriais, físicos e concretos ou puramente informacionais ou simbólicos já não podem ser tratados de forma separada, é a forma do movimento como fluxo.

Seguindo nessa leitura do território, Solá-Morales (2002) fala sobre a categoria da forma da residência ou habitação e menciona que recentemente ela deixou de ser o tema principal e prioritário da arquitetura. Porém, a habitação humana, especialmente nas grandes cidades, continua sendo o tema quantitativamente mais importante que compete à arquitetura e aos arquitetos. Para o autor, as áreas de experimentação e inovação em relação a questão da habitação são quatro: habitação de interesse social, arquitetura residencial requisitada por um cliente ou promotor, a construção alternativa como solução para substituir a autoconstrução e a habitação definida pelo mercado.

O autor indaga: quais são as características dos cenários onde os rituais de consumo acontecem ou são produzidos? Onde a distribuição dos bens desejados encontra seus adoradores dispostos ao sacrifício de seus bens acumulados? Em resposta, propõe a categoria de contenedor (a forma do intercâmbio) para se referir a esses lugares, nem sempre públicos ou exclusivamente privados, onde se produz o intercâmbio, a distribuição dos dons que constituem o consumo múltiplo da nossa sociedade altamente ritualizada.

A última categoria proposta por Solá-Morales (2002), a forma da ausência ou terras vagas, faz referência à experiência do tempo histórico. A experiência cultural da grande cidade não pode ser menosprezada e é formada pelas relações humanas na convivência e na produção de significado para os lugares através do tempo. Essas terras vagas são lugares que transmitem identidade, o encontro do presente e do passado. Preservar e reciclar esses territórios não pode ser simplesmente uma

reordenação para que se integre ao tecido urbano eficiente e produtivo da cidade, cancelando os valores que seu vazio e sua ausência possuíam. Na verdade,, esses vazios e ausências deveriam ser preservados, marcando a diferença entre a reforma avassaladora e a aproximação sensível, preservando sua memória e ambiguidade.

A proposta de Sóla-Morales (2002) das cinco categorias culturais para entender as novas relações entre a arquitetura e as grandes metrópoles atuais começou pela noção de mutação para entender os fenômenos de transformação súbita do território e terminou com a categoria denominada terras vagas, que constituiu praticamente um contraponto. Entretanto, somente uma atenção igual aos valores da inovação e aos valores da memória e da ausência será capaz de manter viva a confiança em uma vida urbana complexa e plural.

Qualquer discussão sobre desenho urbano hoje que não passe pelo conceito de sustentabilidade e desenvolvimento sustentável é limitada, principalmente em uma época em que os recursos naturais estão se tornando escassos, em que a camada de ozônio está sendo destruída, em que a poluição e o efeito estufa mostram-se preocupantes. Desenvolvimento sustentável é mais do que “atender as necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem a suas próprias necessidades”.³ Significa a necessidade de melhorar e prover uma melhor qualidade de vida, sem sacrificar a possibilidade de aprimoramento para um futuro desenvolvimento para as próximas gerações (SCHILLER, 2004). A transformação do ambiente natural e do construído precisa levar em conta os impactos espaciais que provoca, influenciando não só no desequilíbrio do meio, como também no conforto e salubridade das populações urbanas. Geralmente a referência à sustentabilidade se concentra em três aspectos: sociais, econômicos e ambientais. Mas existe um quarto aspecto importante que é a individualidade, que se concentra nos conceitos de identidade e vitalidade, nas pessoas em si, privilegiando a escala humana (THOMAS, 2003).

³ Relatório Brundtland in Zancheti, S. M. “O desenvolvimento sustentável urbano”, publicado em Gestão do patrimônio cultural integrado - Gestión del patrimonio cultural intergrado, Recife: CECI – editora da Universidade de Pernambuco, 2002, p.82.

Para Moughtin e Shirley (1996/2005), é importante analisar a relação entre as estruturas urbanas e o aprofundamento da crise ambiental, pois ambos são causados pelo homem e influenciam negativamente na qualidade de vida das futuras gerações, porém lembram que o meio ambiente provavelmente irá se recuperar e que o foco deveria ser a crise pela qual a humanidade está passando, cuja recuperação depende principalmente da mudança de atitude frente ao meio ambiente, buscando políticas voltadas ao desenvolvimento sustentável.

Segundo Thomas (2003) os estudos referentes à sustentabilidade e o desenho urbano devem inspirar novas soluções e não serem prescritivos. Essas soluções precisam de uma abordagem integrada, pois os fatores a serem trabalhados são interdependentes como, por exemplo: a densidade e os meios de transporte, o paisagismo e os edifícios, os sistemas de ventilação que podem influenciar no nível de ruído e na energia utilizada, na poluição da atmosfera e na saúde das pessoas, e a forma do ambiente construído que, por sua vez, influencia no acesso a luz do sol, ao uso de energia e ao bem estar. As soluções integradas dependem do entendimento do contexto ambiental, histórico, social, etc. e devem abordar uma escala mais abrangente do que a do edifício isolado, utilizar menos recursos possíveis e diminuir a demanda de energia, priorizar comunidades com maior densidade, focar no pedestre sem induzir ao uso do transporte, tanto público como privado.

Romero (1984), no Brasil, ao tratar das relações do desenho urbano e o meio ambiente físico, coloca que os seus conceitos e diretrizes precisam considerar as inter-relações meio físico/espço construído, considerando que o espaço construído pode adaptar-se para melhor desenvolver o habitat e as atividades urbanas, influenciando diretamente nas condições ambientais: com o traçado das ruas, a adaptação na topografia, declividade, a presença ou ausência de vegetação, a volumetria, o tamanho e a disposição dos edifícios e a natureza dos materiais.

No momento, os objetivos do desenho urbano em uma proposta de desenvolvimento sustentável deverão enfatizar a conservação tanto do ambiente natural quanto do construído, pois existe a necessidade de se aproveitar áreas e

edifícios existentes de uma forma mais eficiente e efetiva, tornando-os lugares mais atrativos para se viver e trabalhar (THOMAS, 2003), priorizando a sua adaptação e re- uso, principalmente da infraestrutura e as ruas existentes, junto à reutilização de materiais e componentes reciclados de outros edifícios demolidos.

O desenho urbano tem como meta principal um espaço construído de qualidade, que é um dos pressupostos para uma cidade sustentável, enquanto os fatores econômicos e sócio-culturais também são cruciais na criação e manutenção de uma vida urbana sustentável, pois, segundo Moughtin e Shirley (1996/2005), a opção por um desenvolvimento sustentável depende mais da gestão dos governos do que da forma das cidades, e é mais provável que ele aconteça em comunidades locais que se responsabilizem por seu próprio ambiente, pois é a efetiva participação da sociedade o pilar de um bom desenho urbano.

O desenho urbano pode ser considerado como um processo de projeto, no qual não existe o que é certo ou errado, mas sim o que é melhor e pior, e em que a qualidade do espaço criado pode aparecer somente com o passar do tempo. Portanto é necessário que haja uma contínua avaliação e questionamento, ao invés de uma visão engessada da questão. Além disso, ele é considerado parte importante do desenvolvimento urbano e dos processos de renovação, gestão, planejamento e conservação do ambiente construído, no qual estão relacionados os contextos: local, global, de mercado e o regulador com as seis dimensões citadas anteriormente (CARMONA ET AL. 2003).

Dentro do campo do desenho urbano, o projeto é um processo criativo, exploratório, que deve buscar soluções de qualidade para os objetivos e barreiras da área a ser trabalhada e que chegue a uma solução final aceitável e flexível, com possibilidades de alterações durante sua implantação. Na procura por soluções, o processo de projeto se desenvolve explorando e pesquisando os problemas encontrados e pode se dividir em algumas fases: determinação dos objetivos, coleta e análise dos dados e informações, prépropostas, síntese e análise das prépropostas, decisão do que deve seguir ou do que deve ser descartado e uma avaliação da

proposta, seu potencial de sucesso e suas respostas aos objetivos determinados no início do processo (fig.07):

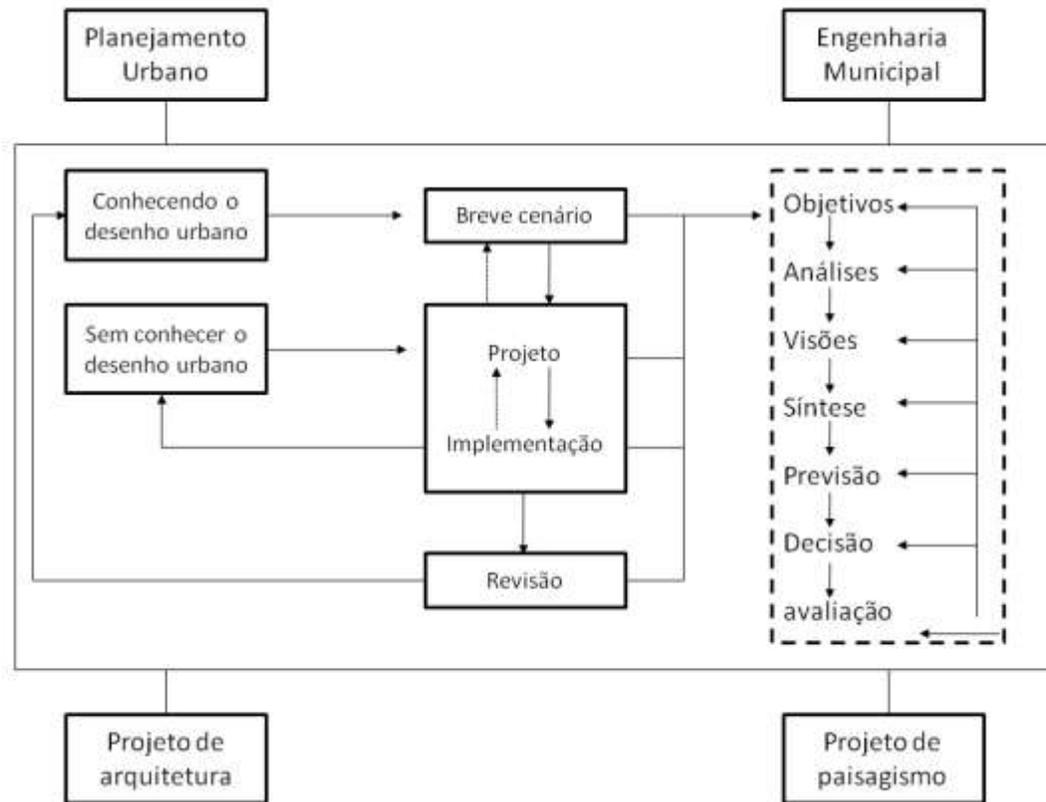


FIGURA 07: processo integrado do desenho urbano (fonte: adaptado de Carmona et al. 2003, p.56)

Cada estágio é um conjunto complexo de atividades, que pode parecer linear, mas na prática é interativo e cíclico, mais intuitivo que mecânico, tem uma natureza multidisciplinar e muitos atores. Ele é considerado por Carmona et al. (2003) como um processo que produz espaços urbanos melhores para as pessoas, priorizando a escala humana, no valor e no significado dos espaços, reconhecendo o contexto real, com suas oportunidades e dificuldades, sua realidade social, econômica (mercado) e política (leis de usos e ocupação do solo). O desenho urbano não pode ser separado do dia a dia das áreas urbanas, e todos envolvidos na criação e funcionamento dessas áreas têm um papel a desempenhar para assegurar o sucesso de tais espaços: o governo local, as comunidades envolvidas, os empresários, as construtoras e os investidores, os ocupantes e usuários e as futuras gerações.

O desenho urbano trata o espaço em sua dimensão mais evidente: o espaço vivencial público do seu cotidiano (DEL RIO, 1990), o conjunto das relações complexas entre todos os elementos do espaço construído e não construído (CARMONA, 2001), sendo, assim, o espaço urbano o suporte das atividades que nele acontecem e da interação das pessoas através de suas vivências, percepções e ações cotidianas (DEL RIO, 1990). Enfim, é um processo que estuda a relação homem/meio ambiente considerando as dimensões espaciais, temporais e sociais, mas também, como a arquitetura, considera questões estéticas, funcionais e perceptivas (FERNANDES, 2009).

Coelho (2008) ressalta que é nesse olhar sobre as relações que acontecem nos espaços de transição entre o habitar e a cidade que se encontrarão soluções estimulantes que aproximarão tais espaços às dimensões humanas, produzindo pedaços de cidade desejavelmente habitados, atuando no edificado e nas relações, objetivas ou subjetivas, que esse espaço construído estabelece com seu contexto urbano.

Provavelmente um conjunto habitacional sem essas preocupações passará a idéia de que fazer habitação se resume em uma adição simplista de níveis físicos fechados ou abertos, sem relação entre os seus elementos. Porém o interior/exterior urbano não é apenas um sistema de formas e volumes simples e autônomos, mas sim um sistema de relações múltiplas, físicas, visuais, potenciais, contínuas e ambientais, reais e imaginadas, chave de um bom desenho urbano e arquitetura. Desse modo, projetos de habitação e espaços urbanos deveriam trabalhar positivamente a questão dos relacionamentos, da transição, do acompanhamento, da integração, demarcação, limiar e passagem, seqüências de percursos e da marcação de identidades espaciais e ambientais, que constituem a base da satisfação e da identidade que se sente em relação à habitação e a seu contexto (COELHO, 2008).

São esses espaços onde as relações acontecem que contribuem para uma cidade habitada e viva, com identidade e marcada pela escala humana. Segundo Coelho (2008), são esses espaços de transição, os limiares, espaços interiores e

exteriores da habitação que se tornam importantes. Um exterior residencial e urbano, que pode ser assumido como um verdadeiro interior urbano, precisa ser positivamente configurado e apoiar o habitante desde a entrada no bairro até próximo à porta do seu edifício, oferecendo coesão a todo um vocabulário arquitetônico e urbano: da rua habitacional, passando por pequenas praças residenciais e estacionamentos adequadamente integrados, pelas áreas verdes e de lazer e pelos espaços mistos de circulação, onde o pedestre e a formação gradual de seu percurso são peças chave, para depois avançar na continuidade urbana através de espaços estratégicos que levam gradualmente aos espaços fortemente públicos.

É nessa relação urbana e de vizinhança que se encontram muitas potencialidades para o surgimento de um espaço urbano estimulante nas áreas residências, integrando-as aos centros urbanos ou trazendo essa animação até os bairros mais distantes. Para contribuir para um espaço cidadão em que a habitação se integre visualmente, deve-se priorizar esses aspectos de coesão urbana e residencial, estendendo o sentido de habitar para além da porta de entrada de cada habitação, mas garantindo a segurança e proteção natural, conectados a legibilidade e identidade local.

Essa graduação de espaços e da privacidade entre a habitação e os espaços públicos urbanos é base para o relacionamento bairro, vizinhança e espaço doméstico privado, para novamente situá-la no contexto das relações espaciais do desenho urbano e de alguns de seus conceitos mais importantes da segurança, legibilidade e identidade, conectados também aos conceitos desenvolvidos a partir da década de 60 do século passado, mencionados anteriormente: riqueza das imagens urbanas e percursos, sustentabilidade e vivacidade do ambiente construído. Assim, se torna cada vez mais necessário assumir que a cidade se habita em vários espaços, que vão dos interiores domésticos aos espaços públicos com seus respectivos e diversos ambientes de proximidade (COELHO, 2009).

Um verdadeiro habitar vai da habitação à vizinhança e à cidade. Um habitar humanizado se refere a essa dupla escala, doméstica e pública, com características residenciais e urbanas não massificadas, monótonas ou física e socialmente

segregadoras, rodeadas por rodovias e espaços verdes urbanos. Uma habitação humanizada é um lugar com um carácter especial e que marca positivamente a forma de habitar, conviver e viver a cidade, está ligada essencialmente a aspectos qualitativos (COELHO, 2009).

A cidade bem desenhada, amigável e humanizada depende de soluções integradas que maximizem as vantagens do mundo doméstico e urbano, do interior e exterior, com vizinhanças que conjuguem as casas com os cenários vivos da cidade e com a paisagem, através de soluções específicas adaptáveis a diversos hábitos, a sua localização na cidade e as suas características de morfologia urbana, permitindo que as pessoas se integrem na vida urbana, aprofundando os valores de proximidade que a caracterizam com uma cidade amigável (COELHO, 2009). Essa cidade mais generosa e humanizada precisa apresentar também uma mistura de atividades e ambientes, em substituição ao zoneamento de atividades, e, ainda, possuir um desenho urbano marcado pela diversidade de sequências e imagens urbanas, condição para a vivência de uma cidade feita de proximidades, surpresas, identidades e imagens marcadas pela escala humanizada.

Segundo Coelho (2009), existe um conjunto de diretrizes que podem contribuir para a melhora da arquitetura residencial e a humanização do habitar. Ele diz que viver em tais condições pode ser, realmente, uma possibilidade positiva e gratificante, capaz de resultar na felicidade de mais pessoas. Uma das diretrizes preconiza que o habitar deve dividir-se entre os mundos domésticos e da cidade, com uma marcação cuidadosa da escala humana, e também ressalta a importância da cooperação disciplinar na busca do conhecimento e da compreensão dos níveis de satisfação dos habitantes, através de análises dos espaços urbanos, além de estratégias de inclusão, com cidades mais amigas, privilegiando grupos sociais mais sensíveis, como os idosos e as crianças. É preciso aprender com experiências positivas que contemplem a adaptabilidade doméstica, focada na identificação e transição entre casa, vizinhança e cidade. Além disso, a solução residencial e urbana precisa relacionar-se com o espaço urbano, ser estimulante e convidativa, construída através da escala humanizada, com uma densidade constituída de maneira cuidadosa, um verde urbano suavizador, com

discretos elementos de identificação, caminhos de pedestre estratégicos e trânsito calmo. Outra diretriz é a integração física e social, olhando a heterogeneidade em uma escala e a homogeneidade em outra, com uma estratégia de integração equilibrada de atividades, privilegiando o pedestre e os equipamentos necessários para uma coesão urbana e o convívio diário, e mais, utilizar soluções que marquem e potencializem o caráter do lugar e a relação com a natureza.

Nas cidades contemporâneas, quase desapareceram os pequenos mundos intermediários das famílias e das comunidades, as pessoas isolam-se no seu refúgio doméstico, por isso torna-se necessário o desenvolvimento de práticas de re-humanização da cidade e de soluções residenciais e urbanas sensíveis a esse problema. A habitação pode contribuir para melhoria do universo doméstico, de vizinhança e de cidadania, mas, para isso, é necessária uma prática humanizadora que influencie positivamente os moradores, atingindo a habitação e a cidade com um verdadeiro significado social, pensando além dos aspectos puramente quantitativos (COELHO, 2009) e introduzindo os valores humanos a essa cidade.



2.3 VALOR – O CONCEITO

“Not everything that counts can be counted; and not everything that can be counted, counts”. (Albert Einstein’s office at Princeton)⁴

O caráter subjetivo na concepção do que seja um Valor é o ponto crucial para entender e discutir seu conceito e para melhor empregar o termo. A determinação do valor de algo depende de quem o está julgando, de quantas pessoas estão envolvidas nesse julgamento, e da relação entre esses diferentes pontos de vista. O Valor se dá de uma perspectiva pessoal, não é um fato objetivo, próprio exclusivamente daquilo que se está

⁴ In SAXON, 2005, p.01; <http://fridayreflections.typepad.com/weblog/2007/10/not-everything-.html> (11/03/2011); CUNNINGHAM, H. SCOTT, D. Software Architecture for Language Engineering. Natural Language Engineering, 10, pp 205-209, (2004); BRITO e ABREU, F. GOULÃO, M. ESTEVES, R. Toward the Design Quality Evaluation of Object-Oriented Software Systems, *Revised version: originally published in Proceedings of the 5th International Conference on Software Quality, Austin, Texas, 23 to 26 October 1995.*

colocando sob julgamento, são princípios escolhidos por cada um para viver constituindo o que está sendo valorado. O que se valoriza tem origem nos valores que cada um carrega e escolhe para acreditar, são crenças, princípios morais e ideais dos indivíduos e estão refletidos nas suas atitudes e comportamentos dentro da sociedade, mas também são formados nas nossas sociedades a partir de pontos de vista comuns e na posição em que o indivíduo ocupa naquela sociedade (THOMSON ET AL. 2003, SAXON, 2005).

Na área de Marketing, a percepção de valor pelo cliente é a ponderação (*trade-off*) entre os benefícios recebidos pela aquisição do produto ou serviço e os sacrifícios percebidos ao se confrontar o preço destes (MIRON, 2008). Clientes concretizam seus valores na forma de atributos, preferências e desempenho desses atributos, com as consequências de se avaliar o produto numa situação de uso. Além disso, clientes formam julgamentos de valor ou vivem sentimentos sobre a experiência concreta de se utilizar o produto, ou seja, a sensação de valor recebido. No momento da escolha, o cliente pode antecipar o valor recebido, mas apenas no momento de uso o vivenciarão concretamente (GRANJA ET AL. 2009).

Já os economistas colocam a questão do valor de forma simplificada, em que o valor das coisas está perfeitamente refletido pelo dinheiro ou tempo gastos para obtê-las e usá-las. Neste caso, valor é igual a dinheiro, uma visão limitada do conceito, o dinheiro pode ser um valor, mas não o único (BENEDIKT, 2003, p.03).

Tanto a visão da área de marketing como da economia são insuficientes para a reflexão que se pretende, portanto, seria pertinente buscar alternativas no sentido de se quantificar o valor por meio de desejos, considerando, atributos ou preferências, que influenciam na aquisição de um produto ou serviço e na relação do homem com seu ambiente construído, a partir da própria visão do indivíduo (GRANJA ET AL. 2009). Entretanto, pesquisas de satisfação com usuários podem acabar simplificando ou restringindo as inúmeras gradações existentes sobre a percepção de valor, que segundo Maslow (1943) e Benedikt (2008), se desdobra em um grupo organizado de forma hierarquizada de necessidades humanas.

2.3.1 A busca de um conceito de Valor

“To live is to evaluate. To live among others is to be evaluated.” (BENEDIKT, 2007,p.ix)

Saxon (2005), em seu relatório *“Be Valuable: a guide to creating value in the built environment”*, coloca o conceito de valor, mesmo que subjetivamente, de uma forma simplificada e de fácil compreensão. O autor, primeiramente, define o significado da palavra Valor: é um substantivo, aquilo que vale a pena, que merece, que carrega bondade intrínseca, que representa algo útil ou estimável, que apresenta grau de qualidade, estima, consideração e/ou apreço.

Alguns termos precisam ser definidos para se compreender melhor o conceito de Valor. Por exemplo, a diferença entre Valor e valores, em que Valor é o equilíbrio entre benefícios e sacrifícios e valores são critérios para julgar o Valor, subjetivo ao julgador e baseado nos padrões culturais. Para Saxon (2005) e Thonsom et al. (2003), pode ser útil definir valor como a relação entre o que se recebe e o que se doa/oferece, que pode ser explicitado da seguinte forma (fig.08):



FIGURA 08: Equação do Valor (fonte: THOMSON ET AL. 2003, p. 339, SAXON, 2005, p.07)

Neste sentido, o valor positivo existe quando a pessoa recebe mais do que aquilo que ela precisa abrir mão, doar. O valor negativo, por outro lado, existe quando os sacrifícios são maiores que os benefícios. Michael Benedikt, também define valor de uma forma simples: o “valor positivo” é aquilo que atribuímos a algo que intensifique

e/ou prolongue a vida, e “valor negativo” é aquilo que atribuímos a algo que dilua e/ou encurte a vida.

2.3.2 O Valor e as necessidades humanas

Para Benedikt (2003), o Valor tem origem em questões básicas do ser humano e se apresenta através de um sentimento de necessidade, propõe que, para desenvolver uma teoria de valor, se deve primeiro ter uma teoria de necessidades. Maslow (1943) quando construiu sua teoria da motivação humana, apresentou as necessidades humanas mais básicas, que, segundo ele, estavam intimamente relacionadas e organizadas de forma hierarquizada de importância; somente quando uma necessidade é saciada outra aparece, dominando a consciência humana e organizando o comportamento do indivíduo.

A motivação humana está conectada com os objetivos inconscientes ou as necessidades básicas, esse conceito é um dos determinantes da teoria do comportamento, defendendo que o comportamento é quase sempre motivado e determinado por fatores biológicos, culturais e situacionais. Qualquer comportamento motivado, mesmo que preparatório ou consumado, deve ser entendido como canal em que muitas das necessidades básicas podem ser simultaneamente expressas ou saciadas. As necessidades que usualmente são o ponto de partida da teoria da motivação são as fisiológicas, que podem ser consideradas como o esforço do corpo humano de manter seu equilíbrio de nutrientes, vitaminas, sais minerais, hormônios e etc. Outro indicador dessas necessidades pode ser o apetite humano, por exemplo: quando o corpo humano ressurte-se de algum componente químico, o indivíduo tende a desenvolver um apetite específico para aquele elemento presente nalgum alimento em especial. Mas, algumas necessidades fisiológicas não se enquadram nesses dois grupos citados, como o desejo sexual, o sono e o comportamento maternal, além dos prazeres sensoriais que também podem se tornar motivação para algum tipo de comportamento.

As necessidades fisiológicas são os canais para todos os outros tipos de necessidades, por exemplo: uma pessoa que está com fome pode, na verdade, estar procurando conforto (MASLOW, 1943). Sem dúvida elas são as mais importantes de todas as necessidades humanas, o que significa que um ser humano que não tem nada na vida (extrema pobreza, fome e etc.) tende a colocá-las como sua maior motivação, mais do que qualquer outra. Ou seja, uma pessoa que não tem comida, segurança, amor e estima provavelmente estará sedenta por comida e nada mais lhe importará, pois sua consciência está tomada pela fome e todas as suas capacidades estarão concentradas em saciá-la.

No entanto, quando a extrema pobreza e a fome não existem, Maslow (1943) afirma que outras necessidades básicas emergem em uma ordem hierárquica e de importância, por exemplo, quando uma necessidade está relativamente saciada, outra surge dominando o organismo. No entanto, quando essa também é saciada, outra nova e importante necessidade aparece. Assim saciadas as necessidades fisiológicas, um novo grupo emerge, o grupo das necessidades de segurança, que de certa forma englobam as necessidades fisiológicas, pois o corpo humano procura seus mecanismos de segurança para mantê-lo em equilíbrio. E de novo, como foi para um homem faminto a comida, nada é mais importante do que a segurança.

Segundo o autor, em uma sociedade tranqüila e pacífica, a pessoas sentem-se suficientemente protegidas, além disso, para se sentirem seguras elas também se apegam a uma realidade estável, rodeada de coisas familiares e conhecidas e mecanismos que organizem essa realidade como a religião e a filosofia. Portanto, esse indivíduo que já não sentia mais fome, agora também já não se sente mais em perigo. Quando as necessidades fisiológicas e de segurança estão suficientemente garantidas, as necessidades de amor, afeição e pertencimento emergem, e todo ciclo anterior descrito se repetirá concentrado nesse novo objetivo. É importante salientar que a necessidade de amor não é sinônimo para a de sexo, uma necessidade fisiológica, e que a necessidade de amor está ligada tanto a dar quanto receber amor.

Seguindo a hierarquia de importância, surge a necessidade de estima (auto-estima), que seria o amor próprio, a autoconfiança e a estima de outros membros da sociedade. Essa necessidade pode ser dividida em dois grupos: o primeiro, o de desejo por força, conquistas, adequação, confiança e independência e liberdade. O segundo, o desejo por uma reputação ou prestígio (ser respeitado e estimado por outras pessoas), reconhecimento, atenção, importância e apreciação (MASLOW, 1943).

Mesmo que todas essas necessidades sejam saciadas, pode-se esperar que uma nova seja desenvolvida, a necessidade de realização pessoal e de cada vez mais melhorar naquilo que diz respeito ao que o indivíduo é capaz de realizar, diferindo de uma pessoa para outra: desejo de ser a mãe ideal, o melhor atleta e etc. (MASLOW, 1943). O aparecimento dessa necessidade acontece quando, a priori, todas as outras necessidades foram saciadas e, para que isso aconteça, algumas pré-condições são necessárias: liberdade de expressão, de ação e de busca pelo conhecimento, justiça e honestidade (MASLOW, 1943, 383).

Porém, a realização de cada necessidade básica não precisa ser necessariamente cem por cento saciada para que a outra apareça, existem graus de satisfação, e, na maioria das vezes, uma pessoa normal está parcialmente satisfeita e parcialmente insatisfeita em todas as necessidades básicas ao mesmo tempo. Uma descrição mais condizente com a hierarquia dessas necessidades seria em termos de uma porcentagem decrescente de satisfação seguindo a ordem de importância na hierarquia desenvolvida por Maslow (1943).

Maslow (1943) então defende que as necessidades fisiológicas, de segurança, de amor, autoestima e atualização pessoal, são as necessidades mais básicas a serem saciadas para o ser humano. Benedikt (2008), em sua reflexão sobre Valor (fig.09), o coloca através de um sentimento de necessidade, porém expande a hierarquia das cinco necessidades básicas de Maslow (1943) para seis: necessidade de sobrevivência, segurança, legitimidade, amor e aprovação, confiança e liberdade, nessa ordem. E como na teoria de Maslow (1943), também estão hierarquizadas em ordem de importância, em que as primeiras necessidades devem ser satisfeitas para as próximas

poderem aparecer, mas para Benedikt (2008), a legitimidade e a aprovação podem ser consideradas interdependentes, podendo aparecer juntas e marcando a fronteira entre as necessidades mais básicas e as mais elevadas, no seu ponto de vista, posteriormente, ele as conecta à sua teoria de valor da arquitetura e urbanismo.

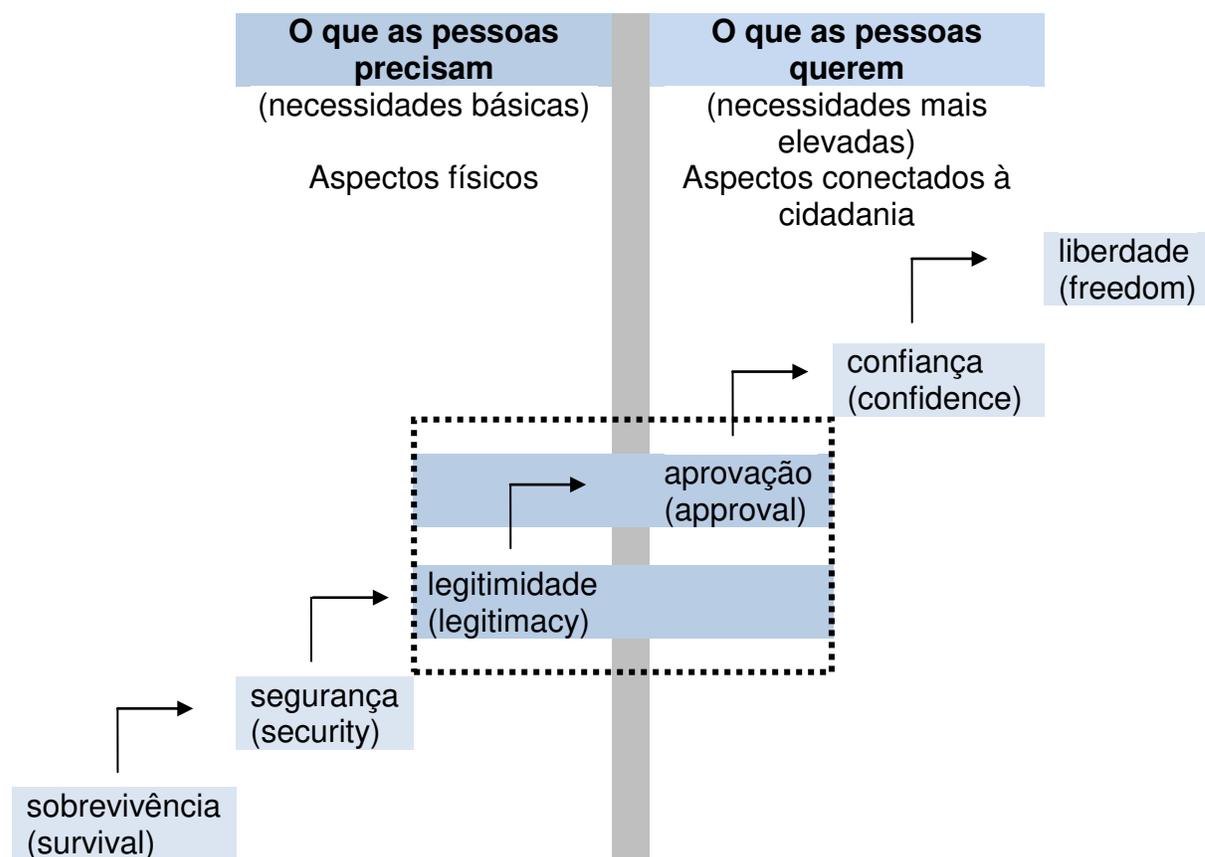


FIGURA 09: Modelo de valor com base nas necessidades humanas básicas. (fonte: adaptado de Benedikt, 2008, Workshop “Valor na Habitação de interesse social”)

Em sua teoria de Valor, Benedikt (2008) irá confrontar o favoritismo do projeto simplista que os empresários de negócio defendem, que prioriza os pré-requisitos básicos para sua execução e minimiza os custos, aumentando os benefícios financeiros e produzindo apenas uma vantagem econômica local e temporária. Ele defende a aplicação de sua teoria que busca o aperfeiçoamento da entrega de valor na “desanimadora e indiferente arquitetura do meio ambiente americano”, que aqui se amplia para o ambiente construído como um todo; podendo levar, não só o embelezamento, mas a geração de maiores benefícios econômicos e, sobretudo,

sociais e ambientais, e que pode, ainda, contribuir para um ambiente construído com mais qualidade de vida e sustentabilidade. Para o autor, é essencial aprimorar a compreensão do valor da Arquitetura e do Urbanismo, que têm sido importante, porém subestimados, no papel de melhorar a plenitude da vida.

2.3.3 O Valor no ambiente construído

Os profissionais responsáveis pelo ambiente construído deveriam colocar como missão gerar valor para a sociedade através do projeto e da entrega de um espaço que respondesse as suas necessidades. As pessoas buscam os espaços com foco em seu uso e serviços, além de seu potencial de se tornar um bem (SAXON, 2005), dessa forma, o ambiente construído deveria ser visto como um cenário de atividades e relações humanas e não como um artefato físico. Os seus elementos deveriam satisfazer, em algum grau, uma ou mais necessidades citadas acima e um bom projeto seria aquele que fosse capaz de satisfazê-las com um alto padrão de sofisticação e até mesmo estimulá-las.

Benedikt (2007) afirma que a arquitetura é uma instituição, e como tal, é permeada por valores de outras instituições, mesmo quando busca a perpetuação e proliferação de seus próprios valores. Por isso, quando a arquitetura é avaliada, valores de outras instituições aparecem naturalmente.

A avaliação pode acontecer através de prêmios, concursos públicos, publicações em revistas especializadas, livros, entre outras formas de mídia. Nestas situações, os trabalhos são de alguma forma avaliados por um júri ou uma comissão também formada por arquitetos, de modo que valores como: significado e singularidade do programa, composição formal, uso inovador e correto de novas tecnologias e qualidade construtiva norteiam a decisão de escolha dos trabalhos vencedores ou dos projetos que serão publicados. O público leigo, por outro lado, avalia os arquitetos e seus edifícios de forma mais casual, nesse caso, os valores de contexto, habitabilidade,

elegância, preço e vantagem para a economia local acontecem juntamente com julgamentos de beleza ou feiúra. Essa opinião pode ser expressa através do mercado, que as pessoas gostam ou não de investir, alugar ou visitar. Os arquitetos também são avaliados por aqueles que os contratam para trabalhar, que tendem a julgá-los por outros parâmetros como: empatia, confiabilidade, eficiência, experiência, preço, qualidade do serviço, estilo, ou como é comum, por uma conexão social. Essa avaliação é feita por meio de entrevistas, encontros informais, em eventos sociais e visitas a obras concluídas. E por último, eles são avaliados por profissionais de áreas próximas: engenheiros, designers de interiores, paisagistas, fornecedores, artesãos, etc. Dentro desse grupo, o que importa é a facilidade construtiva, a disponibilidade do profissional para o trabalho e a flexibilidade.

Observa-se quatro diferentes maneiras de avaliação e pelo menos vinte valores aplicados. “Então, novamente quais julgamentos e quais valores devem prevalecer? Se a resposta correta é o equilíbrio de todas, através de quais meios esse equilíbrio poderá ser atingido?” (BENEDIKT, 2007)

A Arquitetura e o Urbanismo são responsáveis pelos espaços onde muito dos prazeres da vida acontecem, são cenários, são lugares que foram desenhados com esse propósito. Mesmo assim, seu valor e seu modo de funcionamento continuam um mistério, e ela, por vezes, é desvalorizada. É essencial uma melhor compreensão do valor da arquitetura, que tem sido importante, porém subestimada no papel de melhorar a plenitude da vida e satisfazer as necessidades humanas. O ato de projetar está relacionado às necessidades humanas e do planeta, e num nível mais elevado, está relacionado a rapidez da sua evolução, projetar, segundo Benedikt (2003), é “pensar antes de fazer”, não se relaciona somente à forma, à cor e aos materiais, ele considera a maneira como o espaço foi desenhado e projetado para melhorar a vida de seus usuários, proprietários, de quem o projetou, etc.

O Valor nessa proposta se apresenta através de um sentimento de necessidades humanas, portanto se faz necessário entender como a Arquitetura e o

Urbanismo podem responder a essas necessidades, produzindo um ambiente construído com os valores de seus usuários refletidos em seus espaços.

Segundo, Benedikt, primeiro, a Arquitetura e o Urbanismo devem responder a necessidade de sobrevivência. As pessoas deveriam contar com a Arquitetura e o Urbanismo para protegê-las de intempéries, pessoas e animais, confiar na sua capacidade de garantir ar fresco e água potável, armazenagem de comida e mantimentos. O ambiente construído, produto dessa Arquitetura e Urbanismo, deveria cumprir com esse papel de forma abrangente e eficiente. De forma que a casa, ambiente em que as pessoas podem se sentir relativamente abrigadas, livres dos riscos e incertezas poderá ser convertida em proteção e garantir a sobrevivência e conseqüentemente a sua segurança (FIGUEIREDO, 1995).

A partir do momento que a necessidade de sobrevivência está garantida, a de segurança aparece. Existem muitas maneiras da arquitetura, do desenho urbano e do urbanismo assegurarem mais essa necessidade, que pode ser através de um ambiente construído que garanta e ofereça proteção e privacidade, da maneira como a habitação é concebida e da aplicação dos conceitos de desenho urbano no projeto dos espaços de convívio das pessoas.

O ambiente, nesse caso a morada, mesmo que simbólica, deve exercer funções de proteção, sustentadoras e acolhedoras, que ofereçam ao indivíduo o equilíbrio físico e psíquico, acerca disso, Figueiredo (1995) coloca que é o sentir-se em casa faz emergir o sentimento de segurança, que também pode ser gerado através da utilização dos conceitos do desenho urbano como, por exemplo, a legibilidade, a acessibilidade e a identidade, que propiciam um domínio e apreensão do espaço, gerando ao mesmo tempo um sentimento de segurança e de privacidade, orientação e conexão espacial.

Garantidas a sobrevivência e a segurança, a Arquitetura e o Urbanismo deveriam buscar a necessidade de legitimidade, que pode ser ilustrada com instituições como: escolas, universidades, museus, etc. Para as pessoas, a legitimidade de cidadão

e membro de uma sociedade pode acontecer através de alguns conceitos como a identidade, a propriedade e o pertencimento.

A necessidade de legitimidade se mescla com a de aprovação pessoal, de comportamento e de ideias, garantindo a legitimidade de alguém e também sua autoridade. Para o ambiente construído e os edifícios, a legitimidade é alcançada através de sua aprovação, que pode ser estimulada quando esse espaço tem qualidades, está inserido de forma harmoniosa em seu contexto e contribui para a vitalidade e qualidade social, estética e econômica da comunidade local. A aprovação da Arquitetura e Urbanismo pelos governos locais e federal acontece através de um processo burocrático e de documentos oficiais, porém a aprovação formal da sociedade pode ocorrer através de publicações em mídias especializadas e concursos públicos. A aprovação informal da população, no entanto, é passível de provocar reações diferentes na população: o proprietário de um edifício que é rejeitado pela comunidade pode correr o risco de ter sua propriedade depredada e vandalizada, por outro lado, edifícios que são aceitos e caem no gosto da população estão mais aptos a serem cuidados e preservados, mantendo seu estado real de valor, podendo se tornar fonte de orgulho (aprovação), assim como de identidade (legitimidade) e até mesmo dignidade (BENEDIKT, 2008).

Quando o sentimento de aprovação for suficiente, a confiança se torna a próxima e a mais urgente necessidade, em parte por si mesma, em parte porque é pré-requisito para se atingir a liberdade (BENEDIKT, 2008).

A necessidade de confiança também pode ser suprida através da presença no ambiente construído dos conceitos de identidade e pertencimento, legibilidade e acessibilidade, que são capazes de influenciar no comportamento e no fluxo de pessoas, estimulando a vitalidade e o uso de um espaço. Uma arquitetura confiante de sua qualidade agrega valor para a sociedade e conquista o direito de estar onde está, com significado e materialidade juntamente com seu entorno e contexto. O sentimento de confiança, que pode ser induzido pelo ambiente construído, também é resultado do tipo de relação legal e econômica que as pessoas têm com ele: visitantes, turistas ou

moradores, proprietários ou inquilinos. Por outro lado, a arquitetura pode minar esse conjunto de sentimentos ou até mesmo gerar repulsa se ela for banal e comum.

A necessidade humana mais elevada, segundo Benedik (2008), é a liberdade. E como a arquitetura pode ajudar a garantir a liberdade? Para o autor, assim como para Maslow (1943) a liberdade só estará assegurada quando as necessidades já estiverem saciadas. Isso significa que, para a arquitetura ajudar a garantir a liberdade para as pessoas, ela deve satisfazer as necessidades anteriores de forma significativa, ou pelo menos ser capaz, junto com outras áreas da vida, de assegurá-las.

Para propiciar a liberdade, o ambiente construído deveria inspirar e apoiar a liberdade de discurso e opinião, através de seus edifícios, praças, espaços públicos e ruas, de forma a permitir todo tipo de manifestações, festas e rituais de uma maneira democrática. Um desenho urbano produzido segundo os conceitos de legibilidade, acessibilidade, flexibilidade e identidade oferece liberdade de escolha de caminhos, de movimento e de permanência e fortalece a liberdade do indivíduo de ir e vir (BENTLEY ET AL.1997). A arquitetura, o desenho urbano e o urbanismo dão forma e organizam os espaços, tanto no plano ideológico e conceitual quanto estético, assegurando a liberdade através de espaços reais ou abstratos.

O ambiente construído como um todo acaba se tornando mais complexo na sua organização na medida em que satisfaz ou não as necessidades humanas através da arquitetura, do desenho urbano e do urbanismo. Seria importante que os arquitetos e urbanistas refletissem como seu trabalho poderia satisfazer essas necessidades e valores humanos, podendo influenciar na maneira como o público em geral irá valorizar e perceber a importância da arquitetura e do urbanismo e, assim, criar uma relação de engajamento com seu mundo físico, deixando de ser indiferentes e hostis a ele. Para isso, seria preciso, primeiro, entendermos como a arquitetura satisfaz as necessidades humanas e, depois, adotar algumas estratégias para que ela se torne competitiva no mercado e na cidade. Benedikt (2008) propõe, então, ampliarmos os padrões necessários e de satisfação com respeito à arquitetura e ao urbanismo através de quatro propostas: 1) as que ajudarão a persuadir um número maior de pessoas a

valorizar melhor o ambiente construído; 2) as que poderão reformar algumas atitudes, crenças e práticas dos arquitetos; 3) as poderão corrigir as relações contratuais e de mercado dos arquitetos; e por último, 4) uma proposta para uma nova legislação e métodos de financiamento que poderão ajudar a produzir melhores construções e espaços para todos.

Portanto, primeiro deve-se aumentar o número e a maneira como as necessidades humanas são abordadas nos trabalhos dos arquitetos e de alguma forma os padrões de aceitabilidade dos consumidores. A arquitetura deveria funcionar como o mercado: prover para as pessoas o que elas querem, ou prover ao maior número de pessoas o que elas querem mais, a maior parte do tempo, e dessa forma, as pessoas passariam a desejar um ambiente ainda mais satisfatório do que antes. Seria, de certa forma, um modo de persuadir as pessoas a “quererem mais da arquitetura”, através de três princípios: o convencimento pelo exemplo, o encorajamento e a bajulação, aspectos que, segundo Benedikt (2008), estão associados com as três necessidades mais elevadas: liberdade, confiança e aprovação – respectivamente.

A persuasão através do exemplo pode acontecer com a divulgação mais intensa e democrática da arquitetura, através de diferentes tipos de mídias, dispostas a criticar quando necessário, assim como acontecem com os novos livros, filmes e carros e dessa forma, incentivar um maior interesse na arquitetura e no trabalho dos arquitetos. A persuasão através do encorajamento pode acontecer colocando para as pessoas e fazendo com que elas acreditem que é possível viver em um ambiente construído melhor, que elas o merecem e lhes é permitido agir de forma que isso aconteça. A persuasão através da bajulação estará presente no momento em que os arquitetos convençam o cliente através da bajulação e para isso precisam ser constantemente atraentes e amigáveis.

Para que os padrões da arquitetura e urbanismo sejam elevados e a proliferação de bons edifícios e espaços ocorra, seria preciso aumentar os momentos de reconhecimento desses projetos e espaços através da celebração do ambiente construído de qualidade, um “Oscar” para os edifícios novos, para estimular um padrão

melhor da arquitetura nas pessoas. Nessa procura de táticas para os arquitetos incentivarem uma demanda maior pela arquitetura, deve-se olhar a arquitetura e o urbanismo como um elemento cujo valor não diminui, mesmo que usado e acessado repetidamente, de forma peculiar e de importância constante, que nunca é suficiente e que por isso pode ser constantemente desejado (BENEDIKT, 2008, p.13). Deve-se aplicar a teoria geral de valor ao ambiente construído como um todo, a fim não só de atingir seu embelezamento, como também uma melhor sustentabilidade do ambiente construído e uma melhor qualidade de vida.

2.3.4 A construção do Valor e da Qualidade no ambiente construído

A partir da Segunda Guerra Mundial, o setor da construção civil no Reino Unido passou a olhar o custo do edifício a fim de maximizar seu lucro, o setor público, por sua vez, passou a buscar o menor custo, uma vez que este significava um maior número de hospitais, escolas, etc., porém, sem levar em consideração as conseqüências que esses edifícios teriam no desempenho e bem estar de seus ocupantes e o custo de seu ciclo de vida. Nesse momento “bom valor” era definido por baixo custo, e o edifício deveria ser basicamente aprovado pela prefeitura, obter o alvará de construção e responder as especificações relacionadas ao seu uso.

A partir da década de 80 do século passado, proprietários perceberam que os edifícios com qualidade construtiva possuíam um potencial maior em propiciar mais competitividade para as empresas, gerando e justificando valores mais altos de alugueis. Por outro lado, o governo percebeu que o custo alto de manutenção e as novas construções acabavam por inviabilizar novos investimentos. Nesse sentido, os dois setores, o privado e o público, passaram a olhar o desempenho do edifício em sua totalidade e reconheceram seu papel na entrega de espaços de qualidade, que, se bem projetados, poderiam proporcionar benefícios econômicos, sociais e ambientais, além

disso, observaram que o capital utilizado é pequeno se comparado com o valor gerado aos seus usuários, melhorando o bem estar e a qualidade de vida do morador e minimizando o custo do edifício tanto na construção, quanto na sua manutenção e gestão.

A partir da década de 90, o governo e o setor privado da construção civil na Inglaterra, formaram organizações, comitês e comissões para fortalecer o movimento pela qualidade de projeto, com o objetivo de focar no ciclo de vida do ambiente construído e priorizar os novos conceitos de valor e qualidade. Em 1999, o Conselho da Indústria da Construção (Construction Industry Council – CIC) iniciou uma tentativa de produzir indicadores de desempenho para os projetos de edifícios, que poderiam ser uma ferramenta capaz de medir a qualidade do projeto de edifícios construídos (SPENCER E WINCH, 2002). A Comissão de Arquitetura e do Ambiente Construído (Commission for Architecture and the Built Environment – CABE) foi estabelecida em 2000 com o objetivo de melhorar o padrão de qualidade do ambiente construído no país (SPENCER E WINCH, 2002, MANSFIELD, 2004), e, em 2001, o *Design in Construction Alliance* foi lançado, preocupado em melhorar a interface entre o projeto e o processo construtivo. O DCA era composto por membros do *Construction Industry Council*, do *Office of Government Commerce*, do CABE entre outros. Além disso, intensificaram-se a divulgação na mídia de prêmios de projeto de arquitetura, que, juntamente com essas outras iniciativas, reconhecia que a qualidade do projeto é de fato importante (SPENCER E WINCH, 2002). Thomson (2003) e Saxon (2005) reforçam essa premissa, colocando, ainda, que a indústria do ambiente construído precisa concentrar sua missão em agregar e gerar valor para seus clientes e a sociedade em geral, através da entrega de um ambiente construído que responda as suas necessidades.

A discussão pode concentrar-se na idéia de transformar custos em um grande potencial de benefícios, na forma de lucro, em benefícios sociais e ambientais. Porém, a tradição no campo de gestão do espaço e infra-estrutura para o uso público e privado, na maioria das vezes, tinha como meta minimizar os custos mais do que aperfeiçoar o valor agregado, entretanto, ao longo das últimas décadas, notou-se que, otimizando o valor, os benefícios são maiores que os sacrifícios e, portanto, uma estratégia

compensadora para todos os envolvidos, de tal modo que o ambiente construído pode ser visto como um cenário de atividades humanas e não um objeto físico.

Consumidores/usuários, na maioria dos casos, não compram um edifício por ele mesmo, eles procuram mais facilidades ou a criação de um “lugar”. Eles encontram valor na oferta de espaços projetados para abrigar suas necessidades específicas e desenvolver suas atividades da melhor maneira possível, o edifício é um meio, um espaço necessário, o valor não está no espaço construído, mas em como ele é utilizado. A qualidade dos edifícios permite ou não o bem estar dos usuários e determina o custo de sua ocupação, os benefícios e sacrifícios caminham juntos, gerando valor. Modificações ou substituições podem acontecer quando os gestores percebem a oportunidade de aumentar os benefícios e diminuir os sacrifícios para geração de um valor positivo, na prática, exemplos que demonstrem tal hipótese são difíceis de encontrar, pois existe pouca pesquisa nesse campo, mas é possível incluir alguns itens a serem focados na construção de valor e da qualidade no ambiente construído:

- O desempenho dos usuários no ambiente construído pode estar relacionado ao melhor uso de equipamentos e a qualidade do ambiente interno.
- Maior competitividade de edifícios comerciais e de lazer.
- Melhora na rapidez e qualidade do atendimento, por exemplo, em hospitais.
- Melhora do aprendizado e das relações de vizinhança.
- Redução de congestionamentos de automóveis e incentivos ao uso de diferentes modos de locomoção.
- Regeneração de bairros e diminuição da criminalidade, redução de pacientes nos postos de saúde e melhora no desempenho escolar, influenciados por melhores investimentos em habitação de qualidade com maiores serviços e facilidades.
- Expansão da capacidade da cidade de investimento em infra-estrutura: água, esgoto, rede elétrica e telecomunicações, que permitam a ocupação de edifícios e seu uso efetivo.

Segundo Saxon (2005), as facilidades físicas e o desempenho no ambiente construído não estão determinadamente ligados, mas existe uma sinergia entre a

qualidade do ambiente construído e a habilidade das pessoas em atingirem seus objetivos porque a qualidade do ambiente construído é um elemento importante na percepção da qualidade de vida das pessoas.



2.4 O AMBIENTE CONSTRUÍDO E A CRIAÇÃO DE VALOR

Convencionalmente, o projeto de um espaço construído apresenta uma lista de requerimentos e limites geralmente ligados a custo e tempo: o empreendedor julga se o empreendimento vale à pena calculando qual será a valorização do lugar após o empreendimento estar concluído e compara com os custos e riscos envolvidos, enquanto que o valor social e de uso, apesar de estarem representados formalmente nas propostas, são menosprezados quando comparados a valorização do lugar (SAXON, 2005).

O ambiente construído é o meio pelo qual a maioria das organizações, comunidades, vizinhanças e cidades têm a capacidade de serem bem sucedidas, portanto é necessário definir o que constitui o valor nesse contexto e o que pode ser oferecido para as pessoas que usam, vivem e interagem nesses espaços (SPENCER E

WINCH, 2002), aqueles que podem ser influenciados pelo desenho desses espaços para gerar valor e podem ser reconhecidos genericamente como usuários, no contexto desta pesquisa mais especificamente, moradores. O morador é influenciado por diferentes valores, sejam eles econômicos, culturais e sociais, que podem caracterizar distintos grupos de pessoas envolvidos com a produção e utilização daquele espaço. Porém, é significativo como os valores relativos às questões financeiras se sobrepõem aos outros, ação justificada pelo argumento de que a construção do ambiente construído exige grandes investimentos de capital e que se busca primeiramente um grande retorno financeiro, enxergando o ambiente construído como um custo a ser superado e não como um 'lugar' a ser criado, e compreendendo o projeto de qualidade apenas como um complemento e não como parte essencial do processo de construção.

Nesse caso, o valor está expresso em valor financeiro, que pode ser ilustrado através de alguns pontos da construção que os usuários observam: tamanho do ambiente, ventilação, temperatura e níveis de barulho, valor de mercado, etc., esses elementos são relativamente fáceis de medir e geram benefícios tangíveis que são, também, relativamente fáceis de mensurar. Porém, o ambiente construído tem potencial em gerar valor tanto do ponto de vista dos negócios quanto em outros aspectos relacionados a todas as pessoas que mantém relação com aquele espaço. Por exemplo: em um edifício de escritórios, um bom projeto pode melhorar o recrutamento de funcionários e sua permanência na empresa, encorajar a troca de informações e conhecimento, o trabalho em grupo, e até mesmo melhorar a criatividade e a produção dos empregados. Em uma escola, o projeto de qualidade pode melhorar as metas educacionais, o desempenho dos alunos, reduzir o abandono escolar e o vandalismo. Em um conjunto habitacional, um bom projeto pode estimular as relações de vizinhança e, na escala urbana, gerar um sentimento de pertencimento, estimular novos investimentos, além de se tornar o ponto de partida para uma renovação urbana. Esses aspectos sociais do ambiente construído são muito mais difíceis de mensurar, porque são fatores intangíveis, que no momento estão sendo reconhecidos como valores que geram benefícios através de um projeto de qualidade e entregues a uma grande

variedade de pessoas, usuários do ambiente construído (ABDUL-SAMAD E MACMILILAN, 2004).

A efetiva gestão da qualidade e do valor no projeto do ambiente construído requer novas maneiras de engajar todas as pessoas relacionadas ao seu processo de projeto, estruturação e à sua construção. Uma estrutura de valor pode ajudar todos a articular seus valores através de uma discussão organizada, como o VALiD, nesse processo, os valores negociados para o projeto poderão determinar as qualidades necessárias no ambiente construído que irá surgir, podendo ser verificado e avaliado com o *Design Quality Indicator* (DQI)(THOMSON ET AL. 2003).

Essencialmente, todas as construções têm o potencial de criar valor, um valor bidimensional (tangível e intangível), criado a partir da produção de um lugar, que começa com o projeto e a construção, e resulta num espaço que pode ser explorado como um meio do proprietário/usuário criar seu próprio valor. A criação desse valor é considerada através da visão holística do ciclo de vida do espaço construído, que segundo Pultar (1997), consiste nas atividades de planejamento, projeto, construção, operação e uso, e que pode estar dividido em quatro estágios: a formulação de um problema (planejamento e programação), a solução desse problema (projeto), a operação (construção) e o uso; tal processo é cíclico, pois ele pode ser reiniciado quando o edifício passa por uma reforma, renovação e/ou readaptação de seu uso. Segundo o autor, a fase de formulação do problema é representada pelo estado atual do espaço considerado, e o que seria ideal para ele, depois a solução, ou seja, o projeto que representa a interpretação do problema pelo projetista de acordo com seu próprio entendimento do que seria ideal para aquele espaço. O período de construção e operação é baseado nas decisões de projeto e envolve grandes investimentos que acabam por refletir os interesses dos investidores, tais interesses, por sua vez, podem diferir daqueles dos projetistas e usuários. O último estágio do ciclo de vida do ambiente construído, o mais longo, o uso, na maioria das vezes não vê refletidos seus interesses, nesse caso, os valores dos usuários, que deveriam estar envolvidos no processo do ciclo de vida desde o início, mas que acabam opinando apenas após ocupá-lo. Também é o estágio do ciclo de vida que gera impacto não somente em seus

usuários, como também no ambiente construído, na cidade e na sociedade como um todo. Esses quatro estágios do ciclo de vida coexistem com valores ambientais e culturais, cujos valores culturais podem ser compostos pela tecnologia, conhecimento e pela sua participação num determinado sistema de valores. Porém, o que pode determinar a natureza de um problema, o resultado de um projeto ou sua qualidade é o que usuários, proprietários e projetistas acreditam ser desejável e aceitável, e são esses fatores que formarão a percepção relacionada com o ambiente construído e o modo como as pessoas irão avaliá-lo.

Estudos que relacionam o valor ao o ambiente construído precisam de um conceito amplo, pois diferentes pessoas ou grupos de pessoas que estão envolvidos no ciclo de vida do espaço construído não atribuem valor da mesma maneira. Para dar conta dessa questão, se faz necessário colocar três conceitos relacionados ao ambiente construído: valor, julgamento de valor e sistema de valor (PULTAR, 1997).

Pultar (1997) divide o conceito de valor no ambiente construído em dois grupos: os valores técnicos e os valores perceptivos; considera como valores técnicos o desempenho, a eficiência e a compatibilidade do espaço construído, e como valores perceptivos o estímulo dos sentidos, as emoções e os pensamentos do usuário quando está no espaço construído; novidade e criatividade, que podem acontecer através dos materiais, percursos e vistas, qualidades estéticas, como unidade de projeto, seu detalhamento e qualidade da construção. Para o autor, o julgamento de valor expressa regras de comportamentos que influenciam no modo como as pessoas selecionam seus parâmetros de julgamento do ambiente construído. Esses parâmetros podem ser explícitos, como especificações técnicas e estruturais, ou implícitos, critérios de *status* social ou de preferência estética. O sistema de valor seria um conjunto de valores de julgamento que pode caracterizar uma pessoa em particular, um grupo ou uma sociedade; também pode ser definido pelos valores agregados que formam um valor composto, como por exemplo, a qualidade, que, no ambiente construído, é composta pelos valores tanto técnicos como perceptivos, que é contínua e variável ao longo do ciclo de vida do ambiente construído.

O autor acrescenta que o valor do ambiente construído está relacionado às questões intrínsecas ou operacionais, que possui dualidades. A primeira, intrínseco e extrínseco, e a segunda, operacional (meios) e não operacional (fins). Os valores intrínsecos são os atributos do espaço, independente da circunstância em que ele se encontra como a durabilidade e a segurança; os valores extrínsecos estão na relação do espaço com as circunstâncias, ou seja, seu contexto e significado. Entretanto, é importante salientar que independente da natureza do valor, ele só é importante quando é identificado e denominado, cuja identificação pode acontecer através da consideração das necessidades humanas (PULTAR, 1997, 2004) como compreendido por Maslow (1943) e Benedikt (2008) ⁵.

Para Spencer e Winch (2002), é essencial que um sistema que englobe os valores de um espaço construído não se concentre somente no valor financeiro, e afirmam que qualquer modelo usado para capturar esse valor deve possuir uma flexibilidade similar ao do modelo *balanced scorecard* ⁶, podendo ser usado para todos os tipos de espaços e usuários, deve permitir que o usuário tenha a possibilidade de priorizar questões que se tornaram mais importantes, ser dinâmico para poder ser aplicado ao longo da vida daquele espaço e conciso para ser fácil de usar. De maneira geral, os atributos de valor de um lugar podem ser identificados como qualidade do ambiente interno, a qualidade espacial e o símbolo ou imagem que esse espaço tem. Melhorando a qualidade do ambiente interno e a qualidade espacial do ambiente construído, é provável também melhorar significativamente o desempenho das relações e dos processos desenvolvidos naquele espaço, além de sua relação com seu entorno (contexto) e a imagem (um símbolo) daquele ambiente para o mundo exterior. Para

⁵ O valor se apresenta através de um sentimento de necessidade, Benedikt (2008) expande a hierarquia das necessidades básicas de Maslow (1943) para seis necessidades básicas: necessidade de sobrevivência, segurança, legitimidade, amor e aprovação, confiança e liberdade, nessa ordem. E como na teoria de Maslow, também estão hierarquizadas em ordem de importância, onde as primeiras necessidades devem ser satisfeitas para as próximas poderem aparecer.

⁶ “Balanced score card approach” ajuda a definir objetivos chave e identificar a relação entre as diretrizes operacionais e financeiras de desempenho de uma organização empresarial. (SPENCER E WINCH, 2002, p.15)

Spencer e Winch (2002), é possível representar o valor que é gerado da produção de um espaço em quatro atributos-chave (fig.10):



FIGURA 10: Matriz conceitual de valor - os atributos equilibrados de valor do lugar. (adaptado de SPENCER E WINCH, 2002, p.16)

Essa matriz conceitual permite considerar o impacto que um espaço tem no desempenho de um bairro ou de uma cidade. Ela apresenta um balanço entre o capital financeiro gasto e os ganhos futuros, entre o valor de mercado e o valor operacional entre medidas qualitativas e quantitativas. A parte financeira é considerada em paralelo com os atributos de qualidade espacial, imagem e ambiente interno. Todos esses atributos devem estar relacionados e presentes na produção de um lugar de qualidade.

As questões financeiras são cruciais para qualquer um que irá investir em uma nova construção, pois implica na mobilização de um grande volume de recursos. No entanto, a tentativa de se construir um espaço baseado no menor custo financeiro pode prejudicar o seu desempenho. Os custos tangíveis como: gastos de energia, manutenção e funcionamento são mais fáceis de serem incluídos nos modelos financeiros para uma prospecção futura de investimentos de um espaço construído, por exemplo, é possível calcular se um projeto mais elaborado, com tecnologias com melhor eficiência energética e uma gestão e manutenção mais sistematizadas são capazes de gerar economia ao longo do ciclo de vida daquele espaço e

complementarmente, demonstra como um projeto de maior qualidade pode gerar valor, tanto financeiro como ambiental, cultural e social (SPENCER E WINCH, 2002)⁷.

Porém, os modelos financeiros quase sempre têm dificuldade de mensurar critérios inerentes subjetivos e incluir custos e benefícios relacionados a incertezas sobre uma renda prospectiva do futuro (SPENCER E WINCH, 2002). Existe a necessidade de informações que demonstrem os custos embutidos em um espaço que respondam às necessidades daquele bairro ou vizinhança de maneira eficiente. Os modelos tradicionais financeiros não podem ser utilizados como único método de pensar os benefícios futuros de um investimento, pois estes focam somente nos valores tangíveis e não consideram as questões intangíveis como: a qualidade do ambiente construído, seu potencial em melhorar a relação dos usuários e o desempenho de seu entorno. Portanto, se faz necessário desenvolver uma metodologia que ajude investidores, empreendedores e gestores a reconhecer a importância do “valor agregado através do investimento” (*value-added investment*) em termos qualitativos e quantitativos e os benefícios gerados por eles.

Na dinâmica de um espaço construído existe o fluxo de informações, de recursos financeiros, de materiais e de pessoas. O fluxo de informações e financeiro acontece independente do ambiente, porém o fluxo de pessoas e materiais, por estar intrinsecamente relacionado com o espaço, é diretamente influenciado por sua qualidade, tanto interna, quanto externa. Assim sendo, a produção de valores de um espaço pode ser gerada por seus usuários, produzindo a necessidade de se conhecer melhor esses valores e os fatores que o influenciam (SPENCER E WINCH, 2002).

A relação do usuário com o espaço construído é um assunto complexo e ainda pouco estudado, uma vez que existem aspectos dessa relação que são totalmente desarticulados do ambiente construído do ponto de vista material, mas quando é influenciada pela satisfação dos usuários com seu ambiente de convivência diário, existe uma repercussão no desempenho operacional e retorno financeiro daquele

⁷ Pois fatores como eficiência energética e baixa manutenção estão ligados as questões do desenvolvimento sustentável (SPENCER E WINCH, 2002, p.23).

espaço, demonstrando que um projeto com mais qualidade pode gerar valores financeiros e assegurar que a relação das pessoas com todas as suas funções aconteçam de forma eficiente e efetiva.

Segundo Spencer e Winch (2002) a função do ambiente construído é de regular a relação dos usuários com espaço a fim de garantir seu bem estar e assegurar que as necessidades das pessoas e daquela comunidade sejam supridas. Em sua matriz de valor, o ambiente interno deveria apresentar três qualidades ao mesmo tempo: de iluminação, sonora ou acústica, e do ar. Além disso, os autores colocam que dois grupos de fatores podem influenciar nas relações humanas com o ambiente interno; o primeiro são os fatores ambientais tangíveis e quantificáveis, como ventilação, temperatura, umidade, cheiro, luz, cor, estímulo acústico e tátil. e o segundo, fatores ambientais qualitativos, senso de controle (privacidade visual, luz, som, direção), suporte social (conforto, comida, interação social, local para dormir), acesso à natureza e outras distrações (vistas, acesso ao espaço externo, contato social). Os fatores quantitativos podem ser desenhados e medidos quando o espaço está sendo utilizado, mas os fatores qualitativos podem ser quantificados apenas através da subjetividade de seus ocupantes, que é influenciada por uma multiplicidade de fatores que vão além do projeto. O projeto de cada qualidade citada influencia o bem estar dos usuários, mas é a coexistência delas que permite criar fatores qualitativos que só podem ser julgados através de sensações subjetivas. De fato o principal desafio de um ambiente adequado é aliviar o desconforto de seus usuários, no entanto, mesmo que esse espaço atinja todos os requisitos de conforto, ele ainda pode ser taxado de ruim, pois as pessoas não querem as mesmas coisas todo tempo, elas mudam de opinião de tempos em tempos (SPENCER E WINCH, 2002).

Além das qualidades variáveis do ar, iluminação e som, o tamanho e a forma dos espaços, é preciso considerar a habilidade do espaço de ser usado socialmente, individual ou coletivamente, e a repercussão que isso tem na organização das atividades que ali acontecem. Enquanto o aquecimento, iluminação e a acústica afetam primariamente as necessidades fisiológicas e psicológicas dos ocupantes, a qualidade espacial, atributo de valor da matriz conceitual, tem maior impacto nas necessidades

sociológicas, que se referem à relação do espaço com o desempenho das atividades contidas nele, que pode ser denominada de valor social do ambiente construído (SPENCER E WINCH, 2002)

A relação entre pessoas e o ambiente físico pode acontecer através da forma de ocupação, movimentação e configuração espacial que organizam e definem as relações sociais e de trabalho entre seus usuários, talvez, por meio desse olhar, seja possível atender melhor as necessidades humanas de atividades e de processos no ambiente construído em diferentes contextos. Para isso, são sugeridas três dimensões do espaço, adaptados aqui para o espaço urbano (SPENCER E WINCH, 2002, p.36):

1. Diferentes tipos de configurações podem ser usadas para tipos específicos de ambientes, que resultarão em sua forma espacial. Essa configuração deve responder a funções genéricas que permitam que este espaço seja usável e compreendido pelas pessoas.

2. Diferentes espaços podem apresentar graus variáveis de significados sociais que influenciam em sua forma e função, por exemplo: praça, mercado, parque escola, conjunto habitacional, hospital e igreja.

3. Espaços urbanos podem possuir graus variáveis de ordenação e estrutura espacial, que geram diferenças entre locais com a mesma função.

Esse três filtros são interdependentes e acabam se influenciando. Porém, para entender as dimensões do espaço, deve-se começar a identificar os fatores que afetam o padrão de ocupação e movimentação e as influências espaciais no significado social daquele espaço (fig.11).

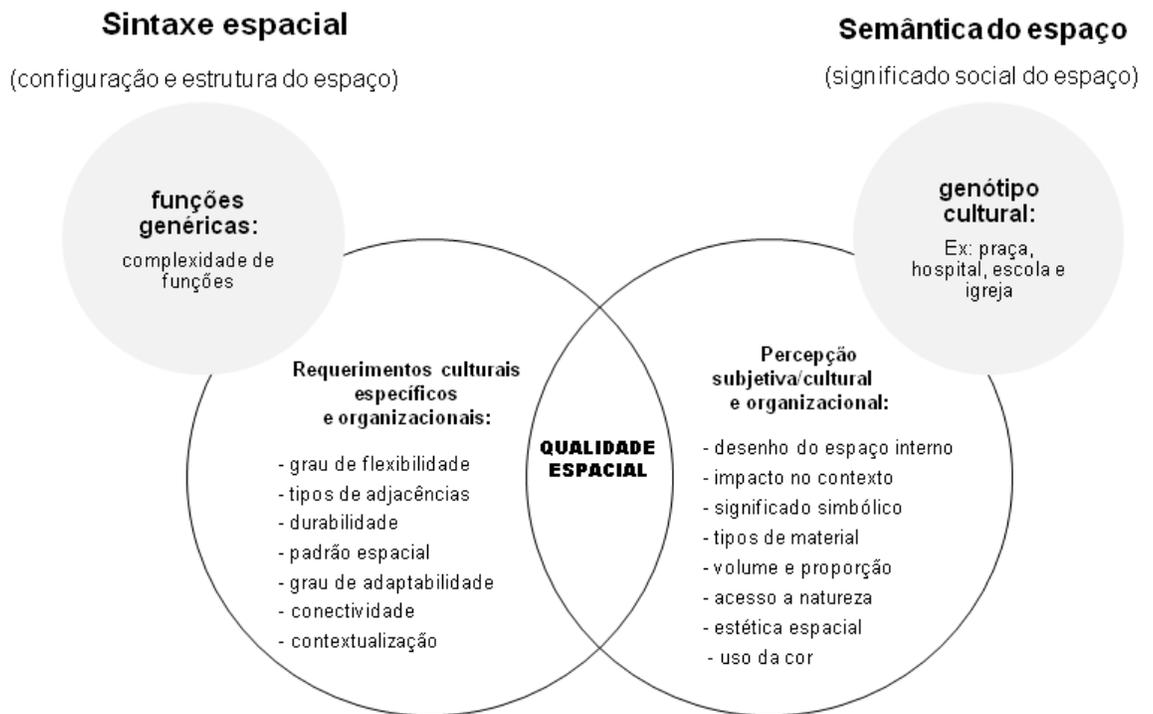


FIGURA 11: Sistema de atributos do espaço (a partir de: SPENCER E WINCH, 2002, p.37)

Mesmo que a semântica e a sintaxe espacial sejam elementos distintos, a maneira como o espaço é configurado pode criar um significado para o usuário. Porém, é sua interdependência que se tornou peça chave da qualidade espacial.

Spencer e Winch (2002) falam sobre valores atribuídos a um único edifício, mas que podem ser adaptados para o ambiente construído como um todo, o que permite dizer que existem dois atributos de valor no espaço construído que agregam um valor simbólico e que tem impacto sobre as relações das pessoas com o espaço em questão: a habilidade do espaço de gerar uma imagem positiva através de seu projeto e localização, e seu potencial em agregar valores econômicos, sociais e ambientais para a sociedade em geral. No entanto, como é difícil relacionar esses benefícios ao desempenho das comunidades de usuários, os gestores e empreendedores às vezes os ignoram, mas existem dois aspectos que eles podem perceber com mais facilidade: a eficiência no momento de demonstrar a viabilidade do espaço para o público em geral e a melhora da relação da sociedade com o ambiente urbano. Esses dois aspectos

podem ser o resultado de considerações ambientais, sociais e econômicas. As considerações ambientais levam em conta a limitação dos danos ao meio ambiente durante a construção e uso do espaço, bem como a melhoria do entorno onde este está inserido; as sociais focam nas necessidades da comunidade, na melhoria do bem estar social e na harmonia do ambiente construído com o entorno; e as econômicas procuram catalisar a economia local ou regional e reforçar as boas relações com as autoridades locais e as parcerias de negócios. Segundo os autores, os benefícios de um único espaço para a sociedade é pequeno, mas quando o ambiente construído é pensado em seu conjunto, os benefícios e valores gerados serão muito maiores.

Considerando-se que o projeto do ambiente construído influencia muitos aspectos do dia a dia das pessoas - às vezes de maneira óbvia, às vezes nem tanto -, as relações que acontecem no ambiente construído entre os espaços, seu contexto e as pessoas são vistas como potenciais geradores de valor para todos os envolvidos: usuários, moradores, proprietários e a comunidade em geral. Por exemplo: o uso misto nos empreendimentos urbanos com uma boa acessibilidade traz as pessoas para as ruas e reduz a oportunidade para o crime e o vandalismo, espaços semiprivados na habitação de interesse social encorajam amizades e as relações de vizinhança, espaços abertos seguros e atrativos estimulam atividades de lazer e contribuem para um estilo de vida mais saudável, bairros de qualidade podem atrair investimentos e regeneração urbana, edifícios históricos conectam as pessoas com as conquistas e as gerações passadas, enquanto edifícios modernos expressam confiança no futuro, e um empreendimento urbano ecologicamente responsável reduz os danos ao meio ambiente (MACMILLAN, 2006).

Portanto, a entrega de valor deverá ser o objetivo de todo projeto, mas todos os envolvidos com o ambiente construído têm uma visão e uma compreensão de valor comum? Cada grupo envolvido no processo de projeto tem uma visão diferente: engenheiros, arquitetos, gestores, usuários, etc. Assim, é preciso desenvolver maneiras de ajudar as pessoas a entender e expressar seus valores e dividir e alinhar essas expectativas durante o processo de projeto e avaliações pós-ocupação. E foi com esse

objetivo que o *Value in Design Project* – VALiD⁸ foi criado, fruto dos resultados de uma pesquisa de três anos denominada “*Managing Value Delivery in Design*” da Universidade de *Loughborough* na Inglaterra, em conjunto com o setor privado da indústria inglesa. Essa pesquisa tinha como objetivo o desenvolvimento de uma linguagem e cultura de valor para clientes, usuários e projetistas, que poderia oferecer uma ferramenta que capturasse e comunicasse os valores dessas pessoas, relacionando-os as metas de projeto e assim, justificar e monitorar sua presença, possibilitando a efetiva entrega de valor e melhora da satisfação após a ocupação do espaço construído, e também, recomendar estratégias de implementação e oferecer treinamento para equipe envolvida, que posteriormente resultou na metodologia denominada Value in Design Project – VALiD.

O VALiD é uma metodologia estruturada de forma lógica para ajudar a equipe de projeto a entender as questões relacionadas aos parâmetros de valor que devem ser discutidas com todos envolvidos na produção e uso do espaço a ser construído (fig.12). Além disso, essa metodologia deve ser utilizada para o usuário entender, expressar e dividir seus próprios valores, para posterior definição de um objetivo comum a todos, através, primeiro, da compreensão de seus próprios valores e dos valores presentes no projeto, e segundo, da formulação de uma lista de valores para cada grupo de pessoas envolvidas no ambiente a ser construído, a partir de coisas que eles querem e coisas que eles podem abrir mão para consegui-las, e por último, da avaliação da proposta de valor baseada na etapa anterior, podendo levar a novas discussões de pontos que o projeto não conseguiu atingir, ajudando, portanto, os envolvidos em todo esse processo a apreciar os efeitos dessa metodologia no produto final, ou seja, no desempenho do edifício e nos custos, com o objetivo final de criar um diálogo entre todos envolvidos, os engajando no processo de projeto do ambiente construído, aumentando sua satisfação.

⁸ <http://www.valueindesign.com/research/research.htm> - consultado em 30/03/2011



FIGURA 12: VALiD - Entender, definir e acessar o valor (fonte: http://www.valueindesign.com/downloads/VALiD_Brochure.pdf)

Esse método oferece uma série de atividades que estão alinhadas aos estágios relevantes de um projeto, onde essas atividades variam de acordo com as mudanças no progresso do projeto (fig.13).

CABE	Preparação			Projeto						Construção	Uso	
RIBA	A Aproximação	B Programa Estratégico	C Pré Proposta	D Proposta Detalhada	E Proposta Final	F Produção de informação	G	H	I	K Construção completa	Uso	Descarte
VALiD	1 Entender Valor		2 Definir Valor	Acessar a proposta de Valor								
			criar	detalhar	finalizar	produzir	cons-truir	demons-trar	experiência			

FIGURA 13: processo do VALiD e as etapas de projeto segundo o CABE e Royal Institute of British Architects – RIBA (fonte: http://www.valueindesign.com/downloads/VALiD_Brochure.pdf)

Portanto, a pesquisa de valor do VALiD é um sistema estruturado para revelar os valores das pessoas envolvidas naquele processo específico de criação do ambiente construído, ajudando-as a se entenderem e acharem pontos em comum que poderão ser aplicados no projeto, e fazendo com que, no final do processo, todos os envolvidos reconheçam seus próprios valores no lugar que irá ser construído, podendo gerar um sentimento de pertencimento a ele, ajudando o projeto a atingir todos os seus objetivos.

Modelo da ferramenta de pesquisa de valor dos usuários (fig.14):



FIGURA 14: Modelo da ferramenta de pesquisa de valor dos usuários (fonte: http://www.valueindesign.com/downloads/VALiD_Brochure.pdf)

O VALiD é baseado em seis princípios que formam a base dessa metodologia⁹:

1. A entrega de Valor é o objetivo de todos os projetos;
2. Valor é subjetivo e é baseado nos valores selecionados pelos usuários;
3. Usuários e empreendedores têm visões e expectativas diferentes;

⁹ (<http://www.valueindesign.com/principles/principles.htm> - 29/03/2011)

4. Projetos de sucesso entregam valores para todos os envolvidos com o produto final;

5. O valor é julgado por todos os envolvidos no processo, e os resultados formam a visão geral do projeto;

6. Uma entrega efetiva de valor requer diálogo entre todos os grupos envolvidos no processo para negociar os compromissos do projeto

Segundo Saxon (2005), os benefícios de usar o método VALiD podem ser: uma clara definição dos valores dos usuários, a integração desses valores no processo de projeto, as decisões serem tomadas utilizando como referência os valores dos usuários, o foco nas áreas que exigirão mais atenção e a manutenção desses valores ao longo do projeto, da construção e do uso do espaço idealizado, de modo que essa comunicação transparente acaba construindo um sentimento de confiança e pertencimento.

2.4.1 A qualidade como busca da geração de Valor no ambiente construído

A qualidade no ambiente construído depende de um grupo de variáveis, que envolvem mais do que simples parâmetros de acabamento, estrutura, materiais e etc. na verdade, a qualidade do projeto de um espaço inclui os aspectos pelos quais aquele espaço será julgado: layout, circulação, eficiência, estética, flexibilidade, funcionalidade, segurança, etc. Aqui o objetivo será a qualidade do ambiente construído como uma maneira de gerar valor, tanto técnicos, quanto perceptivos ao longo de seu ciclo de vida (PULTAR, 1997).

Existe a ideia de que a qualidade é composta por atributos físicos ou funcionais de um produto, ou o conjunto de características e desempenho que podem ser usados

para determinar se aquele produto responde à função pretendida por ele, se atende às necessidades dos usuários, promovendo sua satisfação, e, assim, possuindo qualidade e valor. Segundo Thonson et al. (2003ano), as qualidades desejadas pelos usuários são o resultado de seus valores, o que eles acreditam ser o ideal, portanto, os valores influenciam em como a qualidade é percebida.

É importante salientar que diminuir custos e, ao mesmo tempo, atingir um alto grau de qualidade deverá maximizar o valor final do espaço construído e, portanto aumentar o retorno financeiro dos empreendedores, no entanto, na óptica financeira, simplesmente diminuir custos já não é suficiente, e a qualidade como fator de atração de usuários e geração de valor aumenta cada vez mais sua importância. O ambiente construído pode ser visto através da relação entre três elementos, tempo, custo e qualidade, e o objetivo do projeto deveria ser o equilíbrio entre eles, mas seria preferível maximizar a qualidade enquanto o custo e o tempo diminuíssem, porém, na prática, deveria existir um comprometimento entre os três. Por exemplo, o aumento da qualidade pode elevar o custo e/ou aumentar o tempo do processo como um todo, no entanto, esse gasto maior de tempo para elaboração do projeto, pode concomitantemente encarecê-lo e diminuir o tempo de construção do espaço projetado. De fato existe uma interdependência entre esses três fatores, que exige atenção durante o processo de decisão envolvido no ambiente construído (BEST E VALENCE, 1999).

A qualidade como busca da geração de valor no ambiente construído passou a ser foco no final da década de 90, no Reino Unido, quando o *Construction Industry Council* (CIC), desenvolveu um indicador de desempenho de edifícios, baseado no triângulo vitruviano¹⁰, que identificaria os atributos que constituem as qualidades de projeto, divididos em três grandes parâmetros de qualidade: funcionalidade, qualidade construtiva e impacto; no entanto, segundo Spencer e Winch (2002), é a dualidade e o

¹⁰ A primeira tentativa reconhecida de identificar atributos genéricos de qualidade dos edifícios foi do romano Marcus Vitruvius Pollio, na sua obra *De Architectura* (aproximadamente 40 A.C.), que identificou três grandes princípios: “Firmitas” - Firminess (solidez, qualidade construtiva), “Commoditas” – commodity (funcionalidade, utilidade – utilitas?) e “Venustas” – delight (impacto nos sentidos, criar uma identidade, estética).

jogo desses três elementos que podem criar um edifício de qualidade. Posteriormente, em 2002, esse método foi denominado Indicador de Qualidade de Projeto ou *Design Quality Indicator (DQI)*¹¹ e reformulado como um meio de avaliar a qualidade da construção dos projetos, com o propósito de estruturar essa avaliação do ponto de vista de todos os envolvidos na produção daquele espaço, baseado nesses três indicadores de qualidade, em que “funcionalidade” é o sinônimo de “benefícios do valor de uso”, enquanto que “qualidade construtiva” é a diminuição dos sacrifícios, já o “impacto” engloba todos os valores sociais, culturais, de identidade e ambientais de uma área e é o aspecto mais difícil de quantificar (intangível). Além disso, esses três parâmetros (fig.15) estão permeados por outros fatores que permitem ou não que o edifício atinja certo grau de qualidade: tempo, finanças, recursos e valor de ciclo de vida (BEST E VALENCE, 1999, SPENCER E WINCH, 2002).



FIGURA 15: A natureza entrelaçada da qualidade de projeto. (Adaptado de SPENCER E WINCH, 2002, p.07)

O DQI utiliza os seguintes critérios para avaliação de projetos do ambiente construído: contribuição para o contexto, reação do público, viabilidade econômica, sucesso comercial, originalidade, criatividade, inovação e inspiração, responsabilidade ambiental, responsabilidade cívica, integração com o entorno, contribuição para a comunidade e o lugar, qualidade de projeto e construção, identidade e caráter, layout, longevidade do projeto e forma e materiais; são critérios sociais, econômicos e

¹¹ www.dqi.org.uk

ambientais relacionados à produção de espaços mais democráticos, mas que não estão diretamente relacionados ao desempenho do espaço em si, mas sim focados nas relações que acontecem entre os espaços, seu contexto e usuários, que são vistas como potenciais geradores de valor.

O método possui um questionário simples, curto e estruturado, que consiste em questionar o entrevistado a marcar pontos sobre a qualidade do projeto de um edifício dentro dos três indicadores de qualidade e suas subdivisões, é aplicado durante um workshop (fig.16 e fig.17):

Indicadores DQI	DQI avaliação no campo da qualidade	Questão avaliada	Princípios Vitruvianos
Funcionalidade	Uso, acesso e espaço	O espaço suporta as funções exigidas? Ele faz o que foi suposto que ele faria?	Utilidade (commodity)
Qualidade construtiva	Desempenho, Sistemas de engenharia e Construção	Esse espaço foi bem construído? Ele vai desmoronar?	Solidez (firmness)
Impacto	Forma e materiais, Ambiente interno, integração urbana e social e caráter e Inovação	Quão bonito é o espaço? Ele inspira as pessoas que o utilizam, fazendo com que elas queiram estar lá?	Deleite (delight)

FIGURA 16: Indicativos de qualidade e sua relação com os princípios vitruvianos. (THOMPSON ET AL.2003, p.342)

Quanto mais sobrepostas às repostas, maior a qualidade dos edifícios, estas são resumidas em um gráfico tipo radar (gráfico 01).

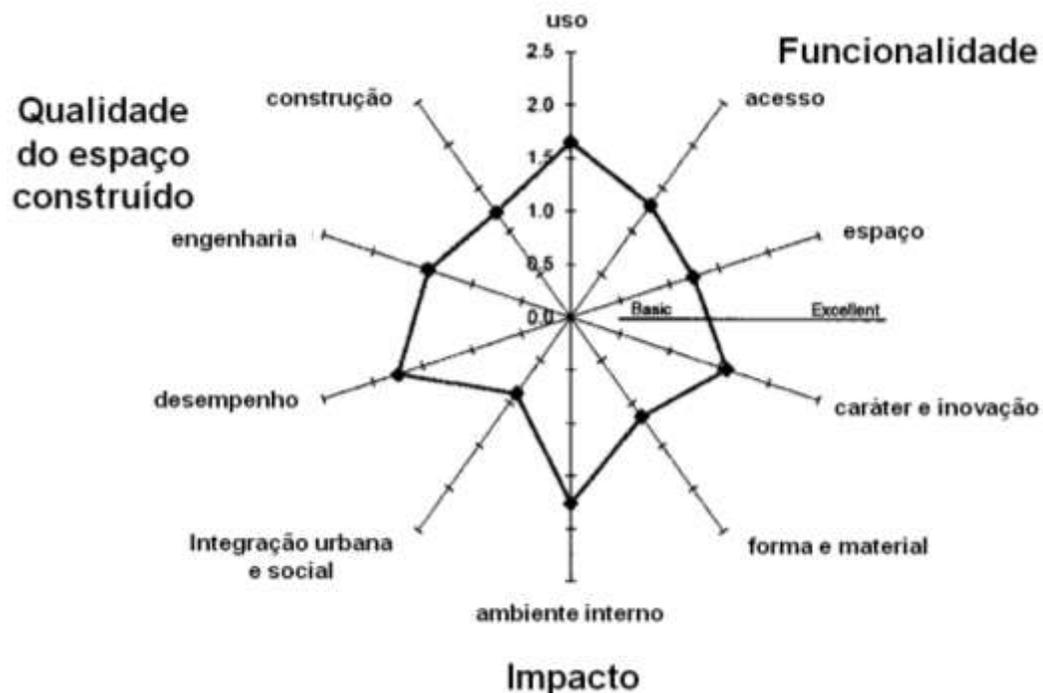


GRÁFICO 01: exemplo de avaliação DQI em um gráfico tipo radar. (THOMPSON ET AL.2003, p.342)

Essa metodologia permitiu que os entrevistados comparassem o edifício completo com as intenções especificadas no projeto e criassem uma base de discussão sobre a qualidade.

Todo projeto existe em um contexto econômico, de tempo e de recursos ambientais, elementos importantes para empreendedores e financiadores. Porém, a entrega de valor deveria ser um objetivo fundamental em todos os projetos de construção do ambiente construído, e as soluções desenvolvidas para responder explicitamente aos valores comuns, de forma que um projeto de qualidade permitiria a melhor distribuição dos recursos financeiros, gerando valor. O DQI pode ser útil na busca desse objetivo, ele funciona como um sistema de duplo peso que primeiro permite a visualização dos resultados, dependendo dos inúmeros aspectos de um edifício que são julgados, e depois é dividido em: fatores fundamentais (*fundamental*) que todo edifício deve atingir para funcionar; valor agregado (*added value*) para indicar que o edifício irá gerar valor para as atividades a que se destina; e excelência

(*excellence*), que é atingida quando o projeto como um todo satisfaz os fatores fundamentais e agrega valor.

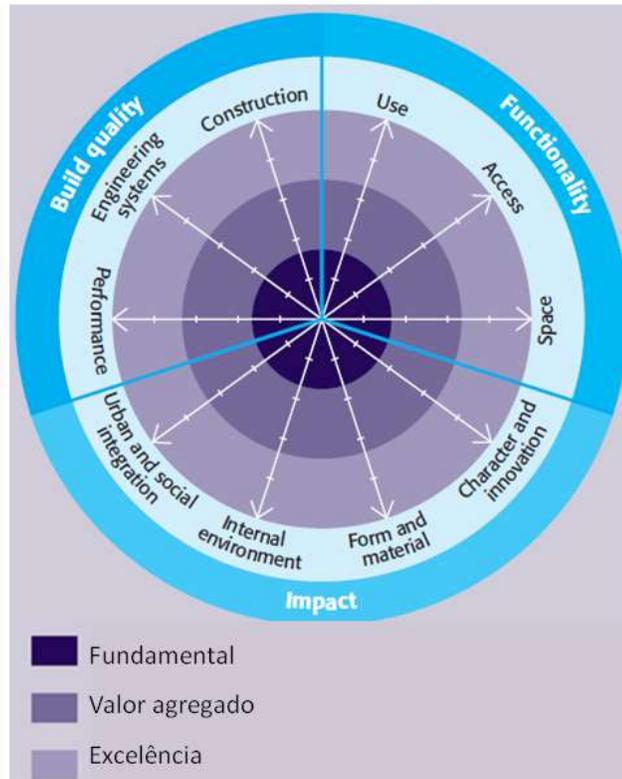


FIGURA 17: DQI (fonte: SAXON, 2005, p18)

O VALiD e o *Design Quality Indicator* (DQI) são metodologias complementares para a entrega de valor no ambiente construído, pois o VALiD deve ser utilizado para o usuário entender, expressar e dividir seus próprios valores para que eles possam estar presentes no projeto do ambiente a ser criado e o DQI identifica os atributos de valor que constituem a qualidade de projeto do espaço, assim confirmando ou não a presença dos valores definidos anteriormente através do VALiD.

Porém, se a qualidade do ambiente construído for elevada, seu valor irá aumentar e ele se tornará um ambiente melhor? Na verdade a resposta depende da perspectiva em que esse espaço será avaliado, mas geralmente o resultado deveria ser um ambiente construído melhor, de tal forma que um aumento de qualidade e valor deverá aumentar a satisfação do usuário, no entanto, sem aumentar excessivamente os custos (BEST E VALENCE, 1999).

Diante da perspectiva do usuário, um edifício pode gerar um retorno substancial do investimento, mas para melhorar esse retorno, o edifício deve ser visto como um lugar que existe para facilitar os objetivos desse usuário. Uma maneira de considerar os benefícios gerados através de um investimento com objetivo de agregar valor é assumir, em um cenário hipotético, que um edifício poderia ser produzido sem nenhum investimento em projeto e seria totalmente sem funcionalidade. Quando o investimento em projeto aparece, esse edifício passa a atingir um patamar mínimo de desempenho funcional. Qual seria o grau de investimento necessário para que o cliente pudesse perceber a presença de um valor maior agregado ao edifício?

O conceito de “valor agregado através do investimento” (value-added investment), que está ilustrado no gráfico abaixo (gráfico 02), onde o mínimo de funcionalidade está representado pela linha horizontal, e o valor agregado gerado é zero. Em um certo grau de investimento (letra A), o cliente precisa de um edifício com uma funcionalidade mínima. O grau de investimento que fica à esquerda de “A” resulta em um edifício deficiente funcionalmente porque há falta de investimento adequado, e o usuário não tira vantagem do potencial de benefícios que poderia ser produzido. Os investimentos que ficam à direita de “A” (B) oferecem benefícios adicionais e agregam valor acima do grau mínimo de funcionalidade.

No entanto, pode-se considerar que o valor agregado através do investimento pode diminuir o retorno se, eventualmente, poucos benefícios forem produzidos em relação ao investimento feito, representado no gráfico pela letra “C”. Esse gráfico permite gerar muitas análises diferentes, mas é importante notar que quanto mais é investido mais o desempenho funcional do edifício cresce, mas, ao mesmo tempo, assume-se que a complexidade de gestão do espaço se mantém constante. Como resultado, identifica-se um cenário de “quanto mais se paga mais se recebe”, mas na realidade isso pode não acontecer.



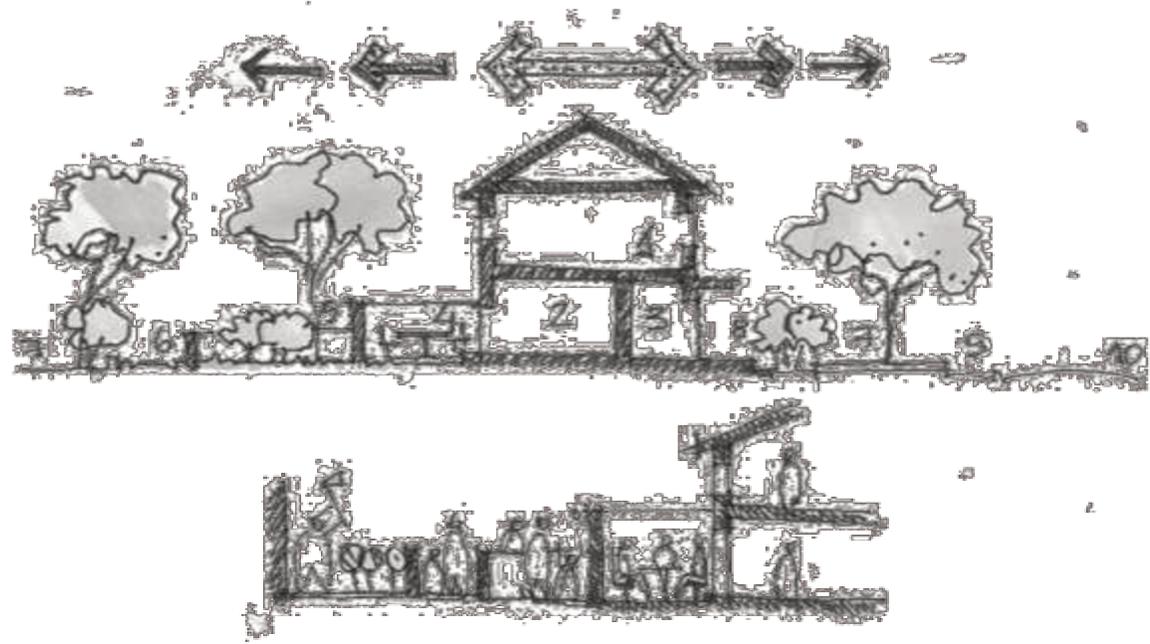
GRÁFICO 02: definindo o “valor agregado através do investimento” (value-added investment) (adaptado: SPENCER E WINCH, 2002, p.12)

Existe um ponto em que um investimento adicional talvez não agregue mais valor financeiro para o usuário, porém esse dinheiro extra irá produzir maior utilidade para o espaço, por exemplo: é comum quando alguém gasta muito dinheiro em melhorias em sua casa que são específicas para seu estilo de vida, mas que não são atrativas para futuros compradores em potencial daquela propriedade. O dinheiro gasto dessa maneira não é traduzido em um aumento de valor de mercado, mesmo que a utilidade tenha aumentado substancialmente para o morador que fez as melhorias. Portanto, o valor dessa reforma varia com as necessidades e expectativas do usuário/proprietário e não do comprador (BEST E VALENCE, 1999). O modelo mencionado também assume que o risco e a incerteza se mantêm constantes, o que significa que os incentivos para se agregar benefícios podem ser mais explícitos nesse modelo do que o são na realidade. Independente disso, o modelo oferece um método conceitual para se considerar os benefícios do investimento em projeto que pode ser aplicado à contextos diversos.

Até o presente momento, nota-se a dificuldade em definir o valor e os benefícios intangíveis gerados por um projeto, outra barreira existente para o

investimento em projeto é a falta de percepção dos usuários do valor gerado por um bom projeto (SPENCER E WINCH, 2002). Porém, não é suficiente que o ambiente construído responda aos valores imediatos dos usuários, ele precisa refletir valores sociais amplos e abrangentes, e os profissionais envolvidos na sua construção deveriam apreciar seu papel na criação de lugares e não somente como provedores de edifícios (THOMSON ET AL. 2003).

Gerar valor no ambiente construído como um todo, e em especial nos espaços urbanos dos territórios habitacionais sociais parece uma tarefa complexa, mas as metodologias apresentadas podem ser aplicadas nesse contexto elevando o potencial daquela área em ser projetada de acordo com os valores dos moradores/usuários e assim apresentar um sentimento de pertencimento e orgulho, que poderá ser traduzido em vitalidade e segurança naquele território. O que é reforçado por Saxon (2005), que diz que os projetos de maior sucesso resultaram de um usuário pró-ativo e de uma equipe bem informada, pois usuários que participam do processo de projeto e revelam seus valores contribuem para que um alto grau de satisfação possa ser atingido; do mesmo modo, uma equipe que facilita as análises, dá boas soluções de projeto, tem uma boa capacidade de comunicação com os outros grupos envolvidos, sabe escutar e debater e tem maior potencial de deixar clara sua proposta, é uma equipe que contribui para que, no final desse processo, o espaço construído proposto, não seja uma surpresa, mas sim apreciado e vivido. Garantido assim o direito a uma moradia digna, condição básica para a cidadania, para que isso se dê, o desenho urbano de qualidade também pode contribuir de forma efetiva no processo de elaboração desses territórios habitacionais sociais como mencionado a seguir, podendo garantir o espaço do cidadão.



2.5 O DESENHO URBANO NA GERAÇÃO DO VALOR

A década de 60 foi marcada pelas primeiras críticas sobre a qualidade do ambiente urbano produzido até aquele momento, tanto pelo poder público como pela iniciativa privada, e provocaram um repensar sobre a forma como as cidades vinham se desenvolvendo até então. A partir das críticas de Jacobs, indiretamente de Lynch e Cullen, entre outros, dos novos valores que surgiram e da necessidade de novas categorias de análise e novos instrumentos para o controle do desenvolvimento urbano, é que o Desenho Urbano se consolidaria enquanto campo de conhecimento e das relações complexas entre o ser humano e todos os elementos do espaço construído e não construído (CARMONA, 2001). Neste sentido, os valores, constituídos pelas necessidades humanas, influenciam os espaços e o cotidiano das pessoas, e torna o desenho urbano um elemento gerador de valores sociais, culturais, ambientais e econômicos, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida nas cidades; assim

compreendido, é que aqui serão tomados como objeto deste estudo os territórios habitacionais sociais. Thomson et al. (2003) coloca o valor como a relação entre conseqüências positivas e negativas (benefícios e sacrifícios), em que o valor não existe por si só, mas como o acesso à algo, de tal forma que esse acesso depende de um contexto e suas características, e resume: o valor do desenho urbano é então determinado pelo espaço (contexto) e pela relação que o usuário tem com ele, dos benefícios e sacrifícios que ele obtém quando usufrui desse espaço, porém enquadrado em seus próprios valores. Ao mesmo tempo, Benedikt (2008) diz que são as necessidades humanas que deveriam ser o foco da arquitetura e do desenho urbano quando se projetam os espaços do ambiente construído a fim de melhorar a qualidade de vida das pessoas. Para isso, será preciso pesquisar com mais profundidade quais conceitos, diretrizes e elementos de desenho e leitura da paisagem que esse observador, usuário, morador percebe como tendo mais valor, que é mais valorizado, para que os novos espaços e as intervenções no ambiente respondam às reais necessidades humanas: sobrevivência, segurança, legitimidade, aprovação, confiança e liberdade.

2.5.1 Valor e Desenho Urbano

Algumas das áreas mais valorizadas das cidades são sobreviventes de momentos de um bom desenho urbano, são áreas que continuam a entregar bons retornos de investimento e oferecerem uma boa percepção de qualidade ao longo de décadas. São áreas como essas que demonstram como um projeto urbano e arquitetônico e um desenho urbano de qualidade podem produzir espaços que perdurem gerando valor aos moradores e usuários e ainda continuam valorizados para seus proprietários, demonstrando sua importância na geração de benefícios para os inúmeros agentes envolvidos na produção e uso do ambiente construído (CARMONA ET AL. 2002, McINDOE ET AL. 2005).

Os benefícios diretos do desenho urbano de qualidade na forma de maior valor financeiro do bem material podem ser rapidamente avaliados através dos benefícios diretos traduzidos em valor monetário de mercado, mas o mesmo não acontece com os amplos benefícios indiretos que influenciam social e ambientalmente, pois não podem ser mensurados através de técnicas de avaliação (CARMONA ET AL.2002). Esses benefícios também podem ser divididos em valores tangíveis e mensuráveis e valores intangíveis. Portanto, uma das dificuldades em se tratar de valor e desenho urbano está relacionada às questões econômicas e às questões humanas, que juntas são responsáveis em criar um todo que pode ser melhor que a soma de suas partes (McINDOE ET AL. 2005, p.06), e mais importante que gerar retorno financeiro, é seu potencial em agregar valor para toda uma comunidade. Outra dificuldade a ser enfrentada nessa questão é a definição do que é um desenho urbano de qualidade e depois como fazer julgamentos objetivos relativos aos méritos de cada solução de projeto em particular.

Medir os aspectos de valor do desenho urbano é complexo e pode ser feito através de duas abordagens: a qualitativa e a quantitativa. A abordagem qualitativa tem como principal preocupação a percepção do valor do desenho urbano para todos os envolvidos na produção e utilização daquele ambiente construído e como sua percepção se relaciona com as decisões de projeto, e, ainda, como as políticas públicas influenciam nessas decisões. Já a abordagem quantitativa foca na mensuração do valor, traduzida em custos e benefícios, gerados por certo grau de qualidade do projeto para informar as decisões financeiras dos investidores, e tem como dificuldade converter benefícios intangíveis e custos de qualidade de projeto em valores monetários, definir o tempo para esse cálculo e a distribuição desses benefícios entre todos os envolvidos, e como eles acontecem ao longo do tempo. Nesse caso, o valor normalmente é convertido em preços e pode ser comparado: benefícios versus custos.

Carmona et al. (2002) ressalta que existem dificuldades conceituais e práticas no momento de estimar o valor do desenho urbano e para isso seria melhor usar uma visão mais geral e o senso comum dos envolvidos na produção do espaço, incluindo a apreciação qualitativa de como diferentes usuários percebem o valor do desenho

urbano e dados quantitativos disponíveis do sucesso ou não do ambiente em questão. Para se estudar e determinar o valor do desenho urbano, o autor sugere um sistema analítico que partiu de um quadro de possíveis custos e valores do desenho urbano, que foi dividido em três dimensões: valor econômico, valor social e valor ambiental. Cada um desses valores, por sua vez, tem uma lista de valores intangíveis e tangíveis e seus custos financeiros¹² relacionados a eles que refletem os valores de sustentabilidade.

A primeira dimensão, a viabilidade econômica do desenho urbano, engloba as variáveis econômicas de desempenho de investimentos em um projeto de qualidade, desempenho operacional, os custos associados à produção de um desenho urbano de melhor qualidade e seus amplos impactos econômicos, que podem incluir a regeneração da área em questão. Depois, seguem a segunda e terceira dimensões, a social e a ambiental, cujas principais variáveis qualitativas estão relacionadas a identidade, orgulho cívico, vitalidade do lugar, inclusão, conectividade, segurança, facilidades, conservação de energia, acessibilidade, geração de tráfego e ecologia. Alguns dos aspectos de valor do desenho urbano são percebidos em diferentes momentos do lugar, que podem representar o acúmulo de eventos oriundos do desenho urbano ou tornarem-se visíveis ao longo de um período longo de tempo, como por exemplo, a presença do sentimento de pertencimento ao lugar pelos usuários ou sua influência na cidade como um todo, além disso, alguns benefícios são muito difíceis de ser quantificados. Portanto, buscou-se definir o valor do desenho urbano através das três dimensões citadas e de seus objetivos e conceitos (tabela 01) contribuindo para uma compreensão mais apurada de como cada um pode gerar valor, contribuir para a sustentabilidade e para a qualidade do ambiente construído, que seguem apresentados na tabela a seguir:

¹² Para detalhes ver tabela em Carmona et al. What value urban design? Urban Design Internacional, vol.7, p.63-81, Londres, 2002, p.65.

	Valor Econômico	Valor Social/Cultural	Valor Ambiental
Objetivos e conceitos do Desenho Urbano	Viabilidade Econômica: empreendimento que é economicamente executável e continua economicamente viável ao longo do tempo.	Benefícios Sociais: empreendimento que responda aos amplos objetivos e preocupações do público e que se beneficie no possível do apoio da comunidade local.	Suporte ambiental: empreendimento com uso de energia eficiente, menos poluente e que apóie o meio ambiente.
Caráter Local (propriedade, legibilidade e identidade)	Atrai trabalhadores mais qualificados. Ajuda na promoção de cidades e regiões. Contribui para a competitividade. Potencial de agregar valor às áreas residenciais.	Reforça o sentimento de identidade dos moradores. Encoraja o envolvimento das pessoas com a sua comunidade. Oferece escolhas em um grupo de lugares distintos com diferentes experiências.	Ajuda a conservação de recursos não renováveis.
Conectividade (acessibilidade e permeabilidade)	Aumenta a viabilidade do comércio, facilidades e serviços locais. Melhora a acessibilidade e, portanto, o valor da terra.	Melhora a vigilância natural e a segurança. Encoraja o ciclismo e a caminhada para percursos não relacionados ao trabalho, melhorando a saúde. Diminui as distâncias estimulando a caminhada.	Diminuição da emissão de poluentes de automóveis.
Densidade (acessibilidade)	Economiza terreno. Economiza infra-estrutura e energia. Reduz os custos de mobilidade. Está associada a concentração de conhecimento e a atividades inovadoras nos espaços urbanos.	Difícil de separar dos benefícios do uso misto e de outros fatores. Contribui para a coesão social. Tendência a melhorar a saúde através do estímulo a atividades físicas. Melhora a vitalidade.	Melhora a preservação das áreas verdes. Reduz a poluição das águas pelos veículos. Reduz a emissão de poluentes na atmosfera. Pode criar conflito entre as necessidades micro e locais dos espaços verdes.

	Valor Econômico	Valor Social/Cultural	Valor Ambiental
Uso Misto (variedade e diversidade)	<p>Melhora o valor para aqueles que preferem um bairro de usos misto.</p> <p>Mais eficiência na utilização dos espaços de estacionamento e do transporte público.</p> <p>Melhora a viabilidade do comércio e facilidades locais.</p> <p>Diminui os gastos dos usuários com transporte.</p>	<p>Melhora o acesso a facilidades e serviços essenciais.</p> <p>Mais conveniência.</p> <p>Encoraja a caminhada e o ciclismo, promovendo benéficos à saúde.</p> <p>Reduz a necessidade de ter um carro.</p> <p>Melhora a segurança pessoal.</p> <p>Pode melhorar a igualdade social.</p>	<p>Diminui o uso do automóvel para viagens locais.</p>
Adaptabilidade (flexibilidade)	<p>Contribui para o sucesso econômico ao longo do tempo.</p> <p>Aumenta a vida econômica através da vitalidade e funcionalidade.</p>	<p>Aumenta a diversidade e o tempo de usos do espaço público.</p> <p>Oferece a habilidade de não se tornar obsoleto.</p>	<p>Incentiva a preservação de recursos não renováveis.</p>
Espaços Públicos de Qualidade	<p>Atrai pessoas e atividades, melhorando o desempenho econômico.</p> <p>Arte pública ajuda a melhorar as atividades econômicas.</p>	<p>Aumenta a participação na comunidade e nas atividades culturais.</p> <p>Aumenta o uso dos espaços públicos.</p> <p>Incentiva o sentimento de segurança.</p> <p>Atrai o engajamento, o orgulho e o comprometimento da sociedade para o futuro de novos objetivos.</p> <p>Arte pública contribui para o engajamento da comunidade com o espaço público.</p>	

	Valor Econômico	Valor Social/Cultural	Valor Ambiental
Processo de decisão integrado.	Coordena o projeto com políticas públicas nas áreas em questão para assegurar os benefícios de um bom desenho urbano.	<p>Encoraja as pessoas a tirarem vantagem dos benefícios e oportunidades oferecidas por um desenho urbano de qualidade.</p> <p>Oferece igualdade de oportunidades para uma gama de pessoas se beneficiarem de um bom desenho urbano</p>	
Participação do Usuário	<p>Aproveitamento mais eficiente dos recursos financeiros.</p> <p>Economiza nos custos através do incentivo e apoio dos usuários a mudanças positivas.</p>	<p>Melhora a relação do projeto com as necessidades dos usuários.</p> <p>Desenvolve no usuário um sentimento de propriedade da mudança.</p> <p>Melhora o sentimento de comunidade.</p> <p>Melhora o bem estar.</p> <p>Oferece Legitimidade ao interesse do usuário.</p> <p>Melhora a democracia.</p>	

TABELA 01: objetivos, conceitos e valores de sustentabilidade do desenho urbano (adaptado de McINDOE ET AL. 2005, p.013 e CARMONA ET. AL. 2002, p.67)

O desenho urbano de qualidade agrega valor econômico melhorando a viabilidade dos empreendimentos, promovendo uma maior possibilidade de retorno financeiro, dando suporte aos elementos de uso misto, colocando o espaço construído acima dos padrões locais a um menor custo, respondendo às demandas dos usuários, contribuindo para melhorar o desempenho das relações sociais dos usuários, incentiva a regeneração urbana, contribui para a promoção do lugar, promove um diferencial e aumenta o prestígio da área, reduz os custos públicos de manutenção e possíveis reformulações e concertos do espaço urbano.

No geral, quando o desenho urbano é pensado de forma estratégica em todas as suas dimensões no processo de planejamento do ambiente construído, particularmente na integração do empreendimento dentro de infraestruturas já estabelecidas, ocorre uma maior entrega de valor, principalmente o valor social e ambiental, que são tão ou mais importantes que o valor econômico, produzindo espaços bem conectados, integrados ao seu contexto, inclusivos e acessíveis, com áreas de uso misto que disponham de variedade de facilidades e serviços para todos, com mais segurança, identidade e sentimento de pertencimento, contribuindo para melhorar a imagem do lugar, além da criação de espaços mais sustentáveis, da revitalização do acervo histórico urbano e promovendo a regeneração urbana do seu entorno próximo e da cidade em que está inserido (CARMONA ET AL. 2003, McINDOE ET AL. 2005).

Nesse processo de criação e implementação dos espaços urbanos, o custo de seu ciclo de vida deve ser considerado para aumentar a potencialidade do desenho urbano de reduzir os custos de gestão e manutenção do lugar, com a inclusão do uso misto como um elemento que pode contribuir diretamente para a satisfação dos usuários e se tornou fundamental na entrega dos valores sociais, econômicos e ambientais. Além disso, deve-se priorizar a presença de espaços públicos bem localizados, acessíveis e bem conectados e a potencialidade do desenho urbano de qualidade de atrair grupos socialmente mais favorecidos a essas áreas, lembrando da importância da diversidade social para assegurar que os benefícios criados sejam amplamente aproveitados pela sociedade (CARMONA ET AL. 2003).

Porém, os objetivos e a percepção do que constitui um bom desenho urbano são distintos para cada grupo responsável pelo espaço urbano, por exemplo, para os investidores, os benefícios acontecem através do retorno financeiro e pela satisfação dos usuários; para os empreendedores, através do maior interesse dos investidores, pela melhora da imagem da empresa e por um maior potencial de venda, os projetistas demonstram seu conhecimento e trabalho; para os proprietários, os benefícios são percebidos através do desempenho, lealdade, saúde e satisfação dos empregados, moradores ou usuários e pelo aumento de seu prestígio junto à sociedade; para os

usuários e a sociedade em geral, por se beneficiarem das vantagens de uma regeneração de sucesso, incluindo o aparecimento de novos postos de trabalho e o acesso a um ambiente de qualidade com melhores facilidades e serviços; e por último, para as entidades públicas, por terem de responder a sua obrigação de entregar um ambiente construído melhor, social e ambientalmente viável e que ainda pode agregar valor a seu contexto geral (CARMONA ET AL. 2003).

Portanto, um bom desenho urbano pode gerar valor, porém, para isso acontecer, algumas barreiras precisam ser vencidas, como desmistificar a ideia de que um desenho urbano de maior qualidade necessariamente seja mais caro, e divulgar as vantagens que ele oferece, tanto para empreendedores quanto para os usuários, que passarão a questionar a falta de um espaço urbano bem projetado. Também é preciso mudar a percepção dos fatores que constituem um bom desenho urbano para que eles se tornem elementos básicos no ato de projetar e na educação dos profissionais relacionados a esse campo de conhecimento (CARMONA ET AL. 2003, p.10). O setor público também tem um papel importante na hora de garantir um desenho urbano de qualidade, pois, além da formulação de leis de uso e ocupação do solo englobando seus conceitos, ele é responsável pela definição da localização dos novos empreendimentos, sua escala, sua relação com o entorno, a provisão de infraestrutura, comércio, serviços e novos espaços públicos para a comunidade que irá ocupá-lo e a cidade.

Para McIndoe et al. (2005), muitos aspectos do desenho urbano trabalham juntos para gerar um espaço urbano de qualidade (fig. 19). Primeiro o desenho urbano precisa operar em diferentes escalas simultaneamente, do terreno à cidade, focando no transporte, na qualidade arquitetônica e nas áreas verdes. Segundo, um espaço urbano atrativo possui inúmeros atributos físicos: boa conectividade física, densidade média ou alta, uso misto, bom projeto de arruamento preocupado com o caráter local. A interação desses dois fatores pode reduzir o uso do automóvel individual, incentivar a caminhada, assim, aumentando os benefícios ambientais e sociais, sinais de um desenho urbano de qualidade.

A figura 19 demonstra como dois conceitos importantes do desenho urbano, uso misto e conectividade (acessibilidade) interagem, seus impactos e como um pode reforçar e complementar o outro.

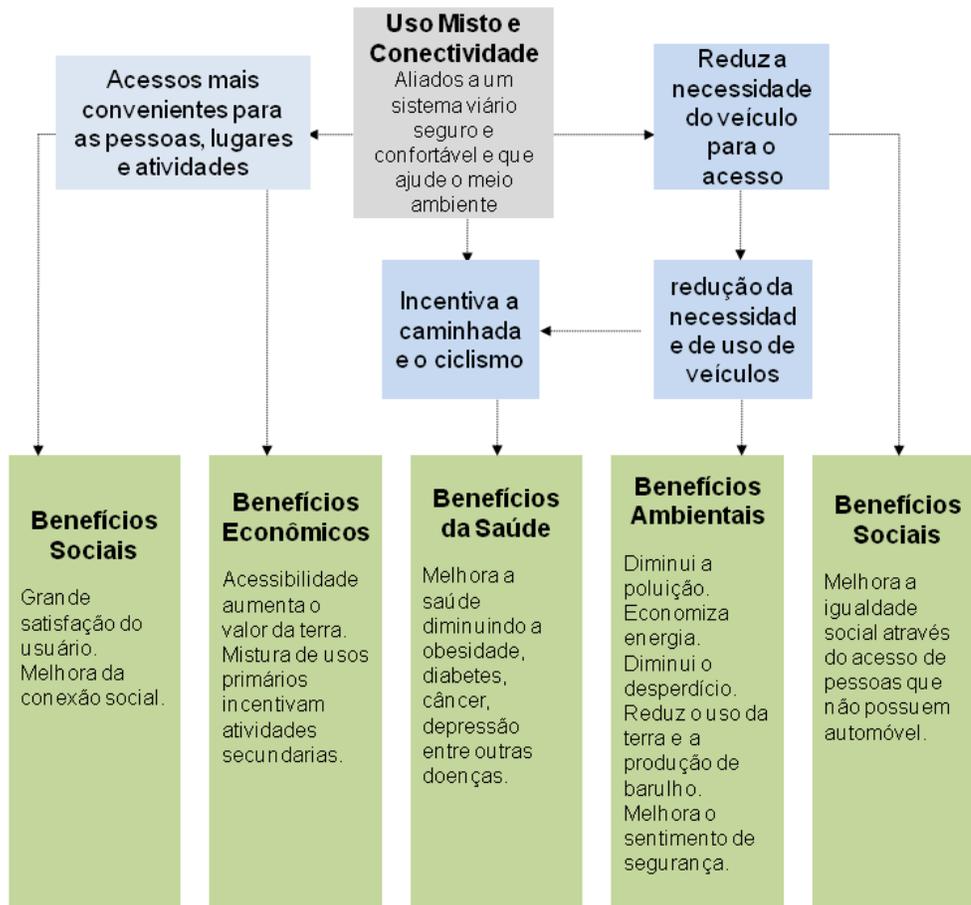


FIGURA 18: Fatores relevantes do Desenho urbano para ilustrar como um conceito depende do outro e juntos geram todos os benefícios apresentados (adaptado de McINDOE ET AL. 2005, p.66).

A aplicação e eficiência do desenho urbano dependem de sua implantação e do modo como ela será combinada com programas e políticas públicas, além de iniciativas não relacionadas ao meio físico, mas também pela experiência pessoal e do ambiente social. Por exemplo, conforto e segurança são influenciados pelo espaço físico, mas também pelo comportamento das pessoas e de como aquele espaço é ativo e vivo.

Pesquisas sobre o valor do desenho urbano ainda estão no início e tem a perspectiva de evoluir, pois alguns conceitos ainda estão sendo definidos e

modificados. Porém, a qualidade do desenho urbano já é considerada peça chave para se atingir a tão procurada renascença urbana; entretanto, existe certa dificuldade em se definir o que é um bom desenho urbano e em como vir a fazer julgamentos objetivos relativos aos méritos de cada solução de projeto em particular, assim, se torna necessário o desenvolvimento de parâmetros para uma visão mais completa do valor do desenho urbano, buscando o desenvolvimento sustentável e a melhora da qualidade de vida (CARMONA ET AL. 2002).

O Reino Unido iniciou seu processo de busca para aumentar os padrões de qualidade de seus espaços urbanos bem como da sustentabilidade com a aplicação de políticas urbanas elaboradas através dos conceitos desenvolvidos a partir de pensamentos com origem nos autores citados anteriormente, como Jacobs e Cullen, mas foi através de diretrizes desenvolvidas que examinam a qualidade do desenho que as mudanças começaram a aparecer. A idéia era, e continua sendo, promover o desenho urbano de qualidade através da influência de diretrizes e não apenas pelo controle pelas leis. Em 2000, foi criada a Comissão de Arquitetura e do Ambiente Construído (Commission for Architecture and the Built Environment – CAFE), justamente para ser “um vigia do desenho”, criando, promovendo e divulgando diretrizes de boas práticas, conceitos e bons exemplos para profissionais, governos locais e pessoas em geral. Pois, segundo o CAFE, existe a necessidade de mudar a percepção do que constitui um bom desenho e assegurar que esses princípios se estendam além da limitada imagem e objetivos “marqueteiros” para uma resposta fundamental de qualidade.

Um dos desafios dos relatórios desenvolvidos pelo CAFE e seus parceiros é transportar julgamentos qualitativos para uma perspectiva quantitativa de análise, principalmente em itens relacionados a estética, outra dificuldade é a divergência de opiniões relacionadas as questões de qualidade do desenho urbano entre os diferentes agentes e profissionais envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos.

Na mesma época que o CAFE, o Construction Industry Council (CIC), com o intuito de produzir um indicador de desempenho de edifícios, que identificaria os

atributos que constituem qualidades do projeto, criou o Design Quality Indicator (DQI).¹³ Posteriormente, através do CABE outras ferramentas de avaliação e principalmente de divulgação de diretrizes de desenho de qualidade de espaços urbanos públicos e privados foram desenvolvidos, ampliando o leque conceitual e metodológico.¹⁴ Ao mesmo tempo, na Irlanda, o Departamento do Meio Ambiente, Patrimônio e Governos Locais, desenvolveu, em 2008, um manual de boas práticas de Desenho Urbano, como um documento que acompanha as diretrizes para o desenvolvimento de vizinhanças sustentáveis em áreas urbanas. Ele defende que áreas residenciais bem projetadas e localizadas no lugar certo são fundamentais para construir comunidades fortes e sustentáveis, que ajudarão a atrair e gerar investimentos para seu país, além de melhorar a qualidade de vida de seus habitantes.

O manual é baseado em diretrizes do desenho urbano sustentável e ilustrado com exemplos, reais ou não, focando o desenvolvimento de áreas residenciais urbanas. Ele primeiro identifica seis características de um bairro sustentável:

1. O centro: cada bairro tem um centro definido, ocupado por atividades comuns da comunidade como: comércio, cultura e gestão.
2. A cinco minutos de caminhada: as residências raramente estão mais de cinco minutos de caminhada dos serviços e atividades do dia a dia.
3. Malha viária: o padrão das ruas tem uma forma contínua de rede ou grid.
4. Espaços verdes: presença de espaços verdes de qualidade.
5. Uso misto: inclui-se uso residencial, comercial e outras atividades.
6. Ruas: estreitas e versáteis.

(adaptado do Urban Design Manual, a Best practice guide, 2008, p.07)

A seguir, coloca oito objetivos para o sucesso e a sustentabilidade de áreas residenciais urbanas:

¹³ O DQI funciona como um sistema de duplo peso que primeiro permite a visualização dos resultados dependendo dos inúmeros aspectos de um edifício que são julgados. E depois é dividido em: fatores fundamentais (fundamental) que todo edifício deve atingir para funcionar, valor agregado (added value) para indicar que o edifício irá gerar valor para as atividades a que se destina e excelência (excellence), que é atingida quando o projeto como um todo satisfaz os fatores fundamentais e agrega valor. (já citado anteriormente - SAXON, R., 2005, p18)

¹⁴ www.cabe.org.uk

1. Entrega de qualidade de vida para residentes e visitantes de acordo com suas expectativas, com serviços, segurança e conveniência.
2. Prover uma grande variedade de serviços e apoio para sua comunidade, onde e quando necessários.
3. Apresentar uma aparência atrativa e com boa manutenção, com identidade do lugar.
4. De fácil acesso e legível.
5. Facilitar a caminhada, o ciclismo e o transporte público, minimizando o uso do automóvel.
6. Promover o uso eficiente do solo e da energia e minimizar a emissão de gases.
7. Promover a integração social e tipologias que atendam a diversidade social e etária.
8. Melhore e proteja o patrimônio natural e construído.

(adaptado de: Urban Design Manual, a Best Practice Guide, 2008, p.08)

O guia é baseado em doze questões que englobam uma gama de considerações de projeto e princípios de um bom desenho urbano, essas questões foram organizadas de uma forma lógica seqüencial refletindo as prioridades de cada uma e foram divididas em três grupos: vizinhança, lugar e unidade habitacional, refletindo uma seqüência de escala espacial e em ordem de prioridade que é seguida, segundo o guia, em um processo de projeto de qualidade:

Vizinhança:

- A. Contexto: Como o empreendimento está inserido em seu entorno?
- B. Conexões: Como a nova vizinhança se conecta ao seu entorno?
- C. Inclusão: Qual a facilidade de acesso e uso dessa nova vizinhança?
- D. Variedade: Como o empreendimento promove uma boa mistura de atividades?

Lugar:

- E. Eficiência: Como o empreendimento faz uso dos recursos naturais?

F. Identidade: Como a proposta cria um sentimento de pertencimento?

G. *Layout*: Como a proposta cria ruas e espaços voltados para as pessoas?

H. Espaços públicos: O quanto são seguras e agradáveis as áreas públicas?

Unidade habitacional:

I. Adaptabilidade: Como os edifícios irão se adaptar a novas necessidades?

J. Privacidade: Como os edifícios e unidades residenciais oferecem privacidade?

K. Estacionamento: Os estacionamentos são seguros e atrativos?

L. Detalhamento de projeto: As áreas externas (áreas comuns, de jardim e lazer) foram bem projetadas?

Essas perguntas foram elaboradas de forma a permitir sua aplicação em uma grande variedade de propostas e localizações, para serem de fácil compreensão e memorização para todos os envolvidos no processo de desenvolvimento dos bairros residenciais, com o objetivo de oferecer aos profissionais da área informações e suporte para melhorar a qualidade de projeto e a sustentabilidade dos bairros a serem desenvolvidos por eles.

O CABE e a federação inglesa de construtores, patrocinados por algumas instituições envolvidas na produção do ambiente construído, em 2008, publicaram o guia *Building for life* com o objetivo de que se tornasse um referencial nacional para o desenvolvimento de vizinhanças, bairros e conjuntos habitacionais de qualidade. São vinte critérios que englobam a visão de todos os parceiros dessa publicação, para o qual é consenso que um empreendimento habitacional deve possuir: atratividade, funcionalidade e sustentabilidade. Seus princípios são baseados nas políticas públicas inglesas, e as diretrizes foram desenvolvidas pelo CABE em parceria com o *Design for Homes*.

O *Building for life* pode ser usado para avaliar a qualidade de empreendimentos na fase do pré-planejamento até após a sua construção. Segundo o guia, os usuários do ambiente construído precisam de informações mais acuradas e relevantes para que eles desenvolvam uma compreensão da força ou fraqueza de uma proposta de projeto e para que sua opinião seja apresentada e absorvida ao longo do processo de desenvolvimento do projeto. Os critérios do *Building for life* oferecem um sistema para ajudar planejadores e empreendedores a acessar a qualidade da proposta de um empreendimento.

O guia explica as vinte questões e as respectivas políticas que ajudaram a dar forma a essas diretrizes. Ele pode ser usado por empreendedores e associações de moradores para ajudar na elaboração do programa do empreendimento, por projetistas, no momento de desenvolver a proposta, e pelas autoridades locais como suporte para a elaboração de seus próprios manuais e políticas de uso e ocupação do solo. O *Building for life* possui exemplos de projetos vencedores de concursos e evidências de projeto que podem nortear os projetistas na hora de responder aos critérios apresentados no guia, além de ajudar a equipe de criação a preparar evidências que ajudem os outros grupos, também envolvidos no empreendimento, a compreender e avaliar como a proposta irá responder a cada critério estabelecido no guia.

Para o *Building for life*, assim como o DQI, a base de um projeto de qualidade também é o triângulo Vitruviano, entretanto, complementarmente, para atingir tal objetivo, ainda seria necessária uma visão compartilhada e parcerias para o desenvolvimento desses espaços, pois a qualidade de projeto não está apenas relacionada a gostos subjetivos, mas também à funcionalidade, à durabilidade e à qualidade visual, e o equilíbrio desses três objetivos não deveria adicionar custos ao projeto, porém esses custos seriam justificados. O guia é dividido em duas grandes partes, a primeira explica cada um dos vinte critérios e aponta parâmetros chave que poderão ajudar a avaliar uma proposta de projeto; e a segunda descreve e fornece exemplos de grupos diferentes de parâmetros, apontando o critério que irá fornecer mais informação sobre aquele assunto em específico. Cada critério da primeira sessão

está exemplificado, com evidências úteis da segunda sessão e vice e versa ¹⁵. Os vinte critérios estão divididos em quatro grandes grupos de questões, cada um com um tema específico: ambiente e comunidade; caráter; ruas, estacionamentos e pedestres; e projeto e construção.

Os critérios e guias apresentados oferecem parâmetros de julgamento da qualidade do desenho urbano; Carmona et al. (2003) afirma que é importante essa definição de qualidade do desenho urbano para a avaliação do valor agregado por ele às cidades, definindo assim parâmetros conceituais e de projeto que poderão ser julgados por todos os usuários do ambiente construído a fim de promover uma maior entrega de valor econômico, mas, principalmente, social e ambiental para a sociedade, a qualidade como forma de gerar valor.

2.5.2 Uma Agenda para o Desenho Urbano e a construção da Matriz Conceitual

Através da revisão teórica conceitual anterior, que demonstrou a presença de vários conceitos relativos ao desenho urbano desenvolvido pelos autores estudados, foi delineada uma Agenda para o Desenho Urbano. Essa Agenda é composta de oito conceitos que representam ou resumem a revisão teórica realizada, pois alguns conceitos se repetiram, porém com termos diferentes, e outros possuem significados semelhantes.

Essa agenda de desenho urbano (tab.02) foi estabelecida como ponto de partida para a matriz conceitual da metodologia desenvolvida para identificar os valores do desenho urbano e seus conceitos em territórios habitacionais.

¹⁵ É um guia que deve ser usado no computador, maiores informações e detalhes em www.buildingforlife.org

Essa agenda está representada na tabela a seguir:

AGENDA DO DESENHO URBANO	
CONCEITOS	PERMEABILIDADE (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001)
	ACESSIBILIDADE (Escolhas) (Lynch, 1960/ Lewis, 2005/ Zelinka, Brenan 2001)
	DIVERSIDADE (vitalidade/variedade/atividade) (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001 / Talen, 2008 / Coelho, 2008/ Lewis, 2005)
	FLEXIBILIDADE / ADAPTABILIDADE (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001 / Lewis 2005)
	IDENTIDADE (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001)
	PERTENCIMENTO (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001)
	EFICIÊNCIA ENERGÉTICA (Lewis, 2005)
	PRIVACIDADE (Lewis, 2005)

TABELA 02: Agenda do Desenho Urbano

Tomando como base os estudos de McIndoe (2005), Carmona (2002) e Coelho (2009), buscou-se definir o valor do desenho urbano através de cinco dimensões ou categorias de valor: econômica, social e cultural, e ambiental, citadas anteriormente (CARMONA ET AL.2002, McINDOE ET AL. 2005), e outras duas: a dimensão da vizinhança e da cidade mencionadas por Coelho (2009), que nesse caso adotou-se como: ambiente intraurbano e inserção urbana respectivamente. Essas categorias ou atributos de valor provenientes de conceitos do desenho urbano relevantes no universo desta pesquisa, estruturaram a montagem da Matriz Conceitual, expressa na Figura 20, base para a técnica de preferência declarada que foi utilizada para a hierarquização dos valores desejados e percebidos pelos moradores dos estudos de caso.

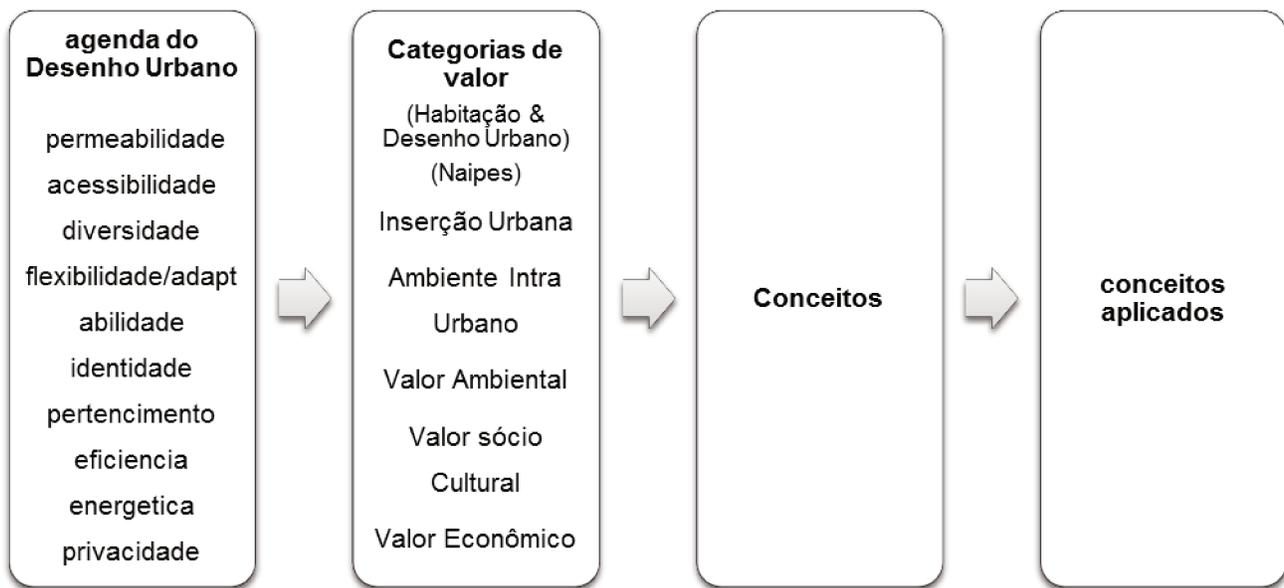


FIGURA 19: Matriz conceitual simplificada

Seguindo o desenvolvimento da matriz conceitual, foram seleccionados conceitos da Agenda do Desenho Urbano elaborada que, aplicados no ambiente construído, pudessem concretizar tais atributos de valor nos territórios habitacionais e, em seguida, elencou-se sua aplicação prática segundo os autores estudados. Segue a estrutura detalha de cada categoria de Valor:

CATEGORIAS DE VALOR HABITAÇÃO & DESENHO URBANO (naipes)	Conceito	CONCEITOS APLICADOS
INSERÇÃO URBANA (ESCALA CIDADE - MACRO)	Acessibilidade/ escolhas/ eficiência energética	Favorecer a misturas de usos com a implantação dos conjuntos habitacionais em áreas inseridas no contexto urbano da cidade, garantindo o acesso à cidade (comércio, serviços e demais facilidades) por proximidade, sem depender do transporte público (Lynch, 1960, Lewis, 2005).
	Permeabilidade	Conexão e integração, tanto visual quanto física, com o entorno e a malha urbana existente (Bentley Et Al, 1985).
	Diversidade/ vitalidade	Presença e incentivo a variedade de usos e tipologias (Jacobs, 1961).
	Legibilidade	Pontos focais e referências visuais, facilidade de locomoção e localização (hierarquia espacial e viária), sinalização (Lynch, 1960, Lewis 2005, Wekerle e Whitzman, 1995).

FIGURA 20: Valor Inserção Urbana, detalhe da matriz conceitual.

CATEGORIAS DE VALOR HABITAÇÃO & DESENHO URBANO (naipes)	Conceito	CONCEITOS APLICADOS
AMBIENTE INTRA URBANO (ESCALA VIZINHANÇA - MICRO)	Permeabilidade/ mobilidade	Integração adequada de pedestres, ciclistas e veículos, com o objetivo de reduzir a dependência do automóvel e melhorar o espaço urbano para o pedestre e sua conexão e integração tanto física quanto espacial, com o contexto do conjunto habitacional e a malha urbana existente (Bentley Et al. 1985, Lewis, 2005).
	Flexibilidade/ diversidade/ eficiência energética	Espaços que absorvam e acomodem as diferenças-flexibilidade de usos (Lewis, 2005).
	Vitalidade/ atividade	Espaços públicos, semi públicos, de transição, estacionamentos e calçadas de qualidade (Coelho, 2008/ Lewis, 2005).
	Acessibilidade	Integração dos edifícios e ambiente construído (Lewis, 2005).
	Privacidade/ pertencimento	Relação do espaço público e espaço privado, gradiente de atividades e delimitação espacial dos espaços públicos, semi públicos e privados (Lewis, 2005/ Zelinka, Brennan, 2001).

FIGURA 21: Valor Ambiente Intra Urbano, detalhe da matriz conceitual.

CATEGORIAS DE VALOR HABITAÇÃO & DESENHO URBANO (naipes)	Conceito	CONCEITOS APLICADOS
VALOR AMBIENTAL	Eficiência energética/ acessibilidade	Ambiente livre de poluição; priorizar pedestres, ciclistas e o transporte público (Lewis, 2005 / Thomas, 2003).
	Acessibilidade / legibilidade/ identidade	Traçado das ruas, adaptação à topografia, declividade, vegetação natural (Romero, 1984); volumetria e materiais (Bentley Et al. 1985)
	Pertencimento	Envolvimento da comunidade com o seu local de moradia; gestão do espaço para atividades de coleta de lixo, economia de energia e limpeza (Moughtin e Shirley, 2005)
	Identidade/ flexibilidade/ pertencimento/privacidade	Preservação das áreas verdes e edifícios existentes (Carmona, 2002 e McIndoe, 2005), promoveção espaços de interface: ajudam na privacidade, na separação do espaço privado e público, oferece novas possibilidades de usos e aumenta a vigilância natural (Lewis, 2005).
	Eficiência energética / flexibilidade	Implantação do conjunto habitacional economiza e incentiva a preservação dos recursos não renováveis (McIndoe Et Al. 2005, Carmona Et Al. 2002)

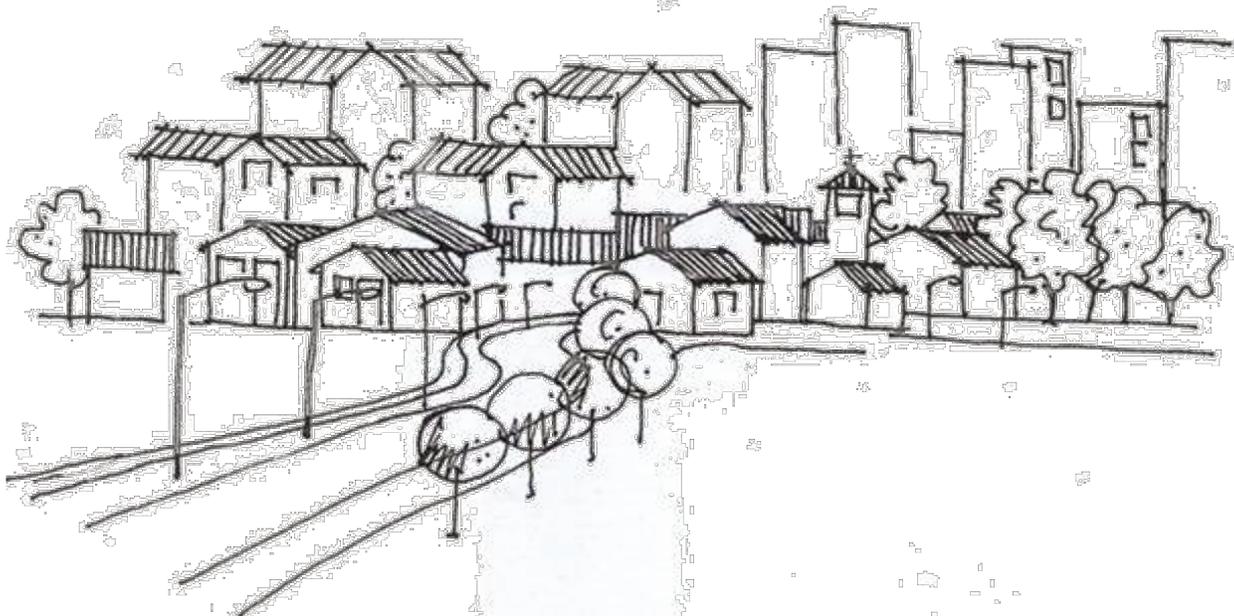
FIGURA 22: Valor Ambiente Ambiental, detalhe da matriz conceitual.

CATEGORIAS DE VALOR HABITAÇÃO & DESENHO URBANO (naipes)	Conceito	CONCEITOS APLICADOS
VALOR SÓCIO CULTURAL	Identidade / pertencimento	Benefícios sociais: responder aos objetivos, preocupações e necessidades dos usuários, conferindo legitimidade ao interesse do usuário, reforçando o sentimento de identidade dos moradores, encorajando seu envolvimento com a comunidade (McIndoe Et Al. 2005, Carmona Et Al. 2002)
	Identidade / pertencimento	Caráter local: sentimento de identidade dos moradores / sentimento de comunidade (McIndoe Et Al. 2005, Carmona Et Al. 2002), incorporar e aproveitar edifícios existentes, topografia e paisagem do local (Building for life, 2005).
	Acessibilidade / pertencimento/ flexibilidade	Desenho urbano inclusivo, que atenda os diferentes grupos de pessoas: necessidades especiais, idosos, crianças,etc. (Building for Life, 2005, Lewis, 2005)
	Pertencimento / identidade/ legibilidade / acessibilidade	Estado de paz, sossego, quietação e serenidade da convivência pacífica e harmoniosa (Servilha, 2003).
	Acessibilidade / vitalidade	Desenho que elimine situações propícias de atos criminosos, que favoreça o sentimento de segurança e a segurança (Wekerle e Whitzman, 1995, Zelinka, Brenan, 2001).

FIGURA 23: Valor Sócio Cultural, detalhe da matriz conceitual.

CATEGORIAS DE VALOR HABITAÇÃO & DESENHO URBANO (naipes)	Conceito	CONCEITOS APLICADOS
VALOR ECONÔMICO	Identidade/ flexibilidade/ pertencimento	Viabilidade econômica: viabilidade de execução e longa vida útil, fácil manutenção, revenda e valorização econômica (McIndoe Et Al. 2005, Carmona Et Al. 2002)
	Identidade / pertencimento	Contribui para imagem da vizinhança e da cidade, atraindo pessoas e atividades, gerando maior vitalidade (McIndoe Et Al. 2005, Carmona Et Al. 2002)
	Diversidade / vitalidade	Diversidade e viabilidade urbana geram vitalidade para comércios, serviços e facilidades locais, levando a uma valorização monetária do lugar e das atividades que lá estão (McIndoe Et Al. 2005, Carmona Et Al. 2002, Talen, 2008)
	Eficiência energética / acessibilidade	Economiza terreno, infraestrutura, energia e custos de mobilidade (McIndoe Et Al. 2005, Carmona Et Al. 2002)
	Eficiência energética	Desenho urbano que evite reformas e demolições seja adaptável e utilize materiais de qualidade. (Lewis, 2005)

FIGURA 24: Valor Econômico, detalhe da matriz conceitual.



3. MATERIAIS E MÉTODOS

Essa pesquisa é de caráter exploratório, pois tem como objetivo investigar o papel do desenho urbano na entrega de valor nos territórios habitacionais sociais, para o aprimoramento de diretrizes projetuais de desenho urbano nos empreendimentos habitacionais, seguindo os valores percebidos e desejados pelos usuários diretos e indiretos do espaço urbano construído. Ela partiu de um levantamento bibliográfico prévio em artigos científicos e um aprimoramento teórico dos grandes conceitos envolvidos na hipótese, depois prosseguiu com a investigação de estudos de caso, para a identificação e hierarquização dos valores, utilizou-se da técnica de Preferência Declarada (BRANDLI; HEINECK, 2005), que levou ao desenvolvimento de um instrumento de pesquisa semelhante ao jogo de cartas, em que os naipes são as categorias de valor da Matriz Conceitual desenvolvida anteriormente. Para a obtenção dos dados socioeconômicos dos moradores, se desenvolveu um questionário curto, com informações relativas à composição familiar, dados econômicos e de trabalho.

Os estudos de caso foram selecionados de acordo com alguns critérios pré-estabelecidos: localização - os estudos de caso deveriam estar localizados na Região Metropolitana de Campinas (RMC), São Paulo; escala - empreendimentos de diferentes escalas e representativos da realidade habitacional da RMC; diversidade de tipologias habitacionais - empreendimentos com diferentes tipologias habitacionais (tamanhos das unidades, prédios e casas isoladas), empreendimentos executados por diferentes empreendedores e empreendimentos com mais de cinco anos de implantação. Os estudos de caso também deveriam apresentar diferenças na implantação e utilização dos conceitos do desenho urbano, de tal modo que a sua presença ou não poderia ser identificada nas respostas dos usuários quando questionados na pesquisa de campo.

Dessa forma, foram selecionados três estudos de caso que se localizam na Região Metropolitana de Campinas (RMC), no Estado de São Paulo, sendo dois no município de Campinas e um no município de Sumaré (fig.26).

São conjuntos habitacionais com tamanhos distintos, que variam de aproximadamente de 3.000 a 1.200 unidades habitacionais, direcionados para a classe média e média baixa, sendo dois empreendimentos planejados, projetados e construídos por empresas privadas, a Villa Flora e o Residencial Cosmos, e um da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano de São Paulo – CDHU, Campinas F. Os três foram realizados na primeira década desse século e não são condomínios fechados, porém o Villa Flora, localizado em Sumaré, tem o acesso controlado. As tipologias variam entre casas térreas isoladas no lote, sobrados geminados, prédios com apartamento térreo e mais 02 andares e apartamento térreo e mais 03 andares, todos sem elevador. As unidades variam de 42 m² a 83 m² e somente o conjunto do CDHU possui apenas uma tipologia habitacional.

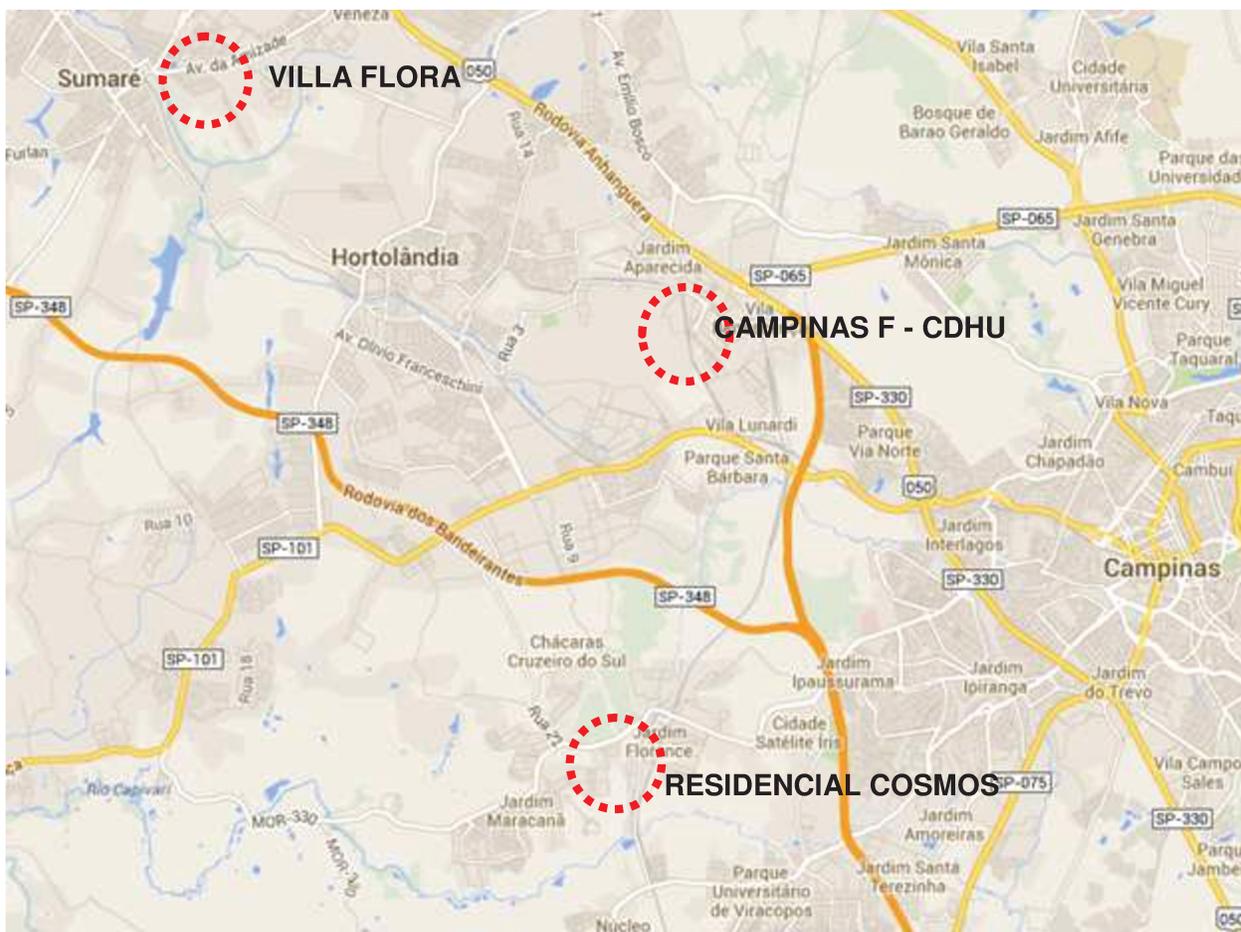


FIGURA 25: localização dos estudos de caso (adaptado do Google Maps)

Portanto, o universo da pesquisa é composto de moradores dos três conjuntos habitacionais descritos anteriormente, de forma que o plano amostral realizado assumiu que os três conjuntos formam uma única população e, uma vez determinado o tamanho mínimo da amostra, ele foi repartido proporcionalmente de acordo com o tamanho relativo de cada conjunto habitacional.

O cálculo (Equação 01) para a determinação do tamanho da amostra n foi baseado nos seguintes parâmetros: $Z = 1,96$, que corresponde ao número de desvios padrão da distribuição normal com base no nível de significância adotado de 95%; o tamanho do universo estudado de 6.026 unidades habitacionais (soma dos três conjuntos habitacionais); $N\epsilon = 7\%$, correspondente ao erro máximo aceitável de estimação; e $p = 50\%$, considerando-se que não existem estimativas anteriores de nenhum dos atributos de valor selecionados.

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot (1 - p) \cdot N}{(N - 1) \cdot \varepsilon^2 + [Z^2 \cdot p \cdot (1 - p)]} \quad (1)$$

EQUAÇÃO 01: Para determinação do tamanho da amostra

Da aplicação desses parâmetros na Equação 01, obteve-se o número de 190 entrevistas necessárias do universo total de 6.026 unidades habitacionais. Que foram repartidas proporcionalmente da seguinte forma: 37 entrevistas no Campinas F- CDHU, 43 entrevistas no Residencial Cosmos, e 110 entrevistas no Villa Flora.

Após a seleção prévia dos estudos de caso, foram feitas visitas aos locais, levantamento fotográfico e de materiais gráficos e informações sobre cada empreendimento. Para identificar a presença do desenho urbano, foi realizada uma pré-análise dos conceitos por meio de uma planilha elaborada a partir da revisão bibliográfica, para identificar a presença ou não dos elementos mais básicos estudados, assim como: serviços (escolas, creches, posto de saúde, correio, banco, etc.), comércio, áreas de caráter público, semi-público e privado, a presença do transporte público e sua inserção na malha urbana local, além dos conceitos: permeabilidade, acessibilidade, legibilidade, variedade, riqueza perceptiva, segurança, sustentabilidade e elementos urbanos.

Essa planilha permitiu a confirmação da seleção dos estudos de caso, em que o Villa Flora se colocou melhor em relação ao desenho urbano existente, tornando-o um parâmetro regulador para essa pesquisa. O Residencial Cosmo apresentou alguns dos conceitos analisados, e o Campinas-F a inexpressiva preocupação com o desenho urbano em seu contexto.

Para investigar e hierarquizar os valores percebidos e desejados do desenho urbano nos três conjuntos habitacionais selecionados, como mencionado anteriormente, adotou-se a técnica de Preferência Declarada por sua possibilidade de estimar a demanda por novos produtos com novos atributos e novas características, com a possibilidade de prever a resposta dos usuários à introdução de produtos ainda não existentes. Além disso, é uma técnica que pode ser aplicada em bens que não são comercializados no mercado real, como bens ambientais, imateriais e bens públicos, comuns no ambiente urbano (BRANDLI; HEINECK, 2005).

Seu princípio básico é apresentar ao entrevistado um conjunto de opções hipotéticas das quais ele escolhe uma. Esta escolha feita pelo indivíduo representa a sua preferência pelos atributos de uma alternativa sobre as outras (BRANDLI; HEINECK, 2005), é um método que identifica as preferências dos usuários, possibilitando a hierarquização dos parâmetros de valor determinados nesta pesquisa.

Algumas críticas são encontradas na literatura na adoção da preferência declarada, como o caráter hipotético das questões utilizadas, em que a resposta dos entrevistados se baseia em escolhas hipotéticas no momento do questionamento, uma vez que pode ocasionar divergência caso essa escolha fosse feita numa situação real (GRANJA ET AL. 2009). Na presente pesquisa, a questão que se coloca por meio da preferência declarada é como o desenho urbano poderia ou deveria ser nos territórios habitacionais. Para sua aplicação, utilizou-se o roteiro de montagem da técnica de preferência declarada proposta por Brandli e Heineck (2004), a saber:

A. Estruturação para a identificação dos atributos mais relevantes a serem incorporados na pesquisa de campo com base na revisão bibliográfica realizada, organizados em uma Matriz Conceitual.

B. Primeira etapa um pré-teste para verificar a relevância dos atributos identificados, o entendimento e aceitação dos entrevistados e depois, pesquisa de campo realizada com um instrumento de pesquisa claro e cartões coloridos com fotos ou desenhos representando as várias possibilidades de escolha. A escolha feita pelo entrevistado sobre as alternativas apresentadas pode ser realizada na forma de “ranking” ou ordenação, que ocorre quando o entrevistado define uma ordem de preferência entre todas as alternativas. Nesta etapa, é preciso preocupar-se com o tamanho da amostra, que deve ser representativa a ponto de validar o modelo.

C. Elaboração do projeto estatístico do experimento, análise e interpretação dos dados.

3.1 O Instrumento de Pesquisa

A partir da vivência e avaliação dos resultados do trabalho realizado com cartões ilustrados na pesquisa do grupo INOVAHABIS, foi que se concluiu que questionários convencionais e longos no contexto habitacional poderiam apresentar barreiras e limitações quando empregados dentro da técnica de PD, portanto se desenvolveu um instrumento de pesquisa específico voltado para o desenho urbano na forma de cartões ilustrados, concebidos à semelhança de um jogo de baralho, para a coleta de dados junto aos moradores.

O jogo de cartas confeccionado apresenta cinco parâmetros de valor que foram estabelecidos em consonância com as propostas dos autores Carmona (2002), MacIndoe (2005) e Coelho (2009), organizados na matriz conceitual apresentada anteriormente. Os cinco parâmetros são: inserção urbana, ambiente intraurbano, valor ambiental, valor sócio cultural e valor econômico. Adaptados à realidade local do estudo, cada atributo ou categoria de valor se tornou um naipe do jogo de cartas a ser utilizado na pesquisa de campo, e cada um dos conceitos aplicado do desenho urbano deu origem a uma carta, totalizando cinco naipes com 24 cartas (Fig.26).

CATEGORIAS DE VALOR (naipes)	CONCEITOS	CARTAS
INSERÇÃO URBANA (ESCALA CIDADE - MACRO)	Acessibilidade / escolhas/ eficiência energética	Acesso à cidade
	Permeabilidade	Conexão com a vizinhança
	Diversidade / vitalidade	Diferentes tipos de casas, comércios e serviços.
	Legibilidade	Localizar-se e mover-se

AMBIENTE INTRA URBANO (ESCALA VIZINHANÇA - MICRO)	Permeabilidade/ mobilidade	Mais opções de transporte
	Flexibilidade / diversidade/ eficiência energética	Variedade de pessoas e atividades
	Vitalidade / atividade	Lugares de encontro e lazer
	Acessibilidade	Conexão da casa com a rua
	Privacidade / pertencimento	Privacidade
VALOR AMBIENTAL	Eficiência energética / acessibilidade	Ambiente livre de poluição
	Acessibilidade / legibilidade/ identidade	Se sentir parte de seu bairro
	Pertencimento	Participação na comunidade local
	Identidade / flexibilidade / pertencimento/privacidade	Áreas verdes e jardins
	Eficiência energética / flexibilidade	Preservar, reciclar e reutilizar.
VALOR SÓCIO CULTURAL	Identidade / pertencimento	Atender as suas necessidades
	Identidade / pertencimento	Incorporar e aproveitar o existente
	Acessibilidade / pertencimento/ flexibilidade	Inclusão
	Legibilidade / acessibilidade	Sentimento de tranquilidade
	Acessibilidade / vitalidade	Segurança
VALOR ECONÔMICO	Identidade/ flexibilidade/ pertencimento	Valorização e facilidade de revenda
	Identidade / pertencimento	Bairro melhora a imagem da cidade
	Diversidade / vitalidade	Variedade de comércios, serviços e facilidades.
	Eficiência energética / acessibilidade	Economizar e valorizar
	Eficiência energética	Ambiental de fácil manutenção

FIGURA 26: Conjunto de 05 naipes e 24 cartas com seus respectivos conceitos do desenho urbano.

Categoria Inserção Urbana apresentada de forma completa como na matriz conceitual (Fig.27)

CATEGORIAS DE VALOR HABITAÇÃO & DESENHO URBANO (naipes)	Conceito	CONCEITOS APLICADOS	CARTAS
INSERÇÃO URBANA (ESCALA CIDADE - MACRO)	Acessibilidade/ eficiência energética	Favorecer a misturas de usos com a implantação dos conjuntos habitacionais em áreas inseridas no contexto urbano da cidade, garantindo o acesso à cidade (comércio, serviços e demais facilidades) por proximidade sem depender do transporte público (Lynch, 1960, Lewis, 2005).	Acesso à cidade
	Permeabilidade	Conexão e integração, tanto visual, quanto física, com o entorno e a malha urbana existente (Bentley Et Al, 1985).	Conexão com a vizinhança
	Diversidade/ vitalidade	Presença e incentivo a variedade de usos e tipologias (Jacobs, 1961).	Diferentes tipos de casas, comércios e serviços.
	Legibilidade	Pontos focais e referências visuais, facilidade de locomoção e localização (hierarquia espacial e viária), sinalização (Lynch, 1960, Lewis 2005, Wekerle e Whitzman, 1995).	Localizar-se e mover-se

FIGURA 27: Valor Inserção Urbana: detalhe da matriz conceitual e os textos das cartas.

Na pesquisa INOVAHABIS¹⁶ validou-se a compreensão dos entrevistados utilizando-se cartões com e sem ilustrações, cujo resultado indicou que as ilustrações facilitavam a compreensão e não interferiam nem influenciavam as escolhas dos respondentes (GRANJA ET AL. 2009). Desse modo, adotou-se nesta pesquisa cartões ilustrados.

Os cartões ou cartas foram desenvolvidos num processo de desenho a mão livre, que começou com alguns croquis esquemáticos e passou por escolhas de cores, seleção do texto mais adequado à realidade da pesquisa, até o padrão de traços e tamanho mais adequado a sua visualização e manuseio, os desenhos de cada carta foram concebidos respeitando o contexto dos estudos de caso (Fig.29). Também a manipulação das cartas foi avaliada e, ao final, optou-se por tamanho A5 por proporcionar facilidade na manipulação e na visualização dos desenhos. Esse processo se repetiu para todos os cinco atributos citados acima. Segue o desenvolvimento do processo da categoria de valor Inserção Urbana:



FIGURA 28: desenvolvimento da carta “Acesso à cidade” nas suas três primeiras versões.

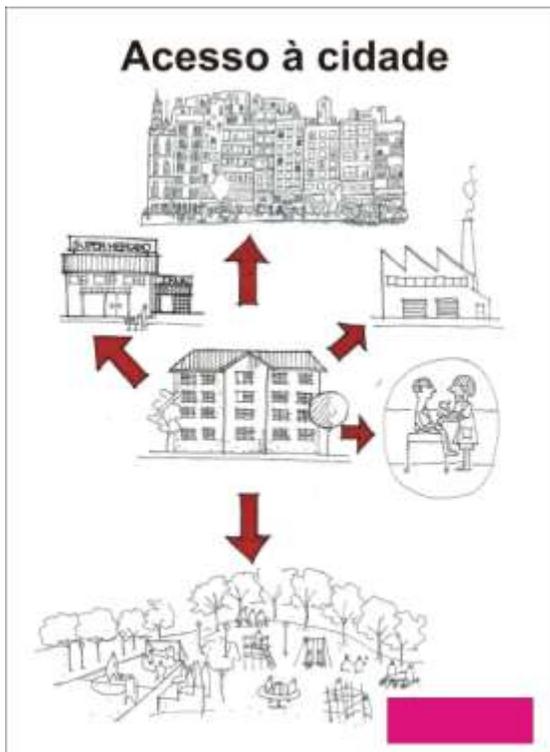
Cada categoria (naípe) recebeu uma cor específica e foi dividida em parâmetros de valor, quatro para a categoria Inserção Urbana, e cinco para as demais. Cada carta tem um

¹⁶ INOVAHABIS: Grupo de pesquisa inserido na Rede 1 - “C, T & I para a melhoria da qualidade e redução de custos da Habitação de Interesse Social”, que teve o apoio da FINEP, Rede 1, parte da Rede Cooperativas de Pesquisa em torno de prioridades pré-definidas, em consonância com os objetivos do Programa de Tecnologia de Habitação – HABITARE. Especificamente a pesquisa do projeto INOVAHABIS teve como estudo os conjuntos da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - na região de Campinas/SP, Brasil, onde pesquisou a natureza do valor desejado pelos usuários de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, para verificar a potencialidade do conceito de valor desejado para introdução de melhorias nos projetos habitacionais e seus processos, com o objetivo de aumentar a qualidade de tais empreendimentos.

texto-chave, uma ilustração alusiva a seu significado e a cor de seu naipe, de forma a facilitar o seu entendimento e para que os entrevistados pudessem responder e hierarquizar as alternativas a sua disposição. A Figura 30 demonstra cada uma das categorias de valor e suas respectivas cartas:

Jogo de Cartas:

Categoria de valor (naipe) – Inserção Urbana



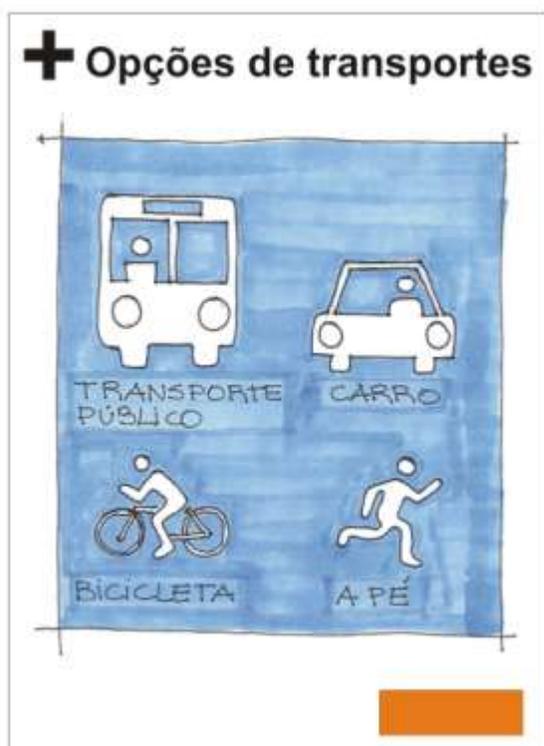
Diferentes tipos de casas, comércios e



Localizar-se e mover-se



Categoria de valor (naipe) – Ambiente intra urbano



Lugares de Encontro e lazer



Privacidade



Variedade de pessoas e atividades



Categoria de valor (naipe) – Valor ambiental

**Ambiente livre de
poluição**



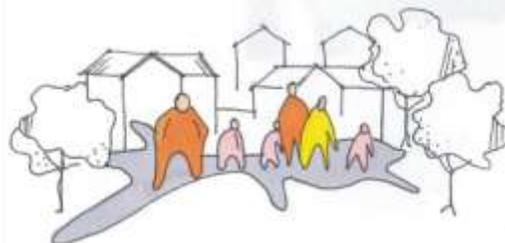
Áreas verdes e jardins



Se sentir parte do bairro



Participação na comunidade local

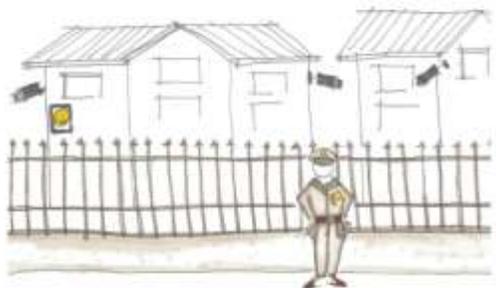


Preservar, reciclar e reutilizar



Categoria de valor (naípe) – Valor sócio-cultural

Segurança



**Incorporar e aproveitar
o existente**



Atender suas necessidades



CRECHE



ESCOLA



POSTO DE SAÚDE



Inclusão



Sentimento de tranquilidade

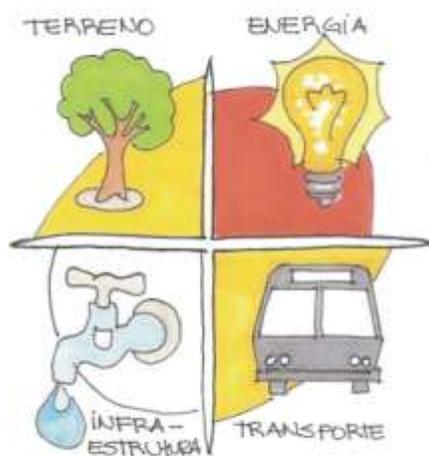


Categoria de valor (naipe) – Valor econômico

**Bairro melhora a
imagem da cidade**



Economizar e valorizar



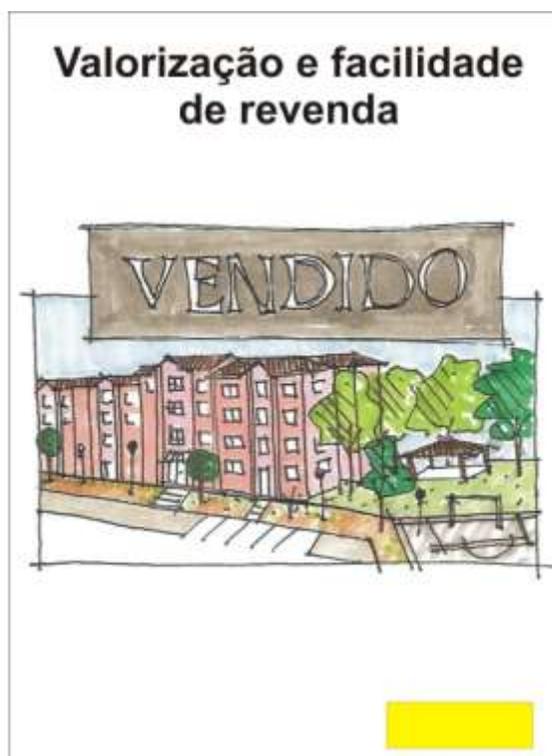


FIGURA 29: Categorias de Valor e suas cartas

Para se traçar um perfil socioeconômico dos moradores, adaptou-se o questionário utilizado na experiência anterior do INOVAHABIS, de acordo com universo da pesquisa e dos três estudos de caso selecionados. É um questionário curto, semiestruturado, que coleta informações relativas a estado civil, composição familiar e dados socioeconômicos, aplicado na forma de entrevista junto aos respondentes (Fig.30).

QUESTIONÁRIO DE AVALIAÇÃO [I - USUÁRIOS- Jogo]

Pesq. Doutorado:
Dina De Raaij,
UNICAMP

A percepção do valor do desenho urbano em Territórios Habitacionais de Interesse Social

Residência Cosmos
Dr. John Kaye Dunlop

Local:	Aviação de Salvação do Usuário	28/02/2012	06/03/2012
Local:	Numero do questionário:	001	001
Local:	Inicio:	00:00	00:00
Local:	Termino:	00:00	00:00

Qual a tipologia?

Bom dia / Boa tarde! Nós somos de Unioamp, e estamos realizando um estudo sobre o uso e hábitos dos moradores deste conjunto habitacional (predio). As respostas servirão para no futuro se construir conjuntos habitacionais mais adequados às necessidades dos moradores. Por isso, gostaria de poder contar com seu tempo e colaboração que é muito importante para este estudo. Suas respostas serão mantidas em sigilo e as informações serão tratadas de forma científica, não relacionada ao seu nome, ou apartamento.

1. Qual é o seu nome? _____

2. Estado civil: () Casado () Solteiro () Viúvo () Separado () Outro _____

3. Há quanto tempo reside nesta casa/apartamento? _____

4. Onde você morava antes? _____

5. Idade (anos): () 18-25 () 26-35 () 36-45 () 46-55 () 56-65 () 66 ou mais.

6. Sexo: () Masculino () Feminino

7. Qual é o seu grau de escolaridade? _____

8. Você pode apontar qual dos valores abaixo representa a renda total da sua família?

Até R\$ 678 (salário mínimo 2012)	
De R\$ 678 até R\$ 2.024 (3 SM)	
De R\$ 2.024 até R\$ 3.390 (5 SM)	
De R\$ 3.390 até R\$ 4.746 (6 SM)	
De R\$ 4.746 até R\$ 6.780 (10 SM)	
Mais de R\$ 6.780	

9. Você trabalha? () SIM () NÃO [vá para a questão 14]

10. Qual é o seu trabalho? _____

11. Que meio de transporte você usa para trabalhar? _____

12. Quem são as pessoas que moram com você?

Nome	Idade	Parentesco com o Sr(a).

FIGURA 30: Questionários para dados socioeconômicos.

Para a aplicação das cartas, foi desenvolvida uma folha de coleta de dados para que os entrevistadores registrassem a hierarquia determinada pelo respondente de uma forma fácil e rápida durante a aplicação dos cartões junto aos respondentes.

A seguir, apresenta-se a estrutura da folha de coleta de dados para as entrevistas com os cartões ilustrados (Fig.31):

Cartas de valor		
Inserção urbana	04 itens	Principal
Acesso à cidade		
Conexão com a vizinhança		
Localizar-se e mover-se		
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços		
Ambiente intraurbano	05 itens	principal
Mais opções de transportes		
Variedade de pessoas e atividades		
Lugares de encontro e lazer		
Conexão da casa com a rua		
Privacidade		
Valor ambiental	05 itens	principal
Ambiente livre de poluição		
Se sentir parte do bairro		
Participação na comunidade local		
Áreas verdes e jardins		
Preservar, reciclar e reutilizar		
Valor sócio cultural	05 itens	principal
Segurança		
Atender suas necessidades		
Incorporar e aproveitar o existente		
Inclusão		
Sentimento de tranquilidade		

Valor econômico	05 itens	principal
Valorização e facilidade de revenda		
Bairro melhora a imagem da cidade		
Variedade de comércios, serviços e facilidades		
Economizar e valorizar		
Ambiente de fácil manutenção		

FIGURA 31: Esquema da folha de coleta de dados para registro das preferencias dos respondentes – categorias e cada carta

Antes da apresentação das cartas era feita a pergunta: O que seria mais importante para você no seu bairro? E assim, as cartas foram apresentadas uma a uma, um naipe de cada vez (fig.33). A escolha das cartas foi feita através da ordenação ou “ranking”, definindo uma ordem de preferência entre todas as alternativas apresentadas, ou seja, uma hierarquização dos parâmetros de valor, sua ordem era anotada na folha de coleta de dados. Em seguida, a carta escolhida como a primeira opção era separada das outras, e assim sucessivamente para cada categoria de valor, depois as “primeiras opções” eram reunidas e novamente apresentadas ao respondente que hierarquizava as cartas em ordem de importância, dessa forma, o entrevistador conseguiu marcar os parâmetros de valor mais importantes para o morador entrevistado, concluindo-se o processo.

Quando o jogo de cartas foi finalizado, um pré-teste foi realizado nos três estudos de caso para confirmação das cartas, textos, cores, questionário e metodologia de abordagem e aplicação. Nesse momento, verificou-se a necessidade de algumas mudanças. A carta com o parâmetro de valor “segurança” foi incluída na categoria valor sociocultural, pois foi avaliada a importância que esse parâmetro de valor apresentou na pesquisa do grupo INOVHABIS e também sua extensa relação com o desenho urbano e seus conceitos, já estudada em pesquisa anterior, para complementar a análise de valor também foi incluída a carta “sentimento de tranquilidade”, com a intenção de identificar uma possível diferença na hierarquia de valor dos

moradores e usuários. Na categoria valor ambiental, a carta com o parâmetro “áreas verdes e construções de valor sentimental” foi substituída pela carta “áreas verdes e jardins” que se mostrou mais adequada ao contexto da pesquisa. Além disso, o questionário inicial dos dados socioeconômicos foi simplificado, pois algumas informações não seriam utilizadas na análise e discussão dos dados da pesquisa.

Uma equipe da empresa Estat Júnior¹⁷ foi contratada e treinada para aplicar a entrevista e o jogo de cartas em cada conjunto habitacional selecionado, as entrevistas foram feitas principalmente nas ruas e praças, no Villa Flora no centro comercial do (Fig. 33).



FIGURA 32: Aplicação das cartas

Para a tabulação dos dados, o estatístico Rafael Pimentel Maia¹⁸ foi consultado a fim de orientar no momento de tabulação dos dados para a inferência estatística, e para, em seguida, interpretar os dados e produzir os gráficos necessários para a análise e discussão dos resultados.

¹⁷ Estat Júnior – Consultoria Estatística, www.estatjr.com.br

¹⁸ Rafael Pimentel Maia - <http://lattes.cnpq.br/9151825716259032>

3.2 Estudos de caso

A. Villa Flora (Sumaré/SP)

Villa Flora	
empreendedora	Construtora Rossi
ano de lançamento	2001
localização	Avenida da Amizade, Sumaré/SP
distancia do centro de Campinas	aproximadamente 35 minutos
número de tipologias	10
quantidade de unidades habitacionais	mais de 3.000
número de moradores	5.000 (aproximadamente)
densidade	1,6 habitantes por unidade habitacional

TABELA 03: tabela síntese Villa Flora

O Villa Flora é um empreendimento privado realizado pela construtora Rossi, no município de Sumaré, lançado em 2001, voltado para as classes B e C. Fica localizado aproximadamente a 120 quilômetros da capital paulista, e encontra-se a vinte minutos do centro de Campinas. Seu acesso principal é pela Avenida da Amizade (fig.34) onde se encontram agencias bancárias, supermercados, um comércio diferenciado, o hospital de Sumaré e o acesso a principal rodovia, a Anhanguera, que leva à capital paulista e à cidade de Campinas, rodovia da qual fica a aproximadamente de 5 a 10 minutos de carro.



FIGURA 33: vista aérea – implantação Villa Flora, Sumaré/SP (adaptado do Google Earth).

Em 2007, o Villa Flora recebeu o Prêmio Máster Imobiliário na Categoria empreendimentos pela Federação Internacional das Profissões Imobiliárias – Fiabci Brasil, adquirindo o direito de participar do *Prix D'Excellence* em 2008, quando o empreendimento recebeu Menção Honrosa, na categoria *Master Plan*, uma premiação de abrangência internacional oferecido pela Fiabci, que aconteceu na 59^o Congresso Mundial da Fiabci, em Amsterdam, na Holanda¹⁹.

O Villa Flora foi concebido como um bairro planejado que teve como referência os conceitos do Novo Urbanismo, com uma proposta baseada na qualidade de vida e no convívio

¹⁹ Rossi conquista Menção Honrosa do Prix D'Excellence com Villa Flora, publicado em 02/06/2008 www.rossiresidencial.com.br/releases/rossi-conquista-mencao-honrosa-do-prix-d-excellence-com-villa-flora.aspx?id=31 (consultado em 28/04/2010)

humano. Está implantado em uma área de 800 mil metros quadrados, com mais de 3 mil moradias que formam 48 condomínios, onde hoje moram aproximadamente 5 mil pessoas. Possui acesso controlado, com uma guarita, um centro comercial, uma capela ecumênica, uma associação de moradores, uma Organização Não Governamental (ONG) chamada Gira Mundo, e 173 mil metros de áreas verdes com parques e praças para os moradores, além de coleta seletiva de lixo e uma estação de tratamento de esgoto (fig.34 e 35). O bairro planejado está ao lado do Córrego do Quilombo e possui uma área de preservação permanente.



FIGURA 34: centro comercial, capela ecumênica, praça do centro comercial e praça para uso coletivo dos moradores.



FIGURA 35: coleta seletiva de lixo e a presença de equipamentos urbanos e calçadas generosas.

São dez tipologias diferentes organizadas em condomínios independentes, divididas em quatro grupos, tipo A, apartamentos Bruna e casas Carolina; tipo B, apartamentos Beatriz, casas Natalia e Mariana; tipo C, casas Clara, Paula e Flávia; e tipo M, apartamentos Camila e Daniela (fig.36, 37 e 38).

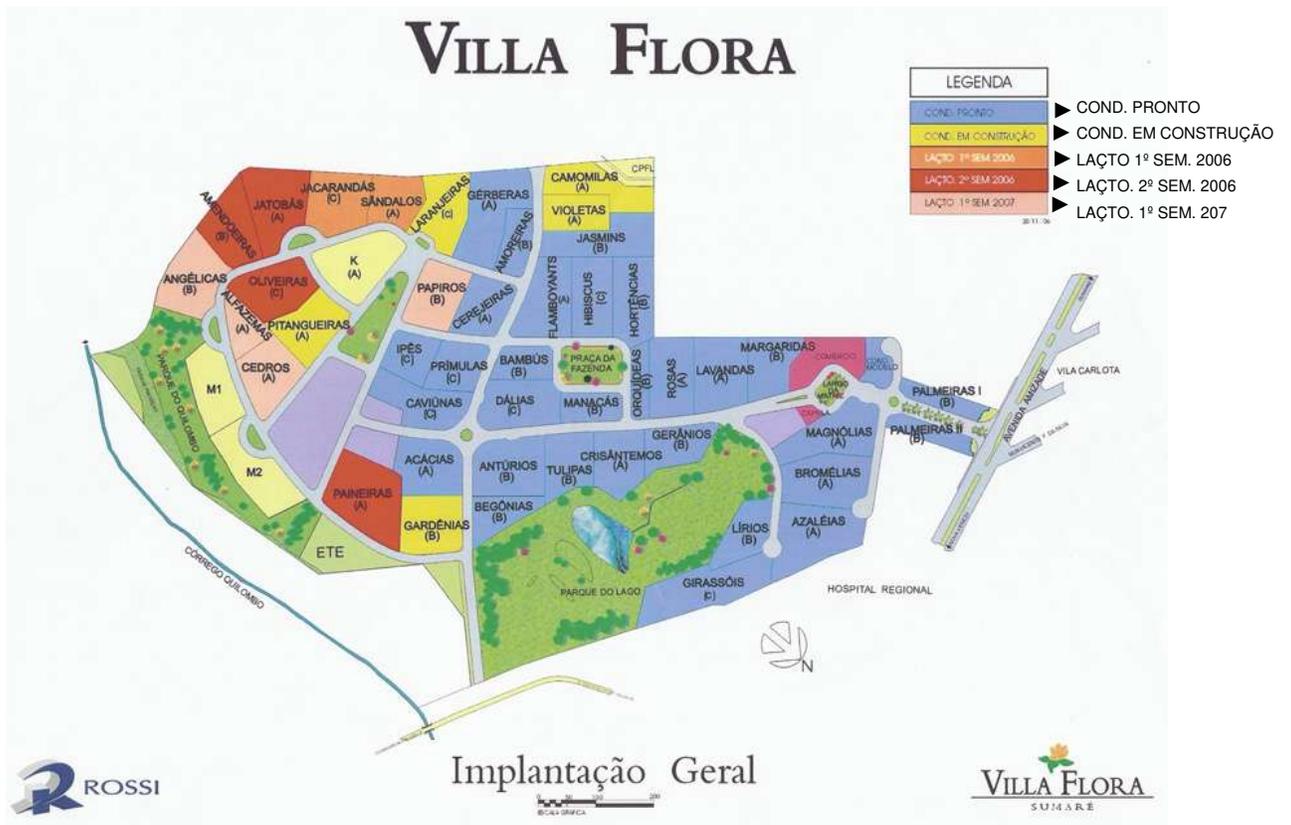


FIGURA 36: implantação geral com a separação dos condomínios e distribuição das tipologias.



FIGURA 37: tipologias



FIGURA 38: edifícios de três andares com escada externa e interna, casas sobradadas geminadas e edifícios de cinco andares.

São tipologias que variam de 46 m² a 85 m², com dois ou três dormitórios, com ou sem suíte, térreas ou assobradadas, casas geminadas com quintal de tamanhos diversos, edifícios de três e cinco pavimentos (fig.37, 38), que estão agrupados em condomínios independentes, cada um com sua administração e manutenção própria, área de lazer e estacionamento, alguns possuem cancelas outros não (fig.39 e 40).

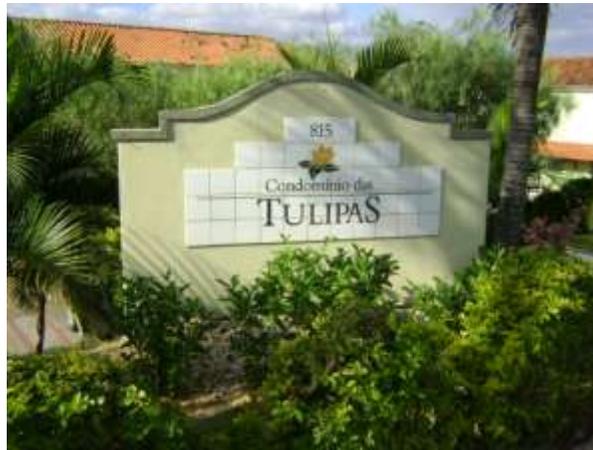


FIGURA 39: condomínios independentes.



FIGURA 40: exemplo de implantação de condomínio independente.

Edifícios de 05 andares, apartamentos Camila e Daniela (fig. 41, 42 e 43):



FIGURA 41: Edifícios



FIGURA 42: apartamento Camila - planta baixa, apartamento de 02 dormitórios 57 m²



FIGURA 43: apartamento Daniela - planta baixa, apartamento de 03 dormitórios 83 m²

Casa tipo Mariana, 69 m² (fig.44).



FIGURA 44: fachada, planta baixa pavimento térreo e superior.

Casa tipo Carolina, 61 m² (fig.45).



FIGURA 45: fachada, planta baixa pavimento térreo e superior.

B. Residencial Cosmos (Campinas/SP)

Residencial Cosmos	
empreendedora	Construtora Mestra Engenharia
ano de lançamento	2001
localização	região Sudoeste de Campinas, acesso pela Av. John Boyd Dunlop
distancia do centro de Campinas	aproximadamente 20 minutos
número de tipologias	3
quantidade de unidades habitacionais	1.900
número de moradores	5.000 (aproximadamente)
densidade	2,63 habitantes por unidade habitacional

TABELA 04: tabela síntese Residencial Cosmos

O Residencial Cosmos é um empreendimento privado da Construtora Mestra Engenharia, que também foi lançado em 2001. Localiza-se (fig. 47) no município de Campinas, no Bairro Cidade Satélite Iris, com acesso principal pela Avenida John Boyd Dunlop, próximo a Pirelli, região Sudoeste da Cidade, onde existe uma grande concentração populacional da classe menos favorecida.



FIGURA 46: localização Residencial Cosmos (fonte: Google earth)

As casas térreas e os sobrados geminados próximos à entrada do bairro foram os primeiros a serem construídos, pois já caracterizam um bairro consolidado, com modificações no projeto original e um comércio de caráter local. Também se localizam na região duas escolas, transporte público e um minimercado (fig.47).

Esse conjunto habitacional foi direcionado para as classes média e média baixa e apresenta três tipologias (fig.48): casas térreas isoladas no lote com 42 m², sobrados geminados com 63 m² e edifícios com apartamentos térreos e mais três andares de 63 m². Está quase todo concluído, cujas últimas unidades a serem construídas são as últimas 15 torres de 04 andares, com 16 apartamentos cada. No total são aproximadamente 1.900 unidades habitacionais, que podem abrigar até mais de cinco mil pessoas.



FIGURA 47: comércio local e as três tipologias já construídas

Implantação geral com a localização das aproximadamente 1.900 unidades habitacionais (fig. 48):

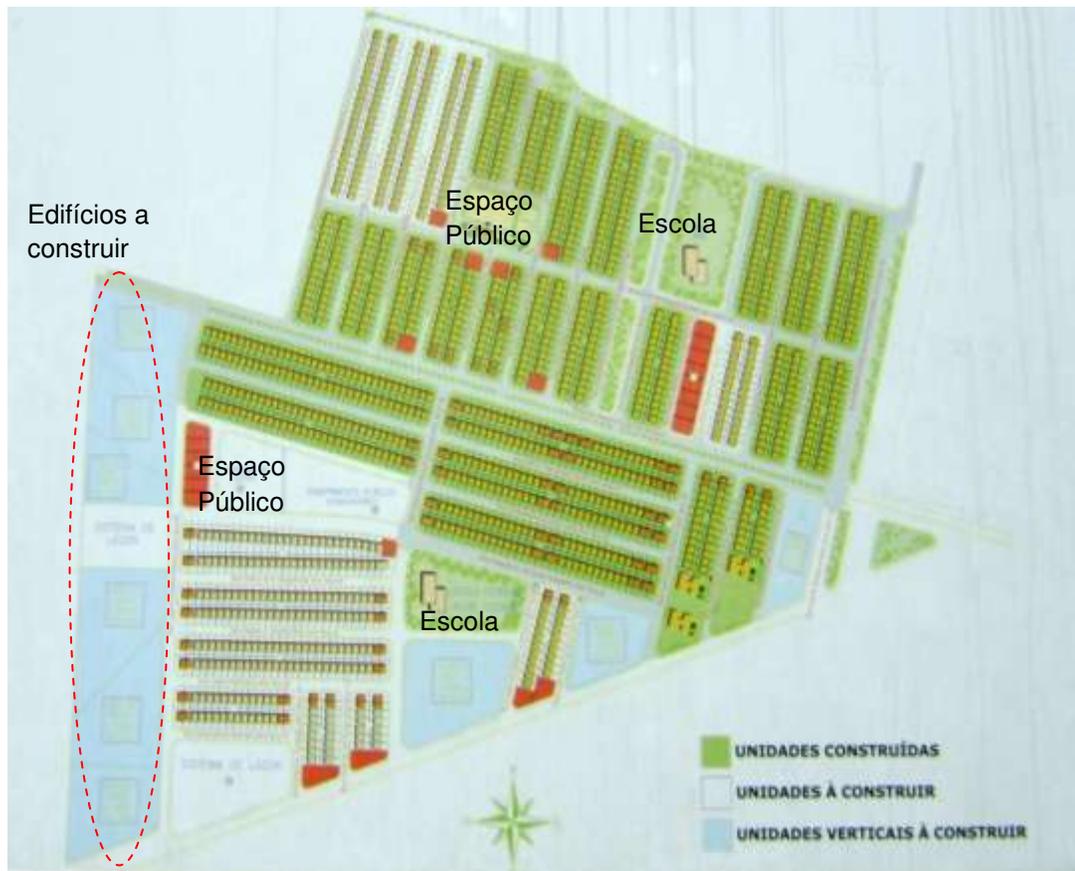


FIGURA 48: Implantação Residencial Cosmos

As casas térreas são os quadrados amarelos, os sobrados geminados são os quadrados alaranjados, e a implantação em “H”, os edifícios. Também estão localizadas as duas escolas e áreas públicas (fig.49).

Tipologias:

Casas térreas, isoladas no lote com 42 m² (fig.49).

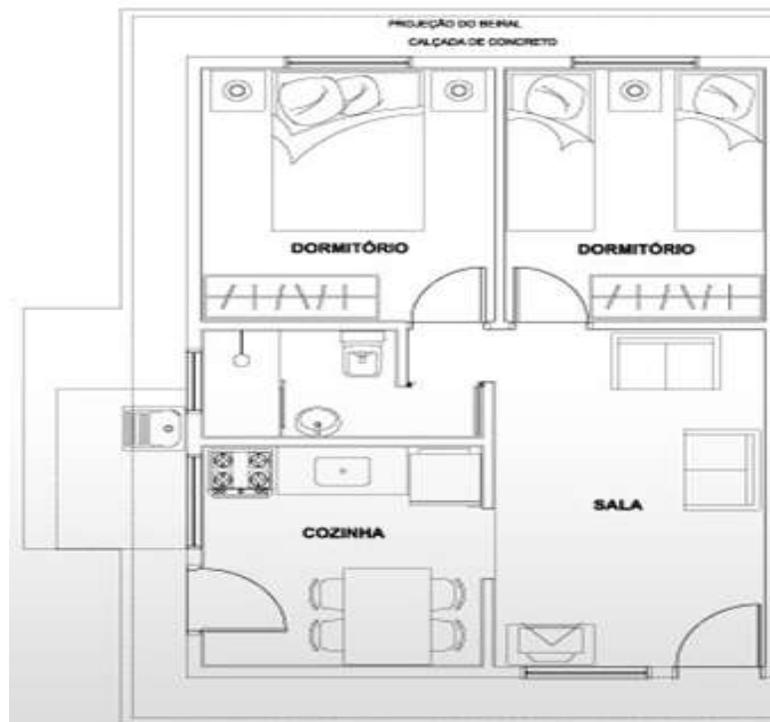


FIGURA 49: fachada frontal e planta baixa - casa térrea isolada, com 42 m² (fonte: <http://www.mestraengenharia.com.br/>)

Sobrados geminados (fig.50), na maioria das vezes, localizados no final de cada quadra com 63 m².

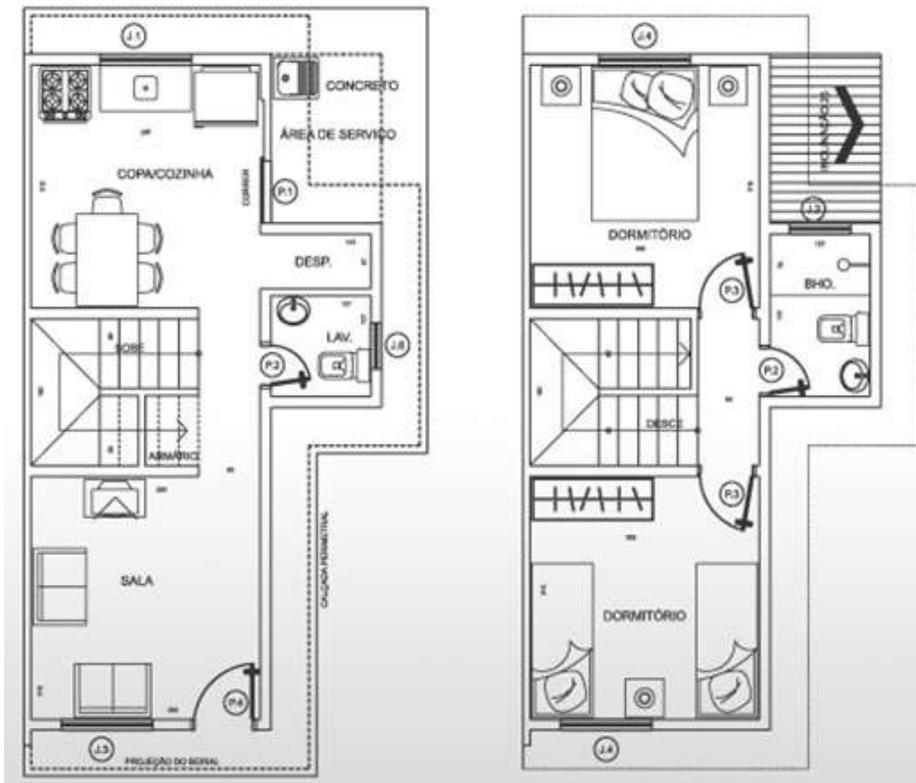


FIGURA 50: fachada frontal e planta baixa do térreo e pavimento superior - sobrado geminado, com 63 m² (fonte: <http://www.mestraengenharia.com.br/>)

Condomínios com cinco torres de quatro andares (fig.51), com quatro apartamentos por andar, sem elevador, com 44,60 m².



FIGURA 51: apartamentos em construção, com 44,60 m² fachada, implantação e planta baixa (fonte: <http://www.mestraengenharia.com.br/>).

C. Campinas F – CDHU (Campinas/SP)

Campinas F - CDHU	
empreendedora	Tecnosul Engenharia e Construções Ltda.
ano de lançamento	2005
localização	Bairro Jardim Nova Aparecida, Campinas/SP
distancia do centro de Campinas	aproximadamente 20 minutos
número de tipologias	1
quantidade de unidades habitacionais	1.160
número de moradores	4.500 (aproximadamente)
densidade	3,87 habitantes por unidade habitacional

TABELA 05: tabela síntese Campinas F

O Conjunto Habitacional Campinas F é um empreendimento da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, que é uma empresa do Governo Estadual, vinculada à Secretaria da Habitação e tem por finalidade executar programas habitacionais em todo estado, voltados para o atendimento à população de baixa renda – famílias com renda na faixa de 1 a 10 salários mínimos, classes média, média baixa e baixa (<http://portalshcdhu.cdhu.sp.gov.br/http/instituicao/sobrenos/tehome.asp>, 05/05/2011).

Ele está localizado (fig.52) no Bairro Jardim Nova Aparecida, da cidade de Campinas, região noroeste da cidade, vizinho da Rodovia Anhanguera e próximo à alça que dá acesso a Rodovia Dom Pedro.



FIGURA 52: Implantação geral Campinas F (Google Earth)

Segundo a CDHU, o conjunto (fig. 53 e 54) foi executado pela empresa Tecnosul Engenharia e Construções Ltda., o início das obras foi em março de 2002, o sorteio das unidades aconteceu em setembro e a sua comercialização em dezembro de 2005.





FIGURA 53: Campinas F



FIGURA 54: detalhes do com junto Campinas F

O conjunto do Campinas F possui 1.160 unidades habitacionais, distribuídas em seis núcleos com aproximadamente 200 apartamentos em cada um, divididos em 10 torres de 01 térreo e 04 andares com 04 apartamentos por andar, sem elevador, cada unidade habitacional possui 39,13 m² de área útil e 45 m² de área construída (fig. 55, 56 e 57).

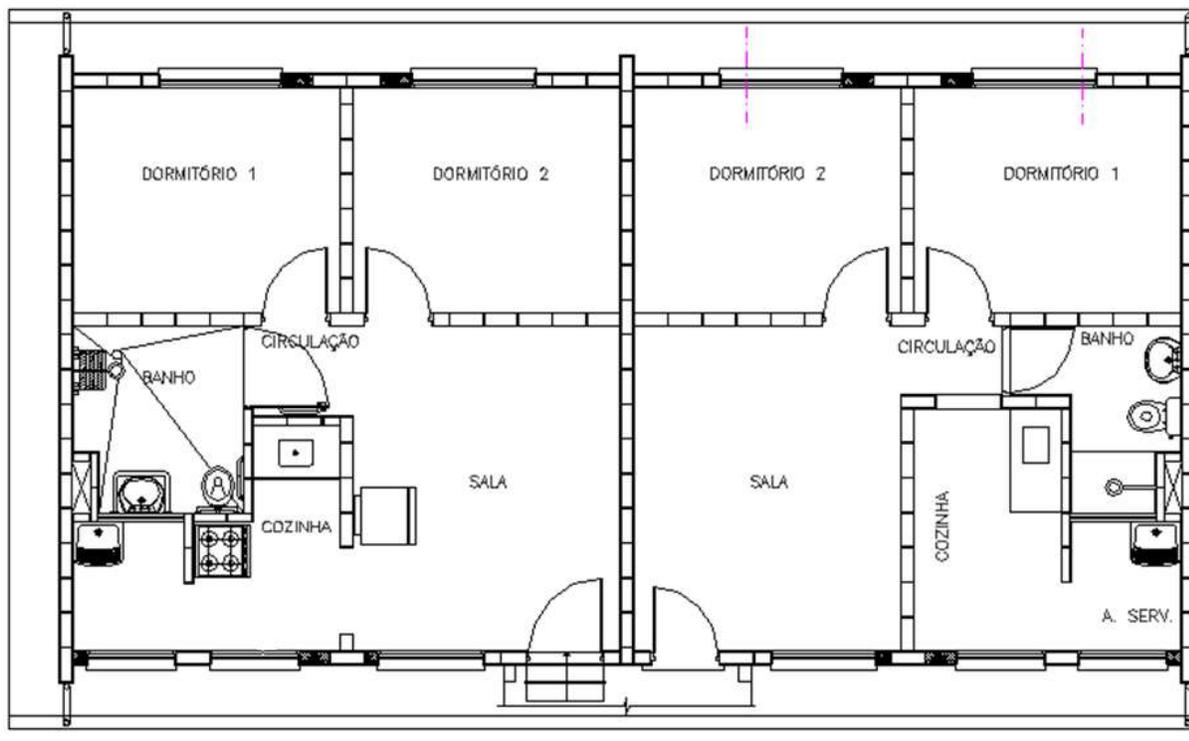


FIGURA 55: planta baixa da unidade habitacional tipo adaptada e não adaptada, com área total construída de 45 m² (fonte: projeto arquitetônico da CDHU).

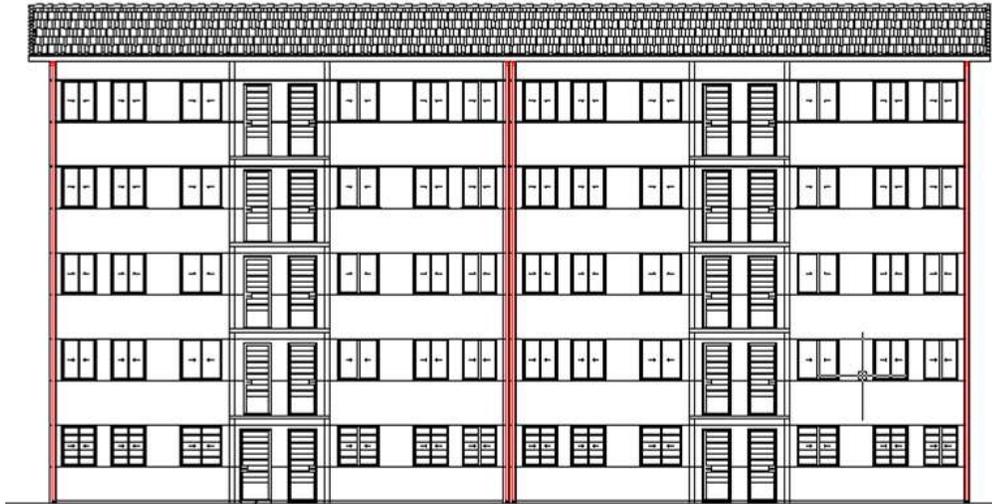


FIGURA 56: Elevação de um edifício, um pavimento térreo e 04 andares, sem elevador com duas escadas – estão localizadas em frente as portas de entrada (fonte: projeto arquitetônico da CDHU)

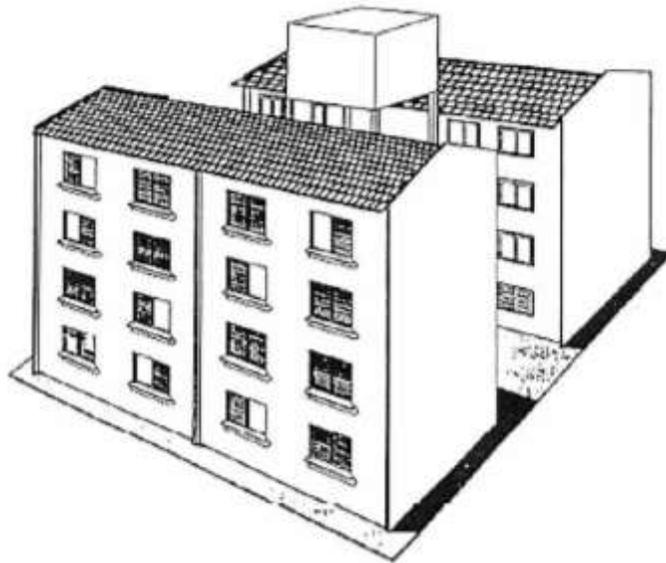
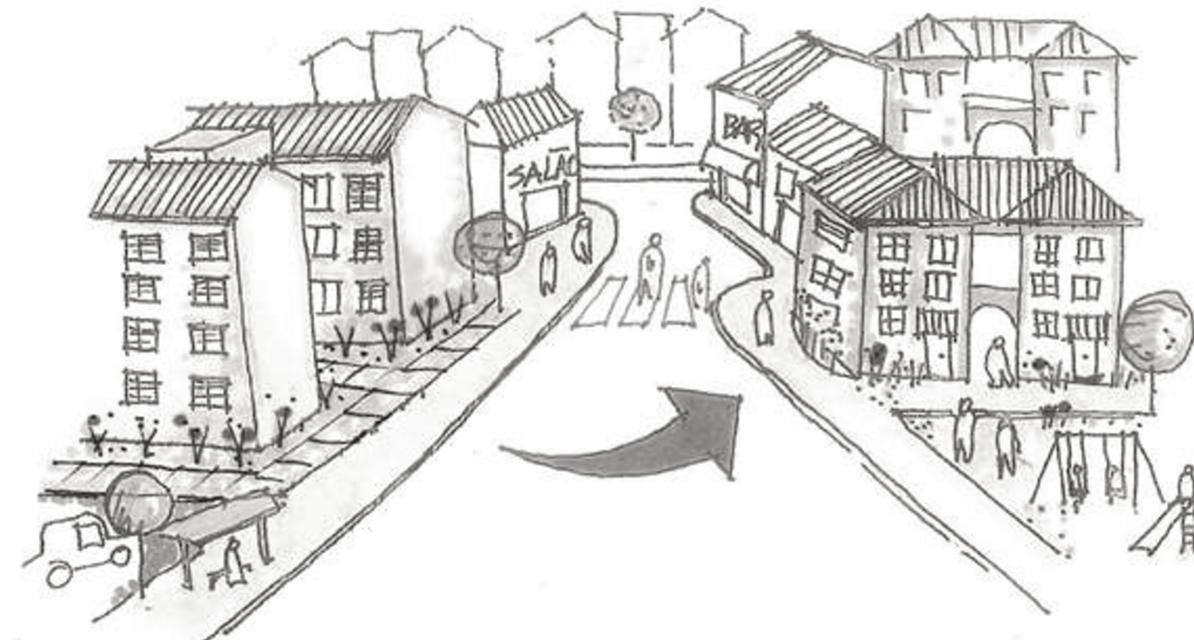


FIGURA 57: perspectiva da tipologia usada em todo o conjunto (fonte: CDHU in ROMERO e VIANA, 2002).



4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Para a análise e interpretação dos dados obtidos, utilizou-se a inferência estatística, que permite produzir afirmações sobre a amostra do universo estudado (MAIA, 2013). Foi proposta a construção de um índice denominado Índice Geral de Importância (IGI) a fim de medir a importância de cada item dentro de sua respectiva categoria. Esse índice foi construído tomando por base a frequência em que os itens apareciam como primeira, segunda, terceira, quarta e quinta opção (até quarta posição para as cartas da categoria inserção urbana – cor rosa). Essas frequências foram multiplicada por 5, 4, 3, 2 e 1, respectivamente, e para o caso da categoria inserção urbana, com 4 cartas, os fatores foram 5.0, 3.7, 2.3 e 1.0, foi feito esse escalonamento para essa categoria com a finalidade de que a sua primeira opção tivesse a mesma importância das primeiras opções das demais categorias. Esse índice é estabelecido para captar resíduos de

intenções de escolha que possam estar espalhados nas opções de menor prioridade (MAIA, 2013).

Os dados foram apresentados em dois tipos de gráficos: um ordenado por prioridade e outro separado por categorias. Esses gráficos são apresentados com o valor do IGI para cada parâmetro de valor com intervalos de confiança *bootstrap* e com correção de Bonferroni. O *bootstrap* consiste em uma técnica não paramétrica, que tenta realizar o que seria desejável na prática se fosse possível repetir a experiência. Da amostra original, são obtidas novas amostras aleatórias e as estimativas recalculadas, e, a partir do conjunto dessas novas estimativas, são construídos os intervalos de confiança, que neste caso, foram calculados com base em 10 mil amostras *bootstrap*.

O cálculo do IGI utilizando os dados amostrais apresenta uma estimativa pontual do nosso parâmetro de interesse. Entretanto, podemos também apresentar uma estimativa intervalar, dando um intervalo de estimativas possíveis em torno da estimativa pontual. Os intervalos de confiança são uma estimativa intervalar e permitem expressar a precisão da estimação. Em outras palavras, quanto menor o intervalo (uma vez fixado o nível de confiança), mais precisa é sua estimação (MAIA, 2013).

Em complemento, podemos utilizar os intervalos de confiança para testar se há diferença estatística entre dois itens determinados com relação à estimativa do IGI de cada um deles. Para isso, basta verificar se há ou não intersecção entre os intervalos de confiança dos itens comparados. Quando não houver intersecção dos intervalos, podemos concluir que há diferença estatística entre os itens com relação ao IGI; quando há intersecção entre os intervalos, então não podemos dizer que há diferença estatística entre os itens (MAIA, 2013).

Além disso, a correção de Bonferroni é utilizada em testes de comparações múltiplas para corrigir o erro tipo I total do teste. Essa correção consiste em ajustar o valor de α (nível de significância, em geral fixo em 5%) para α/c , onde c é o número de

combinações de comparações possíveis. Por isso, como o objetivo é comparar o IGI de vários itens dentro de uma mesma categoria, os intervalos de confiança apresentados nos gráficos foram corrigidos utilizando a correção de Bonferroni (MAIA, 2013). O software utilizado foi o R-project versão 2.15.2.

Os resultados foram apresentados em três sessões:

1. Análise descritiva da amostra.
2. Avaliação da importância dos itens dentro de cada categoria considerando os três conjuntos habitacionais como uma só amostra.
3. Avaliação da importância dos itens dentro de cada categoria separadamente para os três conjuntos habitacionais.

4.1 Descrição da amostra

A amostra da pesquisa é composta predominantemente por mulheres no Campinas F e predominante por homens no Residencial Cosmos e no Villa Flora, as faixas etárias variaram entre 26 a 45 anos nos três conjuntos, ficando o CDHU prioritariamente entre 36 a 45 anos, o Residencial Cosmos entre 26 a 35 anos e o Villa Flora 26 a 45 anos. O CDHU foi que representou a menor proporção de casados, seguindo do Residencial Cosmos e do Villa Flora. No Villa Flora a renda total familiar foi relativamente maior quando comparada às dos dois outros conjuntos habitacionais, sendo que, no CDHU, 91,9% declaram renda familiar total de até 5 Salários Mínimos, no Residencial Cosmos, 79,0% declararam renda familiar total igual ou inferior a 5 Salários Mínimos, e no Vila Flora, 75,5% declararam renda superior a 5 Salários Mínimos.

Os entrevistados do CDHU foram os que apresentaram menores níveis de escolaridade. Dos 37 entrevistados, 48,6% declararam não ter concluído o ensino

fundamental e nenhum dos entrevistados tinha ensino superior. Entre os entrevistados do Residencial Cosmos, 46,5% declaram ter o ensino médio completo, e 16,3%, ensino superior completo ou incompleto. Os entrevistados do Villa Flora foram os que apresentaram maior nível de escolaridade, sendo que 62,4% declararam ter ensino superior completo, 5,5%, ensino superior incompleto, e 24,8%, ensino médio completo.

4.2 Apresentação e discussão dos resultados da análise estatística para todos os parâmetros de valor considerando uma única população

Da análise do IGI dos 24 itens adotados, há destaque para o item “atender suas necessidades” com IGI de 16,9%, seguido dos itens “mais opções de transportes” com 6,8%, “áreas verdes e jardins” com 6,5% e “privacidade” com 6,1%. A partir da quinta posição o IGI, observa-se uma pequena variação que vai de 5,9% do item “variedade de comércios, serviços e facilidades”, “ambiente livre de poluição”, com 5,8%, “preservar, reciclar e reutilizar”, também com 5,8%, até 5,3% do “acesso à cidade”, deixando-os com um nível de importância muito aproximado. As demais cartas variaram entre 4,5% até 0,7%, como pode ser observado no gráfico 03.

Os dados apresentados abaixo (gráfico 03) oferecem um panorama da realidade dos conjuntos habitacionais escolhidos para essa pesquisa, pois o parâmetro de valor que ficou em primeiro lugar, com IGI de 16,9%, “atender suas necessidades”, pode ser relacionado com a descrição da falta de equipamentos e serviços nos três casos. Se analisarmos o gráfico 03 com foco nos intervalos de confiança, somente esse parâmetro de valor não apresenta intersecção com nenhum outro, reforçando sua posição de importância, pois representa uma diferença estatística real em relação aos demais parâmetros. O que pode indicar que a prioridade desse parâmetro de valor deve estar relacionada a falta geral de equipamentos urbanos básicos e complementares e de reconhecimento dos empreendedores quanto as preocupações, objetivos e

necessidades do usuário morador, que poderia conferir e legitimar seus interesses (CARMONA ET AL. 2002, McINDOE ET AL. 2005).

Pesquisa realizada pelo grupo INOVAHABIS²⁰, mencionada anteriormente, com foco no valor desejado em três conjuntos habitacionais do CDHU em Campinas, São Paulo, sendo um deles, coincidentemente, um dos casos estudados nesta pesquisa, obteve como resultado o parâmetro de valor “segurança” como o mais importante entre os entrevistados, diferente dos resultados apresentados acima. Essa significativa diferença, 16,5% INOVAHABIS, e 3,5% aqui, pode representar principalmente o foco de cada pesquisa, na primeira, a unidade habitacional, e na segunda, o contexto urbano, refletindo que a carência de equipamentos urbanos se sobrepõe às questões de segurança quando avaliados na escala do bairro. Porém, o parâmetro de valor “natureza” com 2º lugar no INOVAHABIS, se assemelha ao parâmetro “áreas verdes e jardins”, em 3º lugar desta pesquisa, permitindo a conclusão acerca de seu alto nível de importância em territórios habitacionais, parâmetros que estão relacionados principalmente com conceitos de desenho urbano como: identidade, pertencimento, flexibilidade.

O parâmetro “privacidade” se apresentou em quarto lugar registrando que a relação do espaço público e espaço privado, o gradiente de atividades e a delimitação espacial dos espaços públicos, semi públicos e privados (LEWIS, 2005 e ZELINKA, BRENAN, 2001) provavelmente não se apresentam da melhor maneira em sua implantação, na disposição quantos aos vizinhos e até no projeto arquitetônico dos conjuntos em questão. Na pesquisa realizada anteriormente pelo INOVAHABIS²¹, o parâmetro “privacidade” ficou em 11º, mas o parâmetro “acústica” em 4º lugar, relacionado aos incômodos de vizinhos que refletem a falta de privacidade da unidade

²⁰ Resultados publicados em: Granja A. Et Al. Os Conceitos de satisfação e valor desejado na avaliação pós-ocupação em habitação social, ENCAC 2009 – Tópico 7- artigo 25. E Granja A. Et Al. A natureza do valor desejado na habitação social, Revista Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 9, n. 2, p. 87-103, abr./jun. 2009.

²¹ Resultados publicados em: Granja A. Et Al. Os Conceitos de satisfação e valor desejado na avaliação pós-ocupação em habitação social, ENCAC 2009 – Tópico 7- artigo 25. E Granja A. Et Al. A natureza do valor desejado na habitação social, Revista Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 9, n. 2, p. 87-103, abr./jun. 2009.

habitacional e do conjunto como um todo, podendo confirmar a preocupação com a privacidade no presente contexto, que poderia ser solucionada com gradientes de aproximação proporcionado por jardins e áreas verdes, valor que apareceu anteriormente.

Em quinto lugar ficou “variedade de comércios, serviços e facilidades”, reforçando as escolhas anteriores pelo primeiro e segundo parâmetros de valor já citados, demonstrando que a diversidade urbana que gera vitalidade para comércios, serviços e facilidades locais, que leva a uma valorização monetária do lugar e das atividades presentes, provavelmente não está estabelecida efetivamente (McINDOE Et Al. 2005, CARMONA Et Al. 2002, TALEN, 2008, pag. 36)

Os próximos parâmetros que seguem “ambiente livre de poluição” e “preservar, reciclar e reutilizar” ficaram empatados com 5,8% de IGI, isso mostra que, para essa amostra pesquisada, eles apresentam o mesmo nível de importância, como parâmetros de valores muito próximos, ambos são da mesma categoria valor ambiental e estão relacionados às questões da sustentabilidade, bastante presentes no dias atuais. Portanto, em sétimo lugar ficou “acesso à cidade”, que reforça a influência da localização dos conjuntos em relação aos respectivos centros urbanos.

Os sete parâmetros de valores que seguem após o primeiro com o IGI mais significativo, apresentam IGIs muito próximos deixando-os quase que no mesmo patamar de importância na hierarquia apresentada. Baseando-nos na revisão conceitual anterior de Desenho Urbano, é possível identificar a relação e conexão desses parâmetros através dos conceitos que eles representam na matriz conceitual estruturada anteriormente, em que a eficiência energética, a flexibilidade, a acessibilidade e o pertencimento são os mais recorrentes.

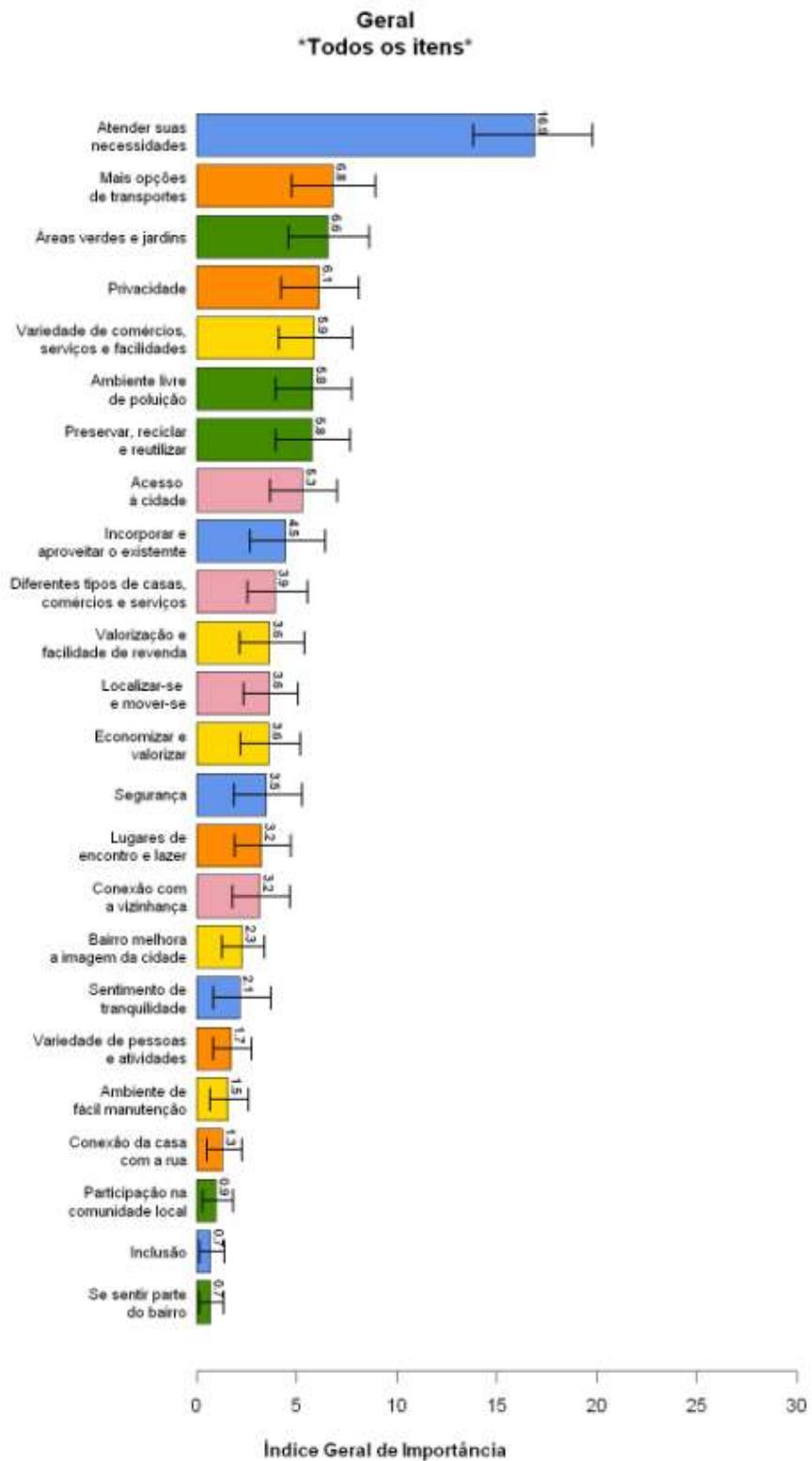


GRÁFICO 03: Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança bootsprap calculados com correção de Bonferroni.

Em oitavo lugar, ficou “incorporar e aproveitar o existente”, que pode reforçar, em conjunto com o parâmetro anterior, a necessidade das moradias se apresentarem mais inseridas no contexto urbano das cidades. Os parâmetros de nono a décimo quarto lugar se apresentaram praticamente dentro da mesma faixa de IGI de 3,9% a 3,2%, três parâmetros estão em décimo lugar, com IGI de 3,6%: “valorização e facilidade de revenda”, “economizar e valorizar” e “localizar-se e mover-se”, os dois primeiros estão relacionados a questões financeiras. Em décimo primeiro, ficou “segurança” com 3,5%, e em décimo segundo, com o mesmo IGI de 3,2%, “lugares de encontro e lazer” e “conexão com a vizinhança”. Os demais parâmetros tiveram pouca relevância na pesquisa, “inclusão” e “se sentir parte do bairro” ficaram posicionados em último, com 0,7% de IGI, podendo refletir que a falta de prioridade em questões relacionados a vizinhança e participação nas questões comuns do bairro podem representar um individualismo e a indiferença com o “outro” dos moradores dos casos estudados.

Os resultados também podem ser visualizados separadamente para cada categoria de valor, como no gráfico 04.

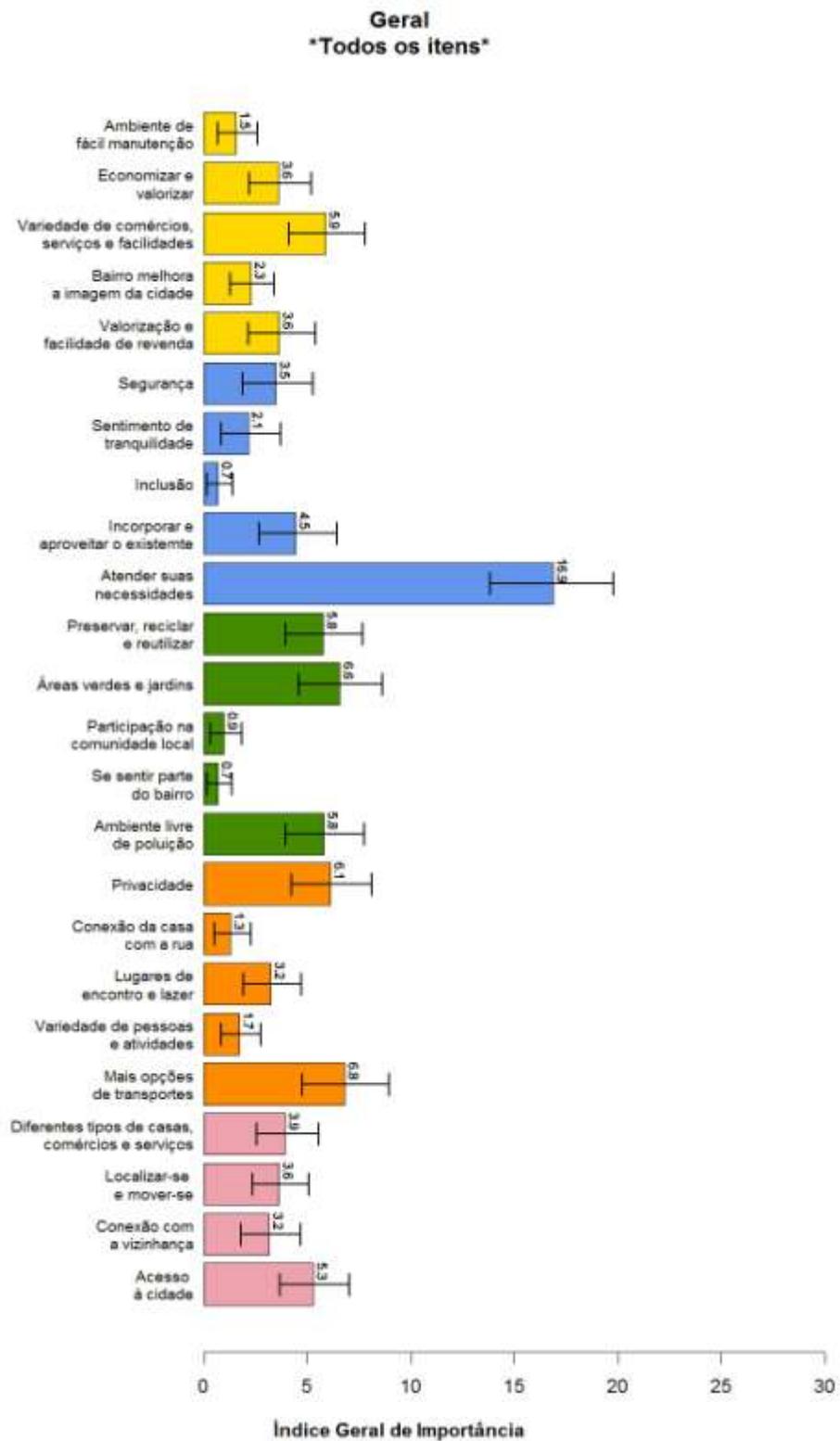


GRÁFICO 04: Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria separados por categorias de valor, intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

Seguindo sua ordem:

Na categoria de Valor Econômico o parâmetro que se destacou mais foi “variedade de comércios, serviços e facilidades”, podendo refletir a necessidade da variedade de atividades nos bairros, relacionado com o conceito de uso misto do desenho urbano.

Na categoria Valor Sociocultural, “atender suas necessidades” foi o mais importante. Esse parâmetro pode ser relacionado com o anterior, pois representa a falta de equipamentos urbanos e abrange também aspectos relacionados a identidade e pertencimento.

No Valor Ambiental, se destacou “áreas verdes e jardins”, porém “preservar, reciclar e reutilizar” ficou na segunda posição juntamente com “ambiente livre de poluição”, esse resultado pode remeter a interpretação de que os moradores, no geral, estão preocupados com as questões da natureza e sustentabilidade, relacionadas também com a identidade do lugar e sua privacidade.

No Valor Ambiente Intra Urbano, se destaca “mais opções de transporte”, que representa a permeabilidade e mobilidade dos bairros, seguido de “privacidade” que também está presente na relação da unidade habitacional e seu entorno, como o parâmetro anterior “áreas verdes e jardins”.

No Valor Inserção Urbana, a maior importância foi conferida ao parâmetro “acesso à cidade”, que coloca a importância da inserção do bairro no contexto urbano, de sua permeabilidade e acessibilidade que pode acontecer através das conexões feitas do bairro com a cidade, diferentes opções de transporte ou até mesmo pela variedade de atividades, serviços e equipamentos urbanos disponíveis no próprio bairro, retirando a necessidade de se locomover até o centro urbano mais próximo.

4.3 Apresentação e discussão dos resultados da análise estatística para todos os parâmetros de valor considerando separadamente cada conjunto habitacional.

Os conjuntos habitacionais estudados se localizam na Região Metropolitana de Campinas, no Estado de São Paulo, sendo dois no município de Campinas e um no município de Sumaré. São conjuntos habitacionais com tamanhos distintos, direcionados para as classes média e média baixa, construídos na primeira metade desse século, sendo dois empreendimentos planejados, projetados e construídos por empresas privadas: o Villa Flora e o Residencial Cosmos, e um da Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano de São Paulo – CDHU, o Campinas F.

A. Villa Flora (Sumaré/SP)

O Villa Flora é um empreendimento privado realizado pela construtora Rossi, lançado em 2001 e concebido como um bairro planejado de acesso controlado.

Dentro dos 24 parâmetros de valor hierarquizados pelos moradores, observa-se que o de maior destaque foi “atender suas necessidades”, com um IGI de 19,6%, dado que pode sinalizar uma demanda maior por mais variedade e quantidade de equipamentos urbanos. Em seguida foi selecionado o parâmetro “áreas verdes e jardins”, com 8%, que nesse contexto pode refletir a importância que os moradores conferem as praças, calçadas e áreas de convívio que o bairro oferece.

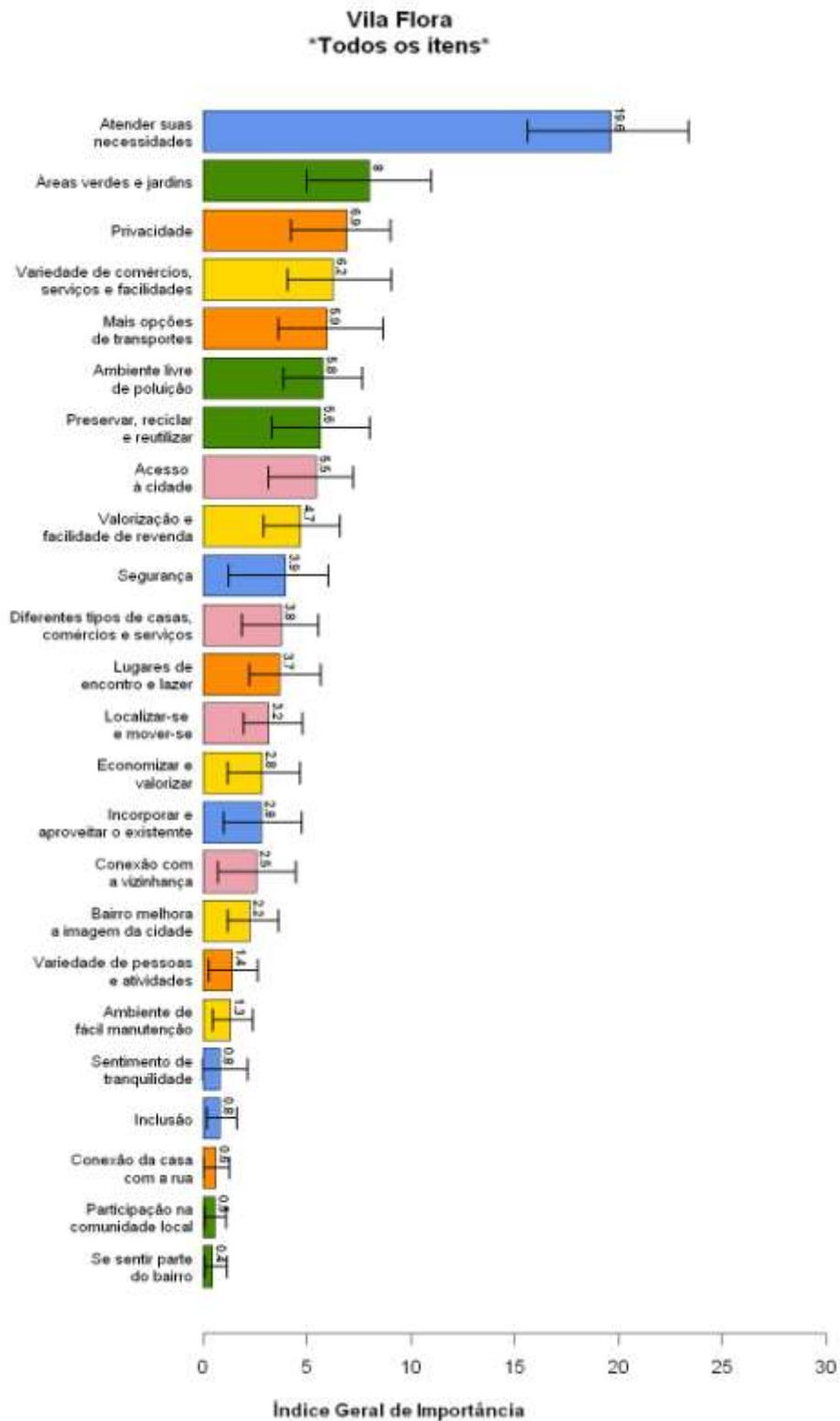


Gráfico 05: Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança bootsprtap calculados com correção de Bonferroni - Villa Flora.

Depois o parâmetro “privacidade” foi o mais importante entre os moradores, que oferece a possibilidade de uma interpretação ambígua, pois as moradias são geminadas e podem provocar uma sensação de pouca privacidade aos moradores, mas, por outro lado, sua implantação adaptada ao terreno e com a presença de afastamentos, recuos ajardinados confere um grau de aproximação do espaço público e privado (COELHO, 2009 e LEWIS, 2005).

Os próximos parâmetros que seguem na hierarquia dos moradores foram: “variedade de comércio, serviços e facilidades” e “mais opções de transporte”. Novamente leva a crer que a demanda por maior variedade pelos moradores, tanto nas opções de comércios e serviços quanto de transporte, ainda é grande. No Villa Flora a companhia de transporte público não tem acesso ao interior do bairro, o centro comercial fica distante de parte das moradias, privilegiando o uso do automóvel. Os parâmetros que vêm a seguir apontam uma preocupação com questões relacionadas à sustentabilidade: “ambiente livre de poluição” e “preservar, reciclar e reutilizar”. Depois, aparece o parâmetro “acesso à cidade”, reforçando os outros que se relacionam a acessibilidade do bairro em relação ao seu entorno da cidade e suas facilidades e serviços.

O parâmetro “segurança” obteve um IGI pouco expressivo, 3,9%, frente ao destaque que apresenta nos assuntos atuais, e o “sentimento de tranquilidade”, 0,8%, “Conexão da casa com a rua”, “participação na comunidade local” e “se sentir parte do bairro” foram os parâmetros menos citados pelos entrevistados, que oferece a possibilidade da interpretação de uma falta de preocupação com o envolvimento nos assuntos da comunidade local, mesmo com a presença de uma associação de bairro e uma ONG.

B. Residencial Cosmos

O Residencial Cosmos também é um empreendimento privado, na região Sudoeste de Campinas, construído para as classes média e média baixa e apresenta três tipologias de habitação: casas térreas isoladas no lote, sobrados geminados e torres de quatro andares.

Dos 24 parâmetros apresentados aos moradores, novamente o mais escolhido foi “atender suas necessidades”, com IGI de 18,9%, dado que pode sinalizar, também nesse caso, uma demanda maior por mais variedade e quantidade de equipamentos urbanos que respondam aos objetivos, preocupações e necessidades dos usuários e podem conferir legitimidade aos seus valores e interesses (CARMONA ET AL. 2002, McINDOE ET AL. 2005). Os parâmetros que se seguem “mais opções de transporte” e “variedade de comércio, serviços e facilidades”, também podem demonstrar à carência de elementos relacionados às necessidades mais urgentes do dia a dia, como realizar as compras de suprimentos para sua família e se locomover até o trabalho. Depois, em quarto lugar, aparece “preservar, reciclar e reutilizar”, novamente colocando as questões do meio ambiente e sustentabilidade presentes, seguido de “incorporar e aproveitar o existente”, que podem estar relacionados à inserção urbana do bairro em relação à cidade. Em quinto e sexto lugares, praticamente com o mesmo IGI, estão “ambiente livre de poluição” e “economizar e valorizar”, que talvez permita relacioná-los com dois pontos considerados problemáticos desse bairro: a proximidade com a empresa Pirelli e as longas distâncias a serem percorridas para trabalhar, consumir, etc., aumentando os gastos das famílias em geral. Com IGI de 4% está “acesso à cidade”, que oferece a possibilidade de reafirmação dos problemas relacionados à localização do empreendimento e sua carência quanto a equipamentos e serviços.

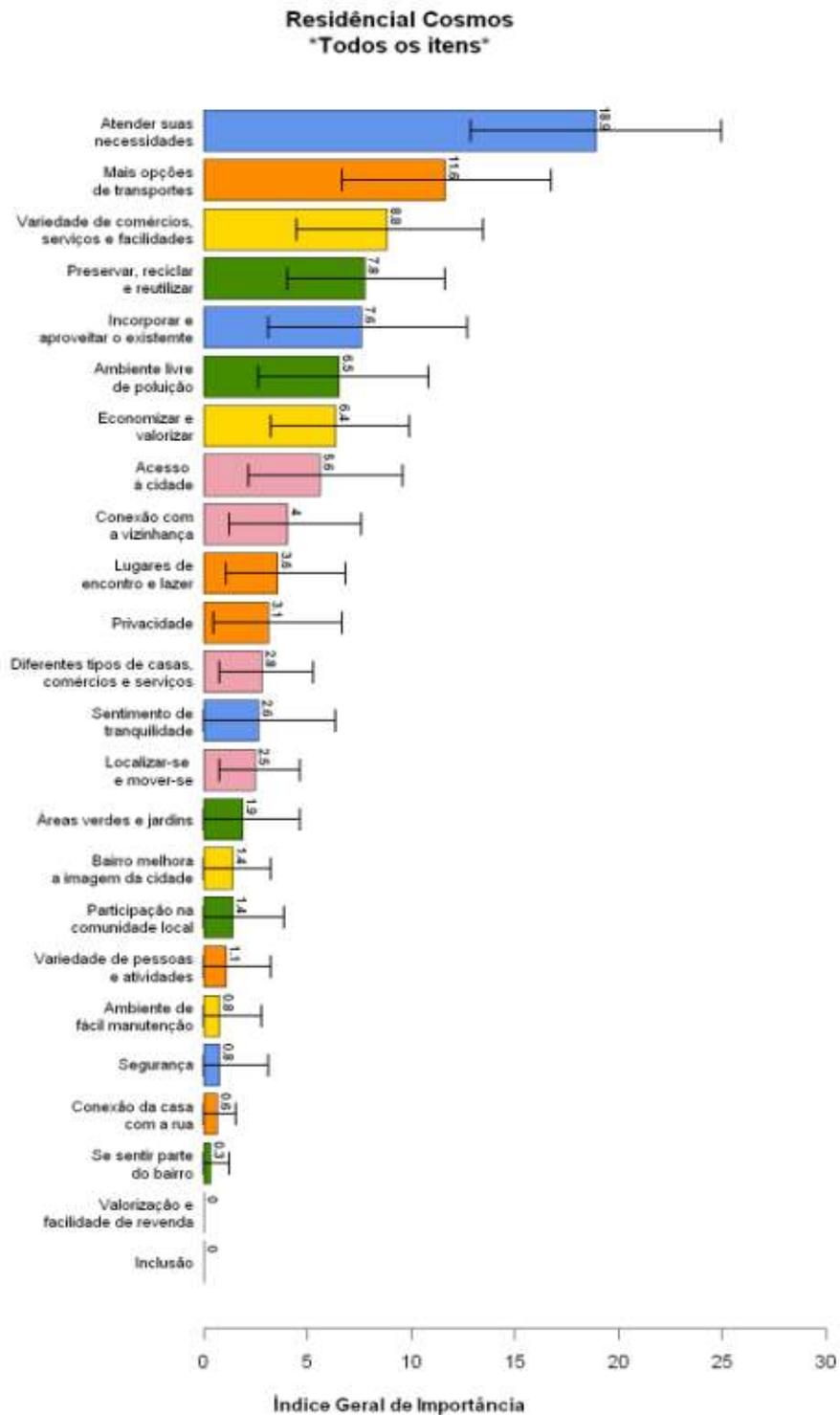


GRÁFICO 06: índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni, para o Residencial Cosmos.

Em seguida, os próximos parâmetros seguem com IGIs inexpressivos, sendo que os últimos dois não apareceram como prioridade para nenhum morador: “valorização e revenda” e “inclusão”. No caso do Residencial Cosmos, o parâmetro “segurança” ficou em décimo oitavo lugar, que pode ser interpretado como um valor sem importância, quando comparado a tantas outras carências do bairro.

C. Campinas F – CDHU (Campinas/SP)

O conjunto habitacional Campinas F é um empreendimento do Estado de São Paulo, desenvolvido pela CDHU, voltado para a população de baixa renda e está localizado na região noroeste de Campinas, no bairro Jardim Nova Aparecida. São seis núcleos com aproximadamente 200 apartamentos distribuídos em 10 torres exatamente iguais.

Nesse caso específico, os 24 parâmetros se apresentaram com pouca variação, com IGIs de 7,7% a 1,1%, em uma gradual hierarquização dos valores apresentados. É possível que esse resultado demonstre a significativa carência no contexto do desenho urbano desse conjunto levando os entrevistados a valorizar quase tudo no mesmo patamar. Mas pode-se considerar que o parâmetro que apareceu com maior frequência, 7,7%, diferente do Villa Flora e do residencial Cosmos, foi “áreas verdes e jardins”, que juntamente com o segundo parâmetro “privacidade”, 7,2%, possibilitando a interpretação de uma grande demanda por áreas de transição e aproximação entre o espaço público, semipúblico e privado, que poderiam ser solucionadas através de jardins, paisagismo e, principalmente, de uma implantação mais elaborada, conferindo um grau maior de privacidade entre as torres de apartamentos (COELHO, 2009, LEWIS, 2005, ZELINKA E BRENAN, 2001).

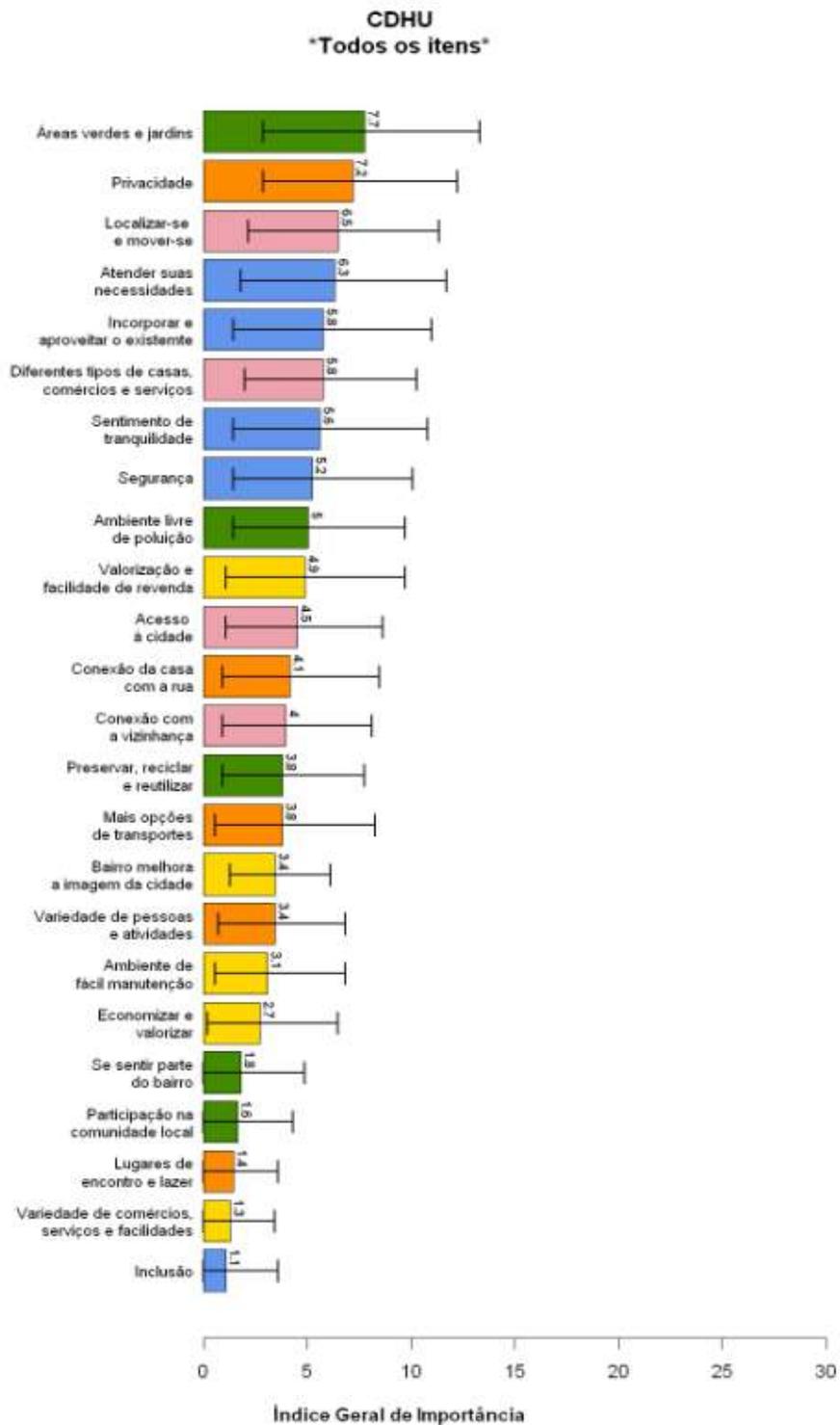


GRÁFICO 07: Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria ordenados do maior para o menor com intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni, para o Campinas F- CDHU.

Em seguida, apresentam-se os parâmetros “localizar-se e mover-se” e “atender suas necessidades”, aqui em quarto lugar, que podem refletir uma falta de identidade e dificuldade de locomoção e localização dos usuários sem referências visuais, pontos focais e sinalização eficiente (LEWIS, 2005, LYNCH, 1960, WEKERLE E WHITZMAN, 1995), bem como a ausência de diversidade de usos, facilidades e serviços.

Os parâmetros “segurança” e “sentimento de tranquilidade” apareceram em sétima e oitava posição, que pode levar a compreensão que os valores mais básicos ligados ao ambiente urbano valorizado pelos moradores é o respeito a suas necessidades, à identidade e ao sentimento de pertencimento (SANTOS, 2000) deixando a questão da segurança para ser suprida posteriormente.

Com IGIs iguais estão “incorporar o existente” e “diferentes tipos de casas, comércios e serviços”, que oferece a possibilidade de reafirmar a ausência de identidade no contexto e também no projeto arquitetônico do conjunto. Com menor expressividade “se sentir parte do bairro”, 1,8%, “participação na comunidade local”, 1,6%, “lugares de encontro e lazer” e por último “inclusão”, colocando os conceitos de pertencimento, identidade, diversidade e legibilidade como os menos favorecidos nesse território habitacional (COELHO, 2008, BUILDING FOR LIFE, 2005, LEWIS, 2005, MOUGHTIN E SHIRLEY, 2005, BENTLEY ET AL. 1985).

4.4 Hierarquia dos conceitos da Agenda do Desenho Urbano.

Os resultados apresentados possibilitaram a hierarquização dos conceitos da agenda do desenho urbano de acordo com os valores percebidos e desejados pelos usuários/moradores. Na tabela a seguir os conceitos estão na ordem de prioridade estabelecida relacionados com a carta ou parâmetro de valor selecionado, a categoria de valor a que a carta pertence e, por último, sua possível correspondência entre os

valores apresentados pelo Benedikt (2008), na Figura 03 da revisão teórica conceitual apresentada anteriormente.

Benedikt (2008) coloca o valor através de um sentimento de necessidades básicas: sobrevivência, segurança e legitimidade e necessidades mais elevadas: aprovação, confiança e liberdade, onde legitimidade e aprovação são interdependentes e aparecem juntas marcando a fronteira entre os dois grupos de valores. Segundo ele, uma necessidade ou valor aparece quando outra já foi “saciada”.

Os valores hierarquizados pelos moradores aqui nessa pesquisa estão relacionados apenas com as quatro primeiras necessidades básicas do modelo de valor apresentado por Benedikt, demonstrando que o universo dos três estudos de caso não atingiram sua plena concepção de necessidades mais elevadas, que segundo Benedikt (2008) estão conectadas às questões relacionadas à cidadania, confirmando a fraqueza desses conjuntos como territórios habitacionais plenos.

	Conceito do Desenho Urbano	Parâmetro de valor	Categoria de Valor	Valores Benedikt (2008)
1o	Identidade / pertencimento (equipamentos urbanos)	Atender as suas necessidades	Valor sócio cultural	Sobrevivência e legitimidade
2o	Permeabilidade / mobilidade	Mais opções de transporte	Ambiente intra urbano	Segurança
3o	Identidade/ flexibilidade/ pertencimento/privacidade	Áreas verdes e jardins	Valor ambiental	Sobrevivência, legitimidade
4o	Privacidade / pertencimento	Privacidade	Ambiente intra urbano	Segurança e confiança
5o	Diversidade / vitalidade	Variedade de comércios, serviços e facilidades.	Valor econômico	Segurança e sobrevivência

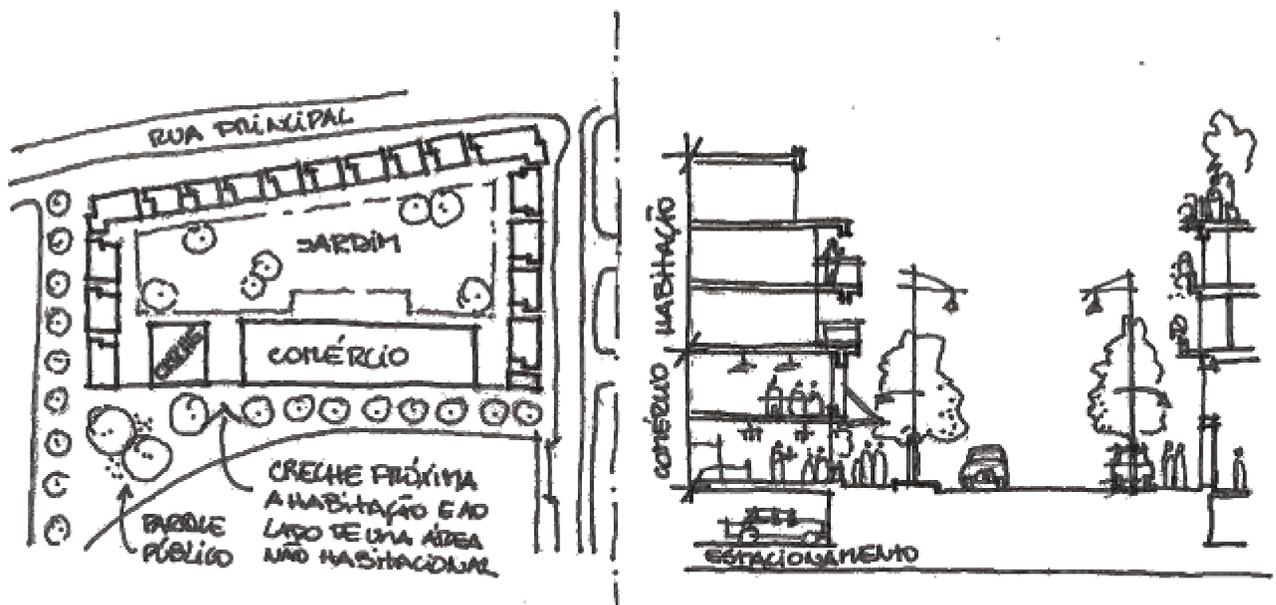
60	Eficiência energética/ acessibilidade	Ambiente livre de poluição	Valor ambiental	Sobrevivência
	Eficiência energética / flexibilidade	Preservar, reciclar e reutilizar.		
70	Acessibilidade/ escolha/ eficiência energética	Acesso à cidade	Inserção urbana	Sobrevivência e legitimidade
80	Identidade / pertencimento	Incorporar e aproveitar o existente	Valor sócio cultural	Legitimidade e aprovação
90	Diversidade/ vitalidade	Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	Inserção urbana	Segurança
100	Identidade/ flexibilidade/ pertencimento	Valorização e facilidade de revenda	Valor econômico	Sobrevivência
	Eficiência energética / acessibilidade	Economizar e valorizar		
	Legibilidade	Localizar-se e mover- se	Inserção urbana	

TABELA 06: Hierarquia dos parâmetros de valor e conceitos do desenho urbano

Após estabelecer a relação entre valor desejado e percebido e os conceitos do Desenho Urbano, de acordo com os resultados obtidos, foi possível reordenar a Agenda do Desenho Urbano para que os conceitos priorizados pelos moradores usuários ficassem na ordem estabelecida por eles, enfatizando suas prioridades, dois conceitos foram incluídos na lista original, pois foram citados nos parâmetros mais valorizados: legibilidade e pertencimento.

	AGENDA DO DESENHO URBANO
1o	IDENTIDADE (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001)
2o	PERMEABILIDADE (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001)
3o	FLEXIBILIDADE / ADAPTABILIDADE (Bentley Et. A. 1985, Zelinka, Brenan 2001, Lewis 2005)
4o	PRIVACIDADE (Lewis, 2005)
5o	DIVERSIDADE (vitalidade/variedade/atividade) (Bentley Et. A. 1985, Zelinka, Brenan, 2001, Talen, 2008, Coelho, 2008, Lewis, 2005)
6o	EFICIÊNCIA ENERGÉTICA (Lewis, 2005)
7o	ACESSIBILIDADE (Bentley Et. A. 1985/ Zelinka, Brenan 2001)
8o	LEGIBILIDADE (Lewis, 2005, Lynch, 1960, Wekerle e Whitzman, 1995)
9o	PERTENCIMENTO (Bentley Et. A. 1985, Zelinka, Brenan 2001)

. TABELA 07: Hierarquia dos parâmetros de valor e conceitos do desenho urbano



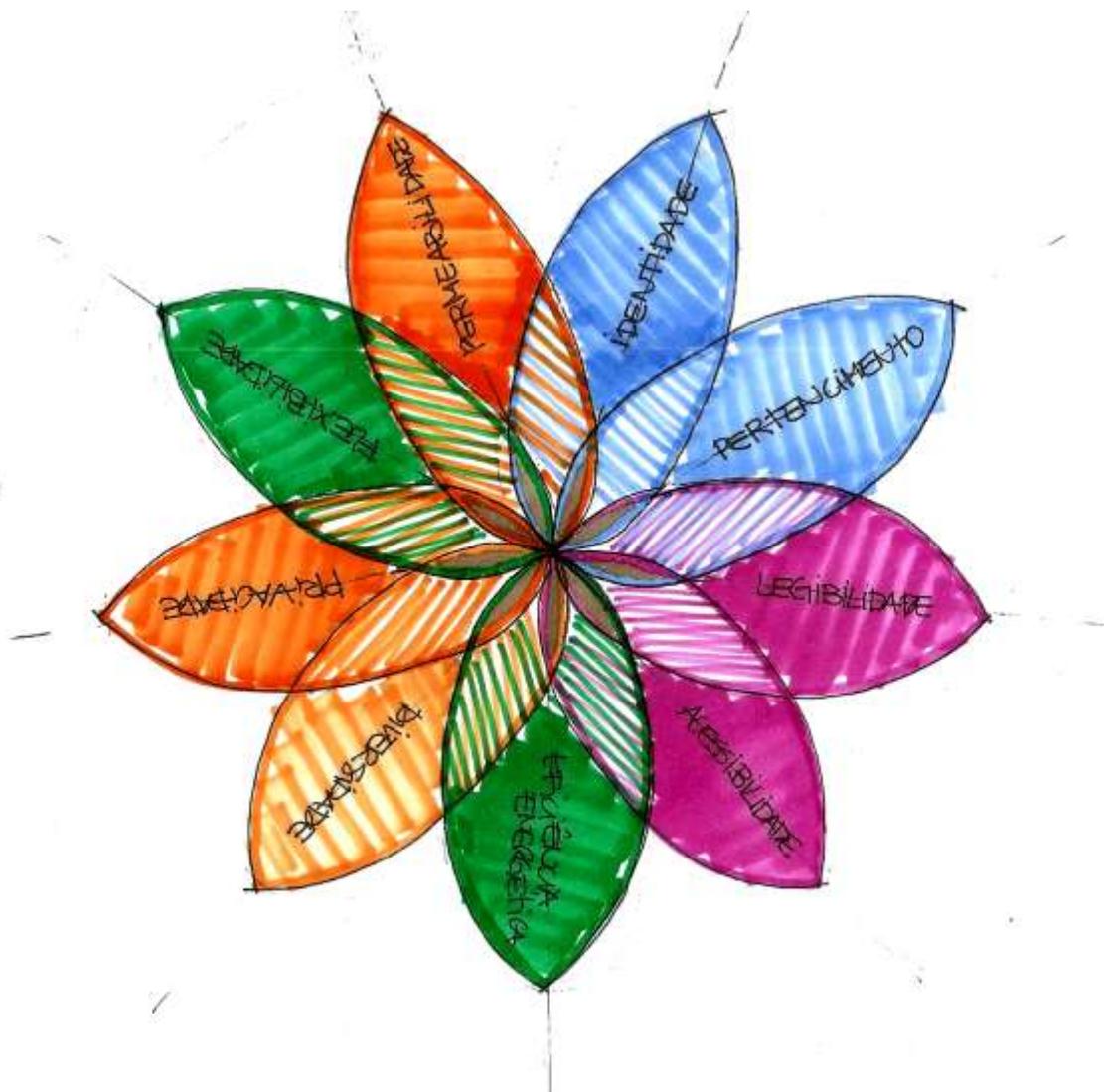
5. CONTRIBUIÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Dentre as contribuições dessa pesquisa, salientam-se especialmente duas delas.

A primeira contribuição dessa pesquisa foi a elaboração de uma metodologia para hierarquizar os valores percebidos e desejados dos moradores e usuários em relação ao desenho urbano, cuja origem foi a construção de uma agenda de Desenho Urbano e sua matriz conceitual. Essa metodologia se concretiza em um jogo de cartas e seus parâmetros de valor, que possibilitam hierarquizar as opções dos usuários, cujas respostas obtidas com a técnica da preferência declarada, por sua vez, podem ser um instrumento de referência para projetistas e empreendedores que busquem identificar os valores multidimensionais para futuros empreendimentos, a fim de contemplá-los em seus projetos, conduzindo à possibilidade de maior satisfação e qualidade de vida.

Com a hierarquização dos valores percebidos e desejados pelos moradores e usuários foi possível retomar e ajustar a agenda de desenho urbano proposta

inicialmente, que se tornou a base estrutural para as diretrizes conceituais e de projeto de desenho urbano propostos. Essa agenda esta representada no infográfico 01 a seguir, onde a “flor” central representa o desenho urbano, que é o conjunto dos nove conceitos, que se relacionam e são interdependentes. Esse infográfico poderá possibilitar melhor a visualização da agenda de Desenho Urbano e se tornar um ícone dos resultados dessa pesquisa.

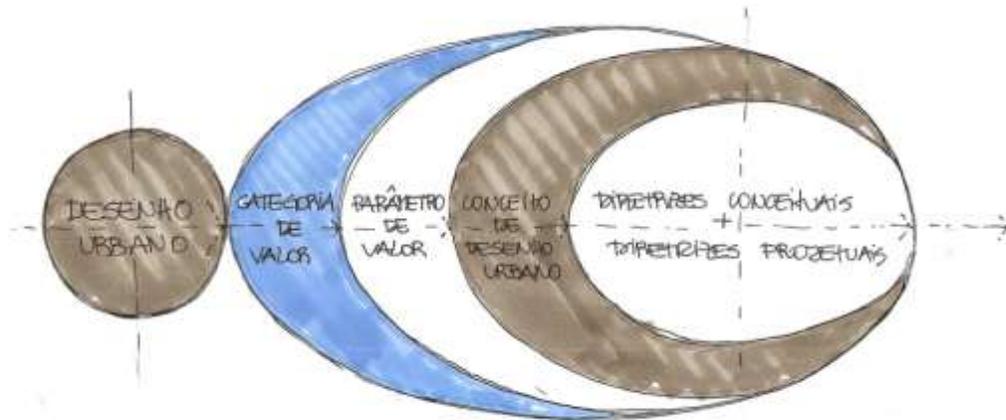


INFOGRÁFICO 01

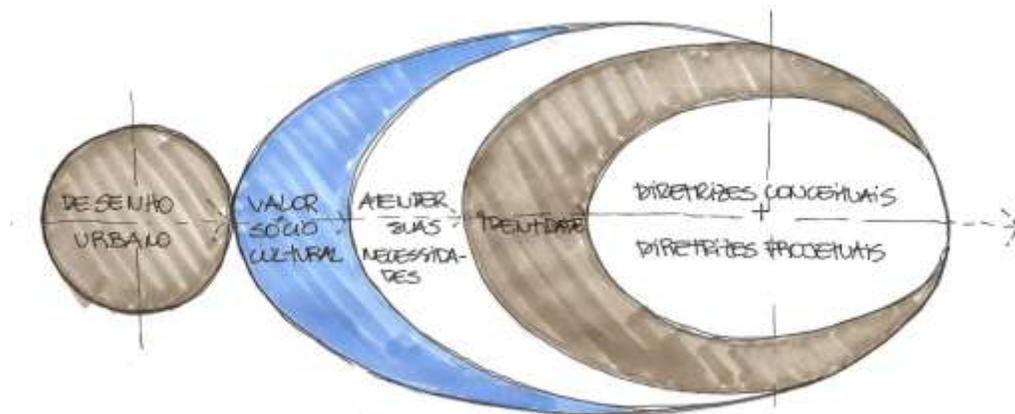
Assim, a segunda contribuição dessa pesquisa é esse conjunto de diretrizes conceituais e projetuais de desenho urbano que poderá apoiar os que se interessem na garantia do atendimento dos valores percebidos e desejados pelos usuários na

produção de conjuntos habitacionais, a fim de elevar o padrão da moradia popular, de seus espaços de uso comum e de seu contexto urbano.

As diretrizes conceituais e de projeto foram selecionadas a partir dos conceitos hierarquizados pelos moradores. Cada conjunto de diretriz faz parte de um conceito de desenho urbano que representa um parâmetro de valor participante de uma categoria de valor ou naipe do jogo de cartas, que remonta a sua origem na matriz conceitual, como mostra o infográfico 02 e 03.



INFOGRÁFICO 02



INFOGRÁFICO 03

Portanto, os dez parâmetros de valor hierarquizados estão representados por nove conceitos de desenho urbano, pois dois parâmetros estavam relacionados ao mesmo grande conceito de identidade: “atender suas necessidades” e “incorporar e

aproveitar o existente”. São apresentados como um conjunto de diretrizes na ordem a seguir:

O primeiro conceito apresentado é o conceito de *identidade*, presente no ambiente urbano quando as pessoas se identificam com aquele espaço, tanto individualmente quanto coletivamente, e esse espaço passa a ter um significado, gerando uma responsabilização natural de cada um por seu ambiente urbano. Nesse caso, o conceito de identidade aparece através da provisão de equipamentos urbanos que acaba por incentivar esse sentimento nos moradores e usuários de tal bairro, pois significa responder as suas necessidades lhe conferindo legitimidade (ZELINKA E BRENAN, 2001, MACINDOE et al. 2005, CARMONA et al. 2002).

Em seguida, está o conceito de *permeabilidade* representado pela capacidade que um espaço urbano tem de oferecer escolhas de caminhos através dele e para outros pontos da cidade, ela pode ser tanto física quanto visual e depende da forma como o espaço está organizado (BENTLEY et al. 1985).

A *flexibilidade* ou *adaptabilidade* é o conceito que se segue e que coloca a necessidade dos espaços urbanos em absorver e acomodar as diferenças tanto de pessoas quanto de atividades, contribuindo para a diversidade e vitalidade urbana (LEWIS, 2005, TALEN, 2008).

Logo depois vem o conceito de *privacidade*, que no espaço urbano pode estar presente através da delimitação física e ou visual entre os espaços públicos e privados, e o gradiente de atividades e funções entre eles, é um conceito que traz o respeito às necessidades individuais, que deve ter um equilíbrio com a necessidade de vitalidade do espaço público (LEWIS, 2005). Articulado com o conceito de flexibilidade está o conceito de *diversidade*, presente quando o bairro incentiva a presença e variedade de diferentes pessoas e atividades, apresenta tipologias variadas e espaços adaptáveis (TALEN, 2008).

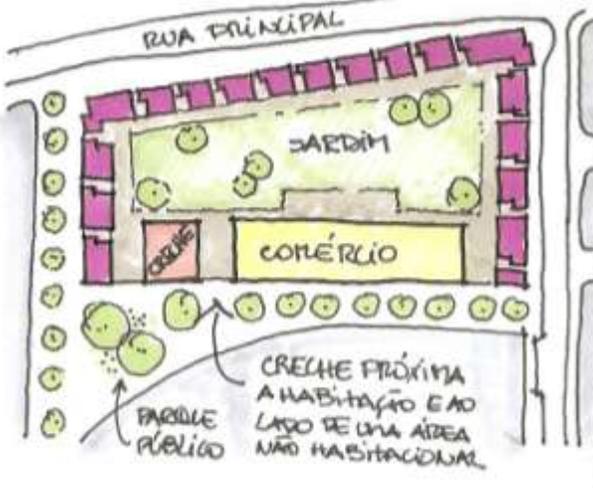
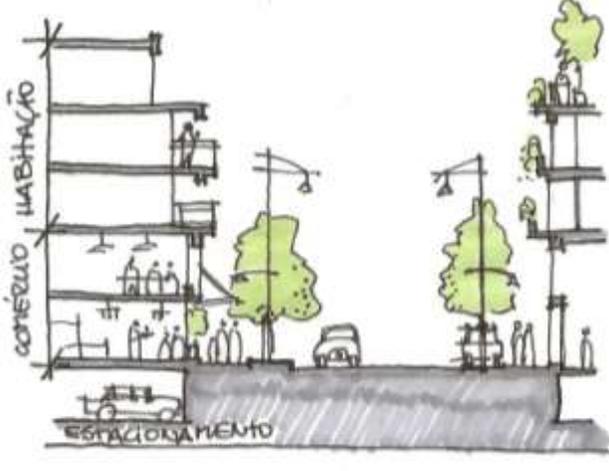
Eficiência energética abrange especialmente as questões relacionadas à sustentabilidade como a prioridade de meios de transporte não poluente e que diminuam os custos de mobilidade, implantação e uso de infraestruturas em contextos urbanos já estabelecidos, a maximização do uso da iluminação e ventilação naturais, assim como a energia solar (THOMAS, 2003, LEWIS, 2005).

Acessibilidade é um conceito relacionado à necessidade mais básica que é o acesso a pessoas, socializar faz parte do bem estar pessoal, e se apresenta no espaço através da habilidade de permitir o alcance ao maior número de opções de caminhos, transporte, serviços e facilidades, informações e pessoas (LYNCH, 1960). Para que o acesso a todas as atividades e espaços de um bairro aconteça, ele precisa ser legível e compreendido, facilmente reconhecido e organizado em um padrão coerente para seus habitantes, tornado o conceito de *legibilidade* importante na conformação dos conjuntos habitacionais.

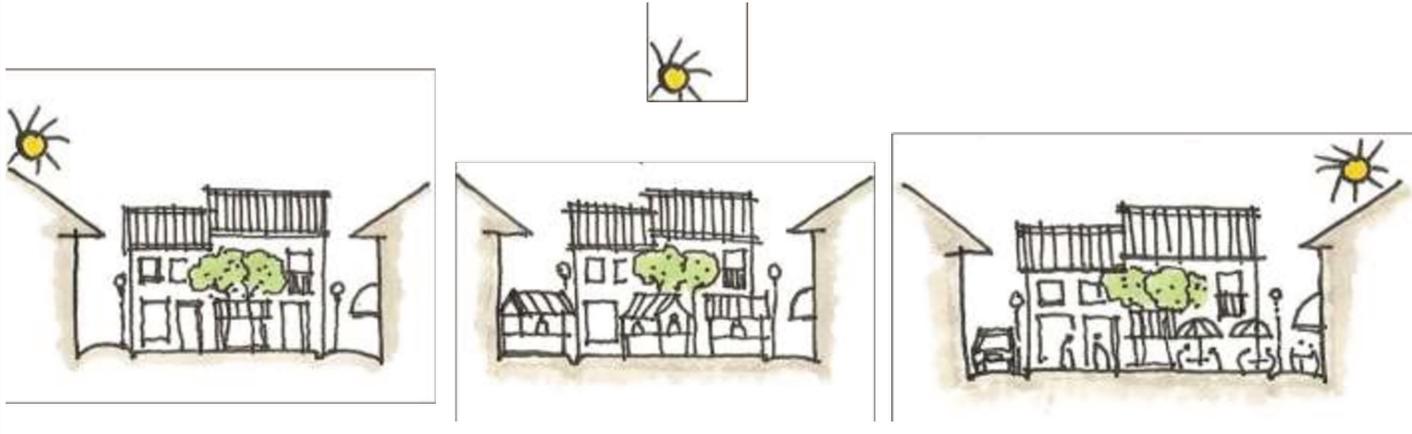
Por fim, o *pertencimento*, que está diretamente relacionado com a identidade, que se potencializa perante a presença de todos os outros conceitos e é reconhecido no ambiente urbano quando as pessoas sentem que aquele espaço pertence a elas, fazendo com que se sintam responsáveis e orgulhosas, criando um comprometimento com seu bairro (ZELINKA E BRENNAN, 2001, LEWIS 2005).

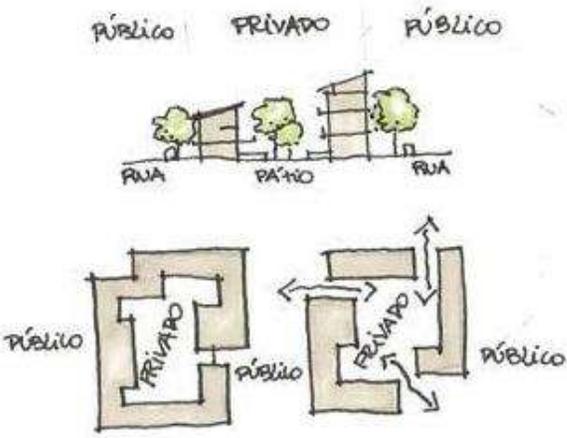
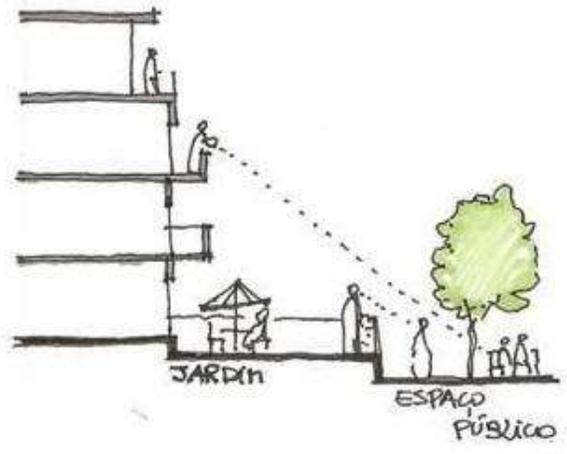
Esses conceitos foram sistematizados de forma a possibilitar uma rápida consulta no momento de projetar, com alguns exemplos fictícios de projeto para ilustrá-los.

5.1 Diretrizes conceituais e projetuais de Desenho Urbano

Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
IDENTIDADE	<p>Responder aos objetivos, preocupações e necessidades dos usuários, conferindo legitimidade ao seu interesse, reforçando o sentimento de identidade e encorajando seu envolvimento com a comunidade, permitindo e oferecendo diversidade de atividades e usuários de acordo com a comunidade que irá habitá-lo.</p>	<p>O planejamento e a implantação dos conjuntos habitacionais devem permitir e oferecer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serviços: creches, escolas de ensino fundamental e médio, posto de saúde, correio entre outros; • Facilidades: espaços abertos de jardim e lazer, comércios, farmácia, minimercado, padaria, lanchonete e etc.
exemplo		
<p>Referências: McINDOE Et. Al. 2005, CARMONA, M. Et Al. 2002, YEAN, G L. D. ET AL. 2008, BUILDING FOR LIFE, 2008.</p>		

Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
<p>MOBILIDADE PERMEABILIDADE</p>	<p>Integração adequada de pedestres, ciclistas e veículos, com o objetivo de reduzir a dependência do automóvel e melhorar o espaço urbano para o pedestre e sua conexão e integração tanto física quanto espacial, com o contexto do conjunto habitacional e a malha urbana existente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Implantação dos conjuntos habitacionais com quarteirões pequenos que possibilitem mais escolhas de caminhos; • Projetar ruas e calçadas com tamanho adequado para acomodar pedestres, ciclista e automóveis; • Priorizar sempre o pedestre; • Ruas com uso misto e direcionadas para fachadas frontais dos edifícios.
<p>exemplo</p>	 <p>The image contains three illustrations. On the left, two architectural diagrams show a grid of buildings with arrows indicating movement paths through the grid. On the right, a street scene sketch shows a tree, a person walking, a person on a bicycle, and a car on a street.</p>	
<p>Referências: BENTLEY, I. Et Al. 1997, ZELINKA, A., BRENNAN, D. 2001, LEWIS, S. 2005.</p>		

Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
<p>FLEXIBILIDADE ADAPTABILIDADE</p>	<p>Promover a presença de áreas verdes, jardins e espaços públicos, semi públicos e privados que permitam e acomodem diferentes tipos de usos, atividades e usuários, que possa se transformar sem dificuldade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Espaços permeáveis, focados nas atividades dos pedestres; • Espaços que minimizem a presença do automóvel, levando em conta a demanda de mudanças e estilo de vida de seus moradores; • Com um layout flexível e que não tenha um custo alto para alterações físicas; • Espaço adaptável e que possa acomodar mais de um tipo de atividade e usuários (sejam compatíveis).
<p>exemplo</p>	 <p>Referência: COELHO, A.B. CABRITA, A. R. 2003, LEWIS, S. 2005, BUILDING FOR LIFE, 2008.</p>	

Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
PRIVACIDADE	<p>Relação e delimitação dos espaços públicos, semi públicos e privados, com gradiente de atividades, pois ajudam a promover a privacidade e ao mesmo tempo a conexão com o contexto urbano.</p>	<p>Pensar a implantação do conjunto habitacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aproveitando a topografia; • Criando espaços de interface entre a habitação e seu contexto urbano; • Com uma definição clara de espaço privado e público.
exemplo		
<p>Referência: ZELINKA, A., BRENNAN, D. 2001, LEWIS, S. 2005.</p>		

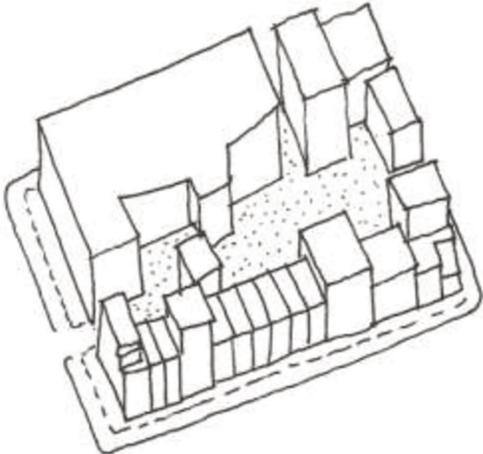
Valor Econômico	Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
	DIVERSIDADE	Incentivar a variedade de usos, tipologias e espaços que absorvam e acomodem as diferenças.	<ul style="list-style-type: none"> • Oferecer diferentes tipologias de habitação que acomodem uma variedade de pessoas e famílias; • A implantação deve permitir a mistura de diversidades compatíveis; • Projetar espaços flexíveis e com acesso fácil a serviços e comércios.
exemplo			
Referência: JACOBS, J. 1961, LEWIS, S. 2005. COELHO, A.B., CABRITA, A.R. 2003.			

Tabela 12: Diversidade

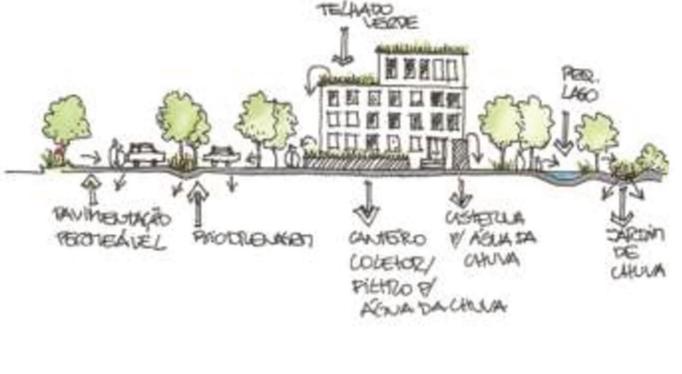
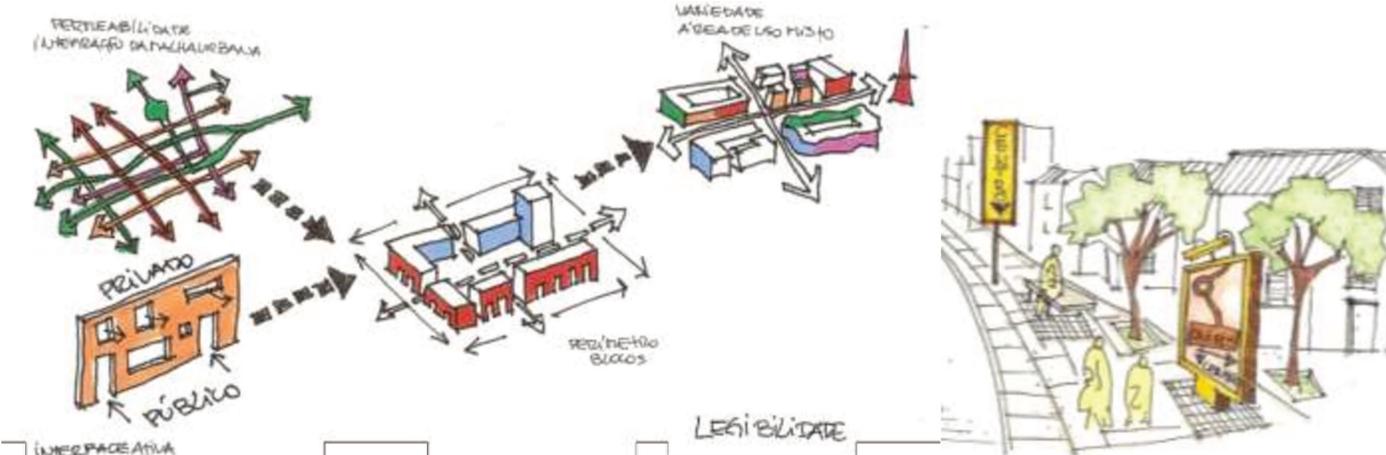
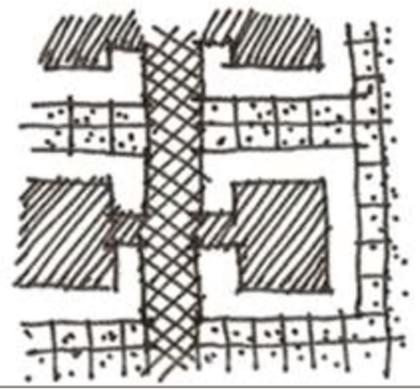
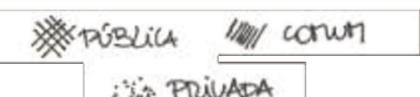
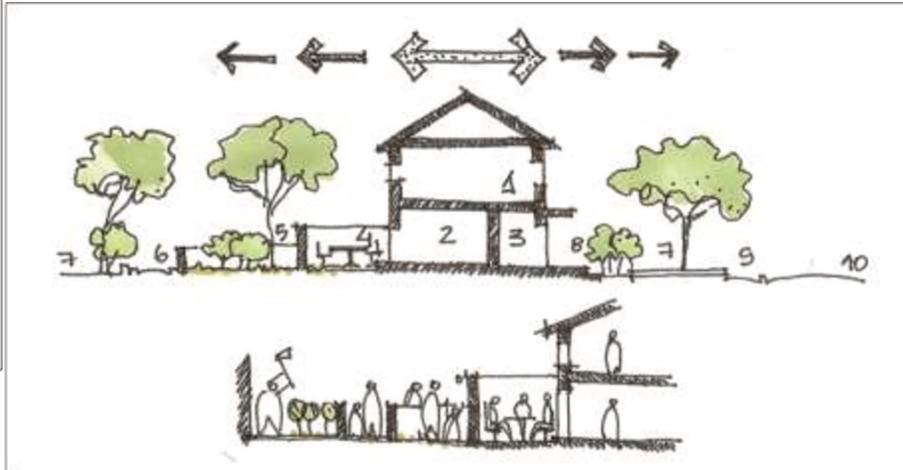
Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
<p>EFICIÊNCIA ENERGÉTICA</p>	<p>Pensar o projeto nos aspectos relativos ao meio ambiente, ao consumo de energia e a geração de resíduos, com um aproveitamento eficaz dos recursos, potencializando a sustentabilidade. Priorizar os pedestres, ciclistas e o transporte público, diminuindo os custos de mobilidade, a dependência do automóvel e a emissão de poluentes, uma implantação que priorize a economia de terreno, infraestrutura e energia. Um projeto que seja elaborado de tal forma que evite reformas e demolições, adaptável, flexível e que utilize materiais de qualidade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Priorizar a escolha de terrenos próximos a centros urbanos e com infraestrutura; • Aproveitar a topografia para a implantação, pensando insolação e ventilação natural; • Áreas verdes e permeáveis, com layout flexível permitindo uma diversidade de atividades e usuários; • Projetar calçadas, ciclovias e ruas que acomodem pedestres, ciclistas e automóveis de forma eficiente, mas sempre privilegiando o pedestre e o ciclista; • Prever e projetar áreas para comércios e serviços próximos às residências e ao transporte público. • Especificar materiais de qualidade que evitem reformas e demolições.
<p>exemplo</p>		
<p>Referência: THOMAS, R. 2003, LEWIS, S. 2005, http://www.asla.org/2010studentawards/020.html (06 de novembro 2013)</p>		

Tabela 13: Eficiência Energética

Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
<p>LEGIBILIDADE</p>	<p>Os conjuntos habitacionais precisam ser projetados de forma que sejam compreendidos, reconhecidos e apreendidos por seus moradores e usuários, o que faz com que estes se sintam parte desse contexto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uma implantação com: pontos focais e referências visuais. • Quarteirões pequenos. • Diferentes fachadas. • Mistura de usos. • Facilidade de locomoção e localização (hierarquia de espaços e viária). • Sinalização de qualidade. <p>(Lewis, 2005, Lynch, 1960, Wekerle e Whitzman, 1995).</p>
<p>exemplo</p>	 <p>The diagram illustrates urban legibility through several components: <ul style="list-style-type: none"> PERTECABILIDADE (LIMPEZA) DA FAIXA URBANA: Represented by a cluster of multi-colored arrows pointing in various directions. PERCEIÇÃO: A label pointing to a simple architectural facade. PÚBLICO: A label pointing to the entrance of the building facade. INTEGRAÇÃO: A label at the bottom left. RELAÇÃO ENTRE BLOCOS: A label pointing to a cluster of buildings with arrows indicating their spatial relationship. VARIADA ÁREA DE USO MÚLTIPO: A label pointing to a building with multiple colored volumes, indicating mixed-use. LEGIBILIDADE: A label at the bottom right. To the right, a sketch shows a street scene with a yellow signpost, trees, and people, representing the practical application of these concepts. </p>	
<p>Referência: LYNCH, K. 1960, BENTLEY, I. ET. AL. 1997, ZELINKA, A., BRENNAN, D., 2001, LEWIS, S., 2005.</p>		

Conceito	Diretriz Conceitual	Diretriz Projetual
<p>PERTENCIMENTO</p>	<p>Os usuários e moradores dos conjuntos habitacionais precisam se responsabilizar e se sentir "proprietários" das áreas em comum, criando um comprometimento com aquele espaço, incentivando seu envolvimento com a comunidade local, com a gestão do espaço para atividades em geral como: lazer, manutenção, coleta de lixo, economia de energia, limpeza e etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • As zonas de acesso às moradias precisam ser amplas e visualmente desimpedidas; • Os espaços externos as moradias devem permitir contato espontâneos e facultativos das pessoas; • Projetar a implantação dos edifícios de uma forma que os espaços externos privados, semi públicos e públicos fiquem bem delimitados; • Reforçar a legibilidade e a identidade que são a base para o sentimento de pertencimento.
<p>exemplo</p>	 <p>  </p>	
<p>Referência: ALEXANDER ET. AL. 1977, ZELINKA, A., BRENNAN, D., 2001, COELHO, A.B. CABRITA, A.R., 2003. LEWIS, S., 2005, MOUGHTIN, C., SHIRLEY, P., 2005.</p>		

5.2. Conclusão

“...A gente não quer só comida
A gente quer comida
Diversão e arte
A gente não quer só comida
A gente quer saída
Para qualquer parte

A gente não quer só comida
A gente quer bebida
Diversão, balé
A gente não quer só comida
A gente quer a vida
Como a vida quer

A gente não quer só comer
A gente quer comer
E quer fazer amor
A gente não quer só comer
A gente quer prazer
Pra aliviar a dor

A gente não quer
Só dinheiro
A gente quer dinheiro
E felicidade
A gente não quer
Só dinheiro
A gente quer inteiro
E não pela metade

Diversão e arte
Para qualquer parte
Diversão, balé
Como a vida quer
Desejo, necessidade,
vontade
Necessidade, desejo,
eh!
Necessidade,
vontade, eh!
Necessidade.”



(Comida, de: Arnaldo Antunes, Sérgio Brito e Marcelo Fromer)

Essa pesquisa buscou um olhar voltado para algumas questões relacionadas à formação de territórios habitacionais de interesse social mais inclusivos e com qualidade de vida, onde seus moradores possam se sentir pessoas plenas e cidadãos participantes de sua comunidade local e de sua cidade. Aqui, essas questões estão relacionadas à relação do desenho urbano com os valores percebidos e desejados pelos moradores e usuários, sua a habitação e seu ambiente urbano.

Para tanto, revisou-se a literatura sobre o cenário da habitação de interesse social entre os séculos XX e XXI no Brasil, a relação da moradia com a cidade, e seu papel na conformação dos territórios, afirmando-se que, quando se constrói a casa, esta precisa ser pensada como parte de um quebra cabeças maior, que é o bairro, que é a cidade. Considerando que o conjunto de moradias somente tem sentido se acompanhado de todos os outros elementos que dão suporte a vida social e individual das pessoas. A ausência dos elementos e conceitos de desenho urbano, que complementam e fortalecem os espaços entre a unidade de moradia, o bairro e a cidade, provoca a não caracterização do bairro como um território habitacional pleno.

Para se pensar a escala entre a casa e o bairro, o desenho urbano tem um papel fundamental, junto com seus conceitos e diretrizes, desenvolvidos por autores consagrados entre os arquitetos e urbanistas do mundo todo e outros que continuaram e continuam a atualizar e contextualizar essas ideias. Quando se soma a esses elementos valores humanos, valores que cada indivíduo carrega, o valor apresentado por meio da necessidades humanas, o ambiente construído gera e multiplica esses valores para outros indivíduos, estimula sentimentos de identidade e pertencimento e, portanto, espaços com mais vitalidade e qualidade.

Através da fundamentação teórica e conceitual, foi possível sistematizar uma agenda de Desenho Urbano que, segundo os autores estudados, quando contemplada, poderá contribuir para formação desses territórios habitacionais. A partir dessa agenda, dos conceitos e suas aplicações projetuais apontadas, uma matriz conceitual foi organizada dando origem ao instrumento de pesquisa para a identificação e hierarquização dos valores dos moradores dos três estudos de caso selecionados.

Esse instrumento de pesquisa, que se assemelha a um jogo de cartas, foi estruturado a partir da técnica de preferência declarada, pois possibilita estimar a demanda por novos produtos com novas características, cujo princípio básico é apresentar ao entrevistado um conjunto de opções hipotéticas das quais ele escolhe uma, que representa a sua preferência pelos atributos de uma alternativa sobre as outras, possibilitando a hierarquização. Nessa pesquisa as opções eram os parâmetros de valor representados pelas cartas. Durante sua aplicação entre os moradores entrevistados, o jogo de cartas se mostrou eficiente no entendimento das questões propostas, foi uma motivação para os entrevistados no momento da participação da entrevista e possibilitou a hierarquização dos valores daquele conjunto de pessoas pesquisado, confirmando sua aplicabilidade. As cartas foram elaboradas uma a uma para o contexto escolhido para esta pesquisa, mas podem servir como referência para outros instrumentos de hierarquização de valores em outros contextos habitacionais, e/ou podem ser utilizadas e aprimoradas para um contexto semelhante e assim contribuir na elaboração de novos projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Ao se aplicar o questionário e as cartas nos três estudos de caso, foi observado que, quando os usuários eram questionados sobre seus valores, os que mais se destacaram nas respostas foram os valores relacionados ao contexto coletivo de equipamentos públicos. Segundo Santos (2000), são esses elementos que completam a sensação de se tornar um cidadão, uma pessoa valorizada e participante de seu contexto, seu território, que aqui é o território habitacional.

Um conjunto habitacional simplesmente assentado em um terreno, em local afastado e sem infraestrutura, carente de espaços de lazer, serviços e comércio pode contribuir para que as pessoas se sintam desconectadas umas das outras, desconectadas de seu bairro e não constituam uma comunidade. Por exemplo, tanto no Campinas F-CDHU, como no Residencial Cosmos, os valores relacionados à “participação na comunidade local”, “inclusão” e “se sentir parte do bairro” foram os menos citados, quando analisado o contexto desse conjunto habitacional, observa-se: um local carente, desprovido de qualquer qualidade ambiental, com serviços

insuficientes e um comércio improvisado, um ambiente urbano que não propicia o aparecimento dessas relações humanas.

O que reafirma a motivação dessa pesquisa que partiu da convicção da necessidade de se reforçar o olhar sobre a problemática habitacional como tema relacionado às questões urbanas. E leva a conclusão de que diretrizes de desenho urbano podem transformam conjuntos habitacionais em territórios habitacionais mais completos e com qualidade. Confirmando a hipótese inicial de que o desenho urbano pode ser também o instrumento para uma abordagem focada no valor multidimensional, de perspectiva holística, que contribua para qualidade ambiental e para construção de bairros habitacionais, permitindo o fortalecimento de comunidades.

Porém, se alguns conceitos e diretrizes são priorizados no projeto em detrimento de outros, poderá sim imprimir certa qualidade, mas sem provocar uma satisfação das necessidades mais primárias de seus usuários moradores. Como no caso estudado do Villa Flora, que apresenta certa qualidade de seus espaços urbanos, porém, quando questionados, os moradores apontam a falta do atendimento as suas necessidades como prioridade entre seus valores. Nesse caso o projeto do conjunto ignora o contexto urbano da cidade em que está inserido e não oferece equipamentos coletivos e serviços suficientes, demonstrando que, mesmo que seu projeto tenha sido mais elaborado em termos de desenho urbano, ainda apresenta deficiências.

Portanto, quando o conjunto habitacional está conectado a cidade, ao seu entorno, de forma coesa e harmônica, em um bairro que apresente os equipamentos e serviços de qualidade para os moradores, que são as questões mais valorizadas entre eles - respeito as suas preocupações e necessidades -, confere-se legitimidade ao seu interesse, reforça seu sentimento de identidade, encoraja seu envolvimento com a comunidade e o torna mais cidadão. Porém, a potencialidade de crescimento da qualidade de vida nesses territórios poderá aumentar consideravelmente conforme os outros conceitos de desenho urbano também forem sendo contemplados nos projetos de empreendimentos habitacionais.

Na história de reivindicações da população brasileira, saúde, educação, transporte e lazer se repetem a cada campanha política realizada, essa pesquisa acabou por confirmar a sua real carência e sua real importância na vida cotidiana das pessoas, levando a crer que a sua falta corrói a identidade das pessoas como cidadãos, parte de uma sociedade na qual estas questões primordiais precisam estar incorporadas de forma efetiva nas exigências e normas do programa habitacional vigente.

Está claro que a ausência do Desenho Urbano pode minar a relação das pessoas com seu ambiente urbano, desconectando-as de seus bairros, da comunidade, retirando-as do convívio social e das ruas. As pessoas passam horas nos ônibus para ir trabalhar ou a uma consulta médica, não tem espaços para relaxar, conviver e se divertir. No dia a dia usam o carro para comprar pão na padaria a poucos metros de suas casas. Os projetos habitacionais de todos os gêneros reforçam essa realidade e rejeitam a cidade com seus muros, guaritas e longas distâncias dos centros urbanos. Mesmo o Desenho Urbano estando presente praticamente a mais de 60 anos como disciplina estabelecia nos meios de conhecimento no Brasil, ele ainda não se faz presente, não tem o devido destaque entre os projetistas, empreendedores e poder público e representa um vazio significativo no ambiente construído e na vida de todos. Faz-se necessário maior enfoque dessa disciplina no meio acadêmico, nas escolas de Arquitetura e Urbanismo, para os profissionais da área, poder públicos e população em geral, com a divulgação de seus conceitos, potencial de agregar valor e mais qualidade de vida.

No futuro, seria interessante e enriquecedor sistematizar a nova agenda de desenho urbano e as diretrizes em um modelo de fácil compreensão, distribuição e divulgação para todos os interessados e envolvidos nessas questões. E para auxiliar a sua compreensão e aplicação, montar novos cenários para os estudos de caso estudados baseados nos conceitos e diretrizes apresentados nessa pesquisa, ilustrando e apontando possibilidades e soluções mais adequadas e com maior qualidade para esse tipo de empreendimento habitacional e quem sabe uma premiação para os melhores projetos habitacionais que apresentassem todos os conceitos e

diretrizes, com a possibilidade de uma segunda premiação depois de construído com a aplicação do jogo de cartas.

REFERÊNCIAS

ABDUL-SAMAD Z. MACMILILAN, S.G. Improving Design Quality and Value in the Built Environment through knowledge of Intangible, International Engineering Conference Management 2004 proceedings, out. 2004.

ALENCAR, A. K. B. A inserção dos movimentos sociais na questão urbana: a produção social do habitat. Artigo publicado no Seminário Nacional Governança Urbana e Desenvolvimento Metropolitano, Natal: Universidade do Rio Grande do Norte, setembro de 2010.

ALEXANDER, C.; ISHIKAWA, S.; SILVERSTEIN, M.; JACOBSON, M.; FIKSDAHL-KING, I.; ANGEL, S. A pattern language: towns, buildings, construction. New York: Oxford Univ., 1977

ANDRADE, C. BONDUKI, N. ROSSETO, R. Arquitetura & Habitação Social em São Paulo 1989/1992, Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, São Paulo: Departamento de Arquitetura e Planejamento, 1993.

AZEVEDO, S. ANDRADE, L. Habitação e Poder – da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação, Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

BENEDIKT, M. Value and Psychological Economics: An Outline, em Center 10: Value, Center for Study of American Architecture, University of Texas, Austin, 1997.

_____. General Theory of Value: Synopsis, <http://www.utexas.edu/architecture/center/GenValu/GenValuSyn2.html> (consultado em 08/04/2008)

_____. In Towards a general theory of value: an interview with Michael Benedikt, by Gonzo, in AIGA journal of Business and Design, New York, 2003. <http://www.aiga.org/content.cfm/towards-a-general-theory-of-value-an-interview-with-mi> (consultado em 15/06/2007)

_____. Workshop “Valor na habitação de interesse social”, 07 e 08 de agosto de 2008, Departamento de Arquitetura e Construção, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, UNICAMP, Campinas, 2008.

_____. Notes in Supplement to “Human Needs and Economic Value in Architecture,” a lecture delivered at the UNICAMP Workshop on Social Housing, Campinas, Brazil, August 8,

2008; excerpted with footnotes omitted from *Revaluating Architecture*, being the *Coda* of *A General Theory of Value* (2006, unpublished).

_____. Introduction in SAUNDERS, W.S. *Judging Architectural Value*, Harvard Design Magazine Readers, Minneapolis/Londres: University of Minnesota Press, 2007.

BENTLEY, I., ALCOCK, A., MURRAIN, P., MCGLYNN, S., SMITH, G. *Responsive environments: A manual for designers*, Oxford: Architectural Press, 1997.

BEST, R. DE VALENCE, G. *Building in value, Pre-design Issues*, Sydney: Elsevier Ltd. University of technology, 1999.

BONDUKI, N. *Arquitetura & Habitação Social em São Paulo 1989.1992*, São Paulo: Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, Departamento de Arquitetura e Planejamento, 1993.

_____. *Origens da habitação social no Brasil – Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*, São Paulo: Estação Liberdade – FAPESP, 1998.

_____. “O Plano Diretor e o Desafio da Reabilitação da Área Central com Inclusão Social em São Paulo”, *in Fórum de debates – 5ª Bienal Internacional de Arquitetura e Design de São Paulo Metrópole*, 2003.

_____. Do projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida. *Teoria e Debate* 82, maio/junho 2009.

CALVINO, I. *As cidades Invisíveis*, tradução de MAINARDI, D. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

CARMONA, M., HEATH, T. OC, T. TIESDELL, S. *Public Places Urban Spaces -The Dimensions of Urban Design*, Oxford: Architectural Press, 2003.

CARMONA, M. MAGALHÃES, C. EDWARDS, M. AWUOR, B. AMINOSSEHE, S. *The Value of Urban Design*, London: Thomas Telford, 2001.

CARMONA, M. MAGALHÃES, C. EDWARDS, M. What value urban design? *Urban Design International*, vol.7, p.63-81, Londres, 2002.

Cartilha de acessibilidade, projetos Urbanos, Vol.II, Secretaria de Estado de desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente, Governo do Distrito Federal, Brasília, 2010.

COELHO, A.B. CABRITA, A.R. *Espaços Exteriores em Novas áreas Residenciais*, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Informação técnica Arquitetura ITA 3, Lisboa, 2003.

COELHO, A.B. Habitar as relações entre bairro e habitação, revista infohabitar, Lisboa, 2008. <http://infohabitar.blogspot.com/2008/12/habitar-as-relaes-entre-o-bairro-e.html> (consultado em 05/04/2011)

_____. Entre casa e cidade, a humanização do habitar. Opúsculo 18, Dafne editora, Porto, 2009.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU, Produção habitacional, ficha do empreendimento: Campinas F, <http://portalshcdhu.cdhu.sp.gov.br/aplicacoes/internauta/perfil/producao/MunicipioEntregueView.asp?Empreendimento=1470> (consultado em 05/06/2011)

COUPLAND, A. “An introduction to Mixed Use development” in Reclaiming the City – Mixed use development, editor Andy Coupland, London: E & F Spon, 1997.

CULLEN, G. The Concise Townscape. 14^o edição (primeira edição 1961). Oxford: Architectural Press, 2006.

DE PAOLI, D. Towards a Safer City Centre: Nottingham Case Study - MA Dissertation, Nottingham, 2003.

DE PAOLI, T. P. “Um Estudo da Política Urbana no Brasil no pós-64 (análise da história do SERFHAU 1964 - 1975)”, dissertação de Mestrado, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas – UNICAMP, Campinas, SP, 1983.

_____. “Favela código Cidade: o muito falar e o não fazer é suar em vão”: assembléia do povo – 1980 à 1986. Campinas, SP: Tese de doutorado, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas – UNICAMP [s.n], 2000.

YEANG L. D. et al. Department of Environment, heritage and Local government, Urban Design Manual, a Best practice guide, A companion document to the draft planning guidelines on Sustainable Development in Urban Areas, Department of Environment, heritage and Local government, Irlanda, 2008.

Department of the Environment, Transport and the Regions & Commission for Architecture and the Built Environment (DETR&CABE), By Design, Urban Design in the Planning System: Towards Better Practice, London: Thomas Telford Publishing, 2000.

DEL RIO, V. Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento, 1^a edição, São Paulo: Editora Pini Ltda, 1990.

FADDA, G. JIRÓN, P. Calidad de vida; uma metodologia para La investigación urbana, Revista de La Escuela de Economía y Negocios, UNSAM, nº 01, março de 1999.

FERNANDES, A. M. DOS S. 2 Gênese, evolução e tendências contemporâneas do desenho urbano. Malha urbana – Revista Lusófona de Urbanismo, nº 8, 2009.

<http://revistas.ulusofona.pt/index.php/malhaurbana/issue/view/118> (consultado em 31/03/2011)

FIGUEIREDO, L. C. Foucault e Heidegger. A ética e as formas históricas do habitar (e do não habitar). Tempo Social, Ver. Sociol. USP, São Paulo, 7(1-2): 136-149, outubro de 1995.

Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações, Déficit Habitacional no Brasil 2005, Belo Horizonte, 2006.

GRANJA, D. et al. A Natureza do Valor Desejado na Habitação Social, Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 9, n. 2, p. 87-103, abr./jun. 2009.

HAESBAERT, R. Da desterritorialização à multiterritorialidade. Anais do X Encontro de geógrafos da América Latina, USP, São Paulo, 2005.

Instituto Cidadania, Projeto Moradia, 2ª edição, Instituto Cidadania, São Paulo, 2002.

JACOBS, J. The Death and Life of Great American Cities, London: John Dickens and Conner Ltd. 1961.

JÁUREGUI, J. M. Política Habitacional e Tensão Social, os porquês de nossos problemas habitacionais e os caminhos para a solução, revista AU, ano 19, nº126, São Paulo, setembro de 2004.

JERKE, D. Return on Perception: Four Key elements of urban design create value: architecture, green spaces, water settings, and transportation. Urban Land, Estados Unidos da America, v. 67, p.11-12, dez. 2008. Mensal. Disponível em: <<http://www.uli.org/ResearchAndPublications/Magazines/UrbanLand/2008/November%20December/Return%20on%20Perception.aspx>>. (consultado em 29/07/2009)

KOWALTOWSKY, D. GRANJA, D. PINA, S. MOREIRA, D. BARROS, L. FANTINATTI, P. MAÇANS, R. SFEIR, R. Relatório de Pesquisa da Rede 1 “C, T & I para a melhoria da qualidade e redução de custos da Habitação de Interesse Social” – Processos de produção de CHIS da CDHU - Redes Cooperativas de Pesquisa do programa Habitare, Campinas, 2007.

LEWIS, S. Front to back – a design agenda for urban housing, Oxford: Architectural Press, 2005.

LYNCH, K. A Theory of Good City Form, London: Massachusetts Institute of technology – The MIT Press, 1981.

_____. The Image of The City, (1ª edição 1960) London: Massachusetts Institute of technology – The MIT Press, 2002.

MACEDO, A. C. A carta do Novo Urbanismo norte-americano. Arqtextos, São Paulo, 07.082, Vitruvius, mar.2007 <http://vitruvius.com.br/read/arqtextos/07.082/262> (consultado em 18/06/2010)

_____. O Novo Urbanismo na Europa. Arqtextos, São Paulo, 08.094, Vitruvius, mar.2008. <http://vitruvius.com.br/read/arqtextos/08.094/158> (consultado em 16/03/2011)

McINDOE, G. ET AL. The value of Urban Design, the economic, environmental and social benefits of urban design, New Zealand: publishes by the Ministry for the Environment Manatu Mo Te Taiao, Wellington, 2005. www.mfe.govt.nz

MACMILLAN, S. The value handbook, London: Commission for Architecture and the Built Environment (CABE), 2006.

MANSFIELD, J. R. 'Quality' in urban design: The evolving role of the Commission for Architecture and the Built Environment (CABE), Leeds Metropolitan University, Leeds, 2004.

MARION, R. LLOYD - JONES, T. "Mixed Use development and Urban Design" in Reclaiming the City – Mixed use development, editor Andy Coupland, London: E & F Spon, 1997.

MASLOW, A.H. A Theory of Human Motivation, Psychological Review, Vol. 50, 370 – 396, 1943.

MELVIN, J. (Ed.) Value: Culture and Commerce. The Architectural Review, Londres, v. 218, n. 1302, p.87-95, agosto 2005. Mensal. Royal Academy Forum. Disponível em:

<<http://proquest.umi.com/pqdlink?did=889858211&Fmt=7&clientId=63424&RQT=309&VName=PQD>>. (consultado em 17/08/2009)

Ministério de Vivienda de España, Habitar el presente – vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnologia y recursos, Montaner, J.M, Martínez, Z.M (dir.) Madrid: Ministério de Vivienda, 2006.

MIRON, L. I. G. Gerenciamento dos Requisitos dos Clientes de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social: proposta para o programa integrado entrada da cidade em Porto Alegre, RS. 2008. 351 f. Tese (Doutorado em Engenharia) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008.

MOUGHIN, C., SHIRLEY, P. Urban Design – Green Dimensions, Oxford: Architectural Press, 2nd edition, 2005.

OC, T. TIESDELL, S. Safer City Centres: reviving the public realm, London: Paul Chapman Publishing Ltd, 1997.

PULTAR, M. A conceptual framework for values in the Built Environment. Evolving Environmental Ideals: Changing Ways of life, Values and design Practices, Estocolmo: Ed. Madi Gray, Royal Institute of Technology, 1997.

<http://www.bilkent.edu.tr/~pultar/Paper/laps14/laps14.html> (Consultado em 23/03/2011)

_____. Value system: the conceptual basis of Building ethics, Bilkent University, Ankara, Turquia, 2004. <http://www.bilkent.edu.tr/~pultar/Paper/Ethics/Ethics.html> (Consultado em 23/03/2011)

PELLI, V. S. Habitar, participar, Pertener – accede a La vivienda – incluirse em La sociedad, Buenos Aires: Nobuko, 2007.

RODRIGUES, A. M. Moradia nas cidades brasileiras, São Paulo: Editora Contexto, 7^a edição, 1997.

ROLNIK, R. A cidade e a Lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo, São Paulo: Studio NOBEL; FAPESP, 1997.

ROMERO, M. A. B. Meio Ambiente e Desenho Urbano, publicado em Cadernos Brasileiros de Arquitetura – Desenho Urbano II, volume 13, São Paulo: Projeto: Editores Associados Ltda, 1984.

Rossi Residencial, Rossi conquista Menção Honrosa do Prix D`Excellence com Villa Flora, publicado em 02/06/2008, www.rossiresidencial.com.br/releases/rossi-conquista-mencao-honrosa-do-prix-d-excellence-com-villa-flora.aspx?id=31 (consultado em 28/04/2010)

SAMPAIO, M. R. A. (Org.) A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964. São Carlos: Rima Editora, 2002.

SANTOS, C. N. F. A cidade como um jogo de cartas, 2^a edição, Niterói: Eduff - Editora Universitária, 1988.

SANTOS, M. O espaço do cidadão, (1^a edição 1987) 5^a edição, São Paulo: editora Nobel, 2000.

SAUNDERS, W.S. Judging Architectural Value, Havard Design Magazine Readers, Minneapolis/Londres: University of Minnesota Press, 2007.

SAXON, R. *Be Valuable: a guide to creating value in the built environment*. Londres: Constructing Excellence, 2005.

SCHILLER, S. "Supporting sustainability issues in urban transformation" *in* *Urban Design International*, Palgrave Macmillan Ltd., Junho 2004, Volume 9, Número 2, p. 53-60, <http://www.palgrave-journals.com/udi/journal/v9/n2/abs/9000114a.html> (consultado em 17/11/2009)

SERVILHA, E. R. *As áreas de preservação permanente dos cursos d'água urbanos para a ordem pública*. Município de Campinas/SP, Dissertação de mestrado, Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Campinas, SP: 2003.

SILVA, J. A. *Direito Urbanístico brasileiro*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1981.

SOLÁ-MORALES, I. *Territórios*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, Sa, 2002.

SPENCER, N. WINCH, G. *How buildings add value for clients*, London: Thomas Telford Publishing, 2002.

TALEN, E. *Design for diversity – Exploring Socially Mixed Neighborhoods*, Oxford: Architectural Press, 2008.

THOMAS, R. *Sustainable Urban Design – an environmental approach*, edited by Thomas R. (1ª edição 2003) Oxford: Spon Press, 2006.

THOMSON, D. S. ET AL. *Managing Value and quality in design*, *Building Research & Information*, London, v. 31, n. 5, p.334-345, set. 2003. Bimestral.

TIBBALDS, F. *Making People-Friendly Towns: Improving the public environment in towns and cities*, New York: Taylor & Francis Group, 1992.

TURKIENICZ, B. (Org.) *Desenho Urbano I, "I Seminário sobre Desenho Urbano no Brasil"*, *Cadernos Brasileiros de Arquitetura* 12, São Paulo: Projeto Editores Associados Ltda. 1984.

University of Loughborough, *VALiD Brochure – University of Loughborough*, Inglaterra, 2005. <http://www.valueindesign.com/principles/principles.htm> (consultado em 29/03/2001)

VILARIÑO, M.C. *Habitação Verticalizada na Cidade de São Paulo dos anos 30 aos anos 80: Investigação acerca da contribuição dos arquitetos modernos ao tema. Estudos de caso*. 2000. 361 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

WALKER, H. "Mixed Use development as an Agent of Sustainability" *in* Reclaiming the City – Mixed use development, editor Andy Coupland, London: E & F Spon, 1997.

WEKERLE, G.R. WHITZMAN, C. Safe Cities: Guidelines for planning, design, and management, New York: Van Nostrand Reinhold, 1995.

ZANCHETI, S. M. "O desenvolvimento sustentável urbano" publicado em Gestão do patrimônio cultural integrado - *Gestión del patrimonio cultural integrado*, Recife: CECI – editora da Universidade de Pernambuco, 2002, p.79-83.

ZELINKA, A., BRENNAN, D. Safe Scape: Creating Safer, More Livable Communities Through Planning and Design, Chicago: American Planning Association, 2001.

1. Descrição da amostra

A amostra é composta por 190 pessoas entrevistadas em 3 conjuntos habitacionais: Vila Flora – Sumaré/SP (110), Residencial Cosmos – Campinas/SP (43) e CDHU Campinas F – Campinas/SP (37). As tabelas e gráficos abaixo apresentam descrição da amostra segundo sexo, idade, estado civil, renda e nível de escolaridade, na amostra total e por conjunto habitacional.

- **Sexo:** A amostra do CDHU é predominantemente feminina (54,1%) enquanto as amostras do Cosmos e do Vila Flora são predominantemente masculinas sendo 53,5% e 55,5% do sexo masculino, respectivamente (ver Tabela 1);
- **Idade:** Entre os entrevistados do CDHU a faixa de idade com maior frequência foi a de 36 a 45 anos com 45,9%. Entre os entrevistados do Residencial Cosmos a faixa de idade com maior frequência foi a de 26 a 35 anos com 27,9%. Já entre os entrevistados da Vila Flora, 76,4% disseram ter idade entre 26 e 45 anos (ver Tabela 2).
- **Estado Civil:** O CDHU foi que apresentou a menor proporção de casados (45,1%), seguindo do Cosmos (65,1%) e do Villa Flora (75,5%), como mostra a Tabela 3.
- **Renda Família:** A Tabela 4 e a Figura 1 mostram a distribuição da amostra por conjunto habitacional segundo a faixa de renda total familiar. Os

²² Parte do relatório da consultoria estatística de Rafael Pimentel Maia, agosto de 2013.

entrevistados do conjunto habitacional Vila Flora apresentaram renda total familiar relativamente maior quando comparados com os entrevistados do CDHU e do Cosmos. Sendo que no CDHU 91,9% declaram renda familiar total de até 5 SM, no Cosmos 79,0% declararam renda familiar total igual ou inferior a 5 SM e no Vila Flora 75,5% declararam renda superior a 5 SM.

- **Escolaridade:** Os entrevistados do CDHU foram os que apresentaram menores níveis de escolaridade. Dos 37 entrevistados 48,6% declararam não ter concluído o ensino fundamental e nenhum dos entrevistados tinham ensino superior (ver Tabela 5 e Figura 2). Entre os entrevistados do Cosmos 46,5% declaram ter o ensino médio completo e 16,3% ensino superior completo ou incompleto. Os entrevistados do Villa Flora foram os que apresentaram maior nível de escolaridade. Sendo que 62,4% declararam ter ensino superior completo, 5,5% ensino superior incompleto e 24,8% ensino médio completo.

Tabela 1 – Distribuição da amostra total e por conjunto habitacional segundo o sexo do entrevistado.

Sexo	Conjunto habitacional						Total	
	CDHU		Residencial Cosmos		Villa Flora			
	n	%	n	%	n	%	n	%
Feminino	20	54,1	20	46,5	49	44,5	89	46,8
Masculino	17	45,9	23	53,5	61	55,5	101	53,2
Total	37	100,0	43	100,0	110	100,0	190	100,0

Tabela 2 – Distribuição da amostra total e por conjunto habitacional segundo a faixa de idade do entrevistado.

Idade	Conjunto habitacional						Total	
	CDHU		Residencial Cosmos		Villa Flora			
	n	%	n	%	n	%	n	%
18 a 25 anos	6	16,2	6	14,0	8	7,3	20	10,5
26 a 35 anos	5	13,5	12	27,9	50	45,5	67	35,3
36 a 45 anos	17	45,9	8	18,6	34	30,9	59	31,1
46 a 55 anos	6	16,2	7	16,3	8	7,3	21	11,1
56 a 65 anos	2	5,4	7	16,3	8	7,3	17	8,9
66 anos ou mais	1	2,7	3	7,0	2	1,8	6	3,2
Total	37	100,0	43	100,0	110	100,0	190	100,0

Tabela 3 – Distribuição da amostra total e por conjunto habitacional segundo o estado estado civil do entrevistado.

	Conjunto habitacional						Total	
	CDHU		Residencial Cosmos		Villa Flora			
Estado Civil	n	%	n	%	n	%	n	%
Casado	20	54,1	28	65,1	83	75,5	131	68,9
Separado	5	13,5	2	4,7	7	6,4	14	7,4
Solteiro	11	29,7	10	23,3	16	14,5	37	19,5
Viúvo	1	2,7	2	4,7	0	0,0	3	1,6
Outro	0	0,0	1	2,3	4	3,6	5	2,6
Total	37	100,0	43	100,0	110	100,0	190	100,0

Tabela 4 – Distribuição da amostra total e por conjunto habitacional segundo a faixa de renda familiar total.

	Conjunto habitacional						Total	
	CDHU		Residencial Cosmos		Villa Flora			
Renda familiar	n	%	n	%	n	%	n	%
Até 678,00	2	5,4	5	11,6	1	0,9	8	4,2
De 678,00 até 2.034,00 (3 SM)	21	56,8	21	48,8	13	11,8	55	28,9
De 2.034,00 até 3.390,00 (5 SM)	11	29,7	8	18,6	13	11,8	32	16,8
De 3.390,00 até 4.746,00 (7 SM)	0	0,0	3	7,0	24	21,8	27	14,2
De 4.746 até 6.780 (10 SM)	1	2,7	4	9,3	29	26,4	34	17,9
Mais de 6.780,00	0	0,0	2	4,7	30	27,3	32	16,8
Não informado	2	5,4	0	0,0	0	0,0	2	1,1
Total	37	100,0	43	100,0	110	100,0	190	100,0

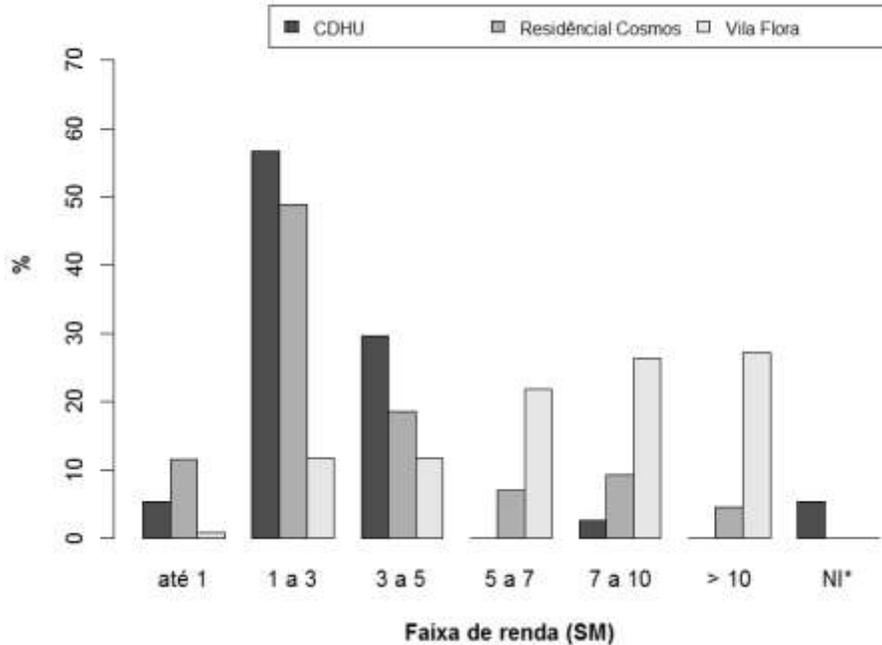


Figura 1 – Distribuição da amostra por conjunto habitacional segundo a faixa de renda familiar total em salários mínimos (SM). *NI não informado.

Tabela 5 – Distribuição da amostra total e por conjunto habitacional segundo o nível de escolaridade do entrevistado.

Escolaridade	Conjunto habitacional						Total	
	CDHU		Cosmos		Vila Flora			
	n	%	n	%	n	%	n	%
Ens. Fundamental Incomp.	18	48,6	6	14,0	4	3,7	28	14,8
Ens. Fundamental Comp.	7	18,9	6	14,0	3	2,8	16	8,5
Ens. Médio Incomp.	7	18,9	4	9,3	1	0,9	12	6,3
Ens. Médio Comp.	5	13,5	20	46,5	27	24,8	52	27,5
Ens. Superior Incomp.	0	0,0	4	9,3	6	5,5	10	5,3
Ens. Superior Comp.	0	0,0	3	7,0	68	62,4	71	37,6
Total	37	100,0	43	100,0	109	100	189	100

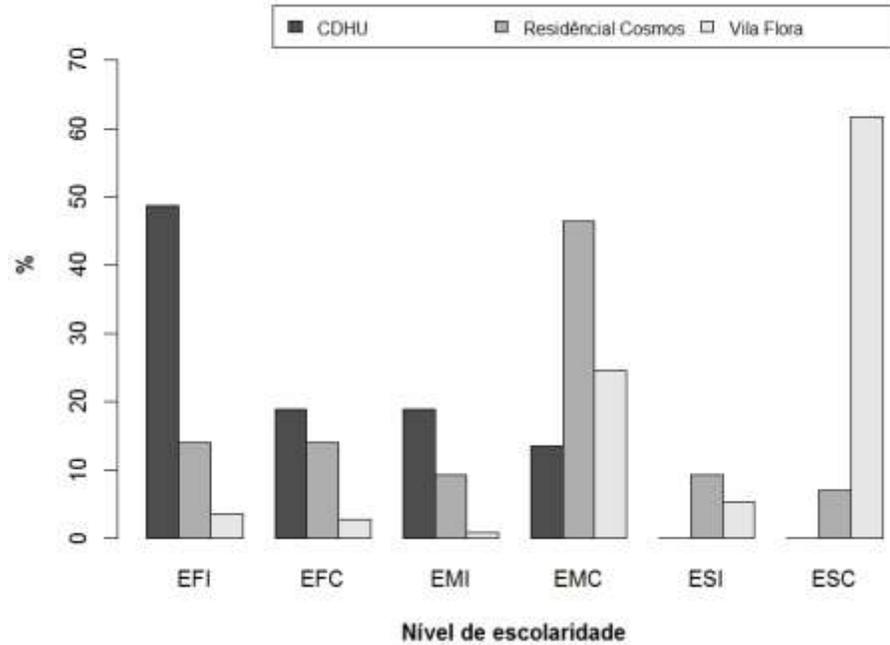


Figura 2 – Distribuição da amostra por conjunto habitacional segundo o nível de escolaridade do entrevistado.

EFI = Ensino Fundamental Incompleto, EFC = Ensino Fundamental Completo, EMI = Ensino Médio Incompleto, EMC = Ensino Médio Completo, ESI = Ensino Superior Incompleto e ESC = Ensino Superior Completo.

2. Análise da Importância dos itens

2.1. Inserção Urbana

Tabela 6 - Distribuição da amostra do CDHU segundo a escolha dos itens da categoria Inserção Urbana.

Inserção Urbana				
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção
Acesso à cidade	21.6	27.0	21.6	29.7
Conexão com a vizinhança	18.9	37.8	18.9	24.3
Localizar-se e mover-se	29.7	18.9	32.4	18.9
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	29.7	16.2	27.0	27.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 7 - Distribuição da amostra do Residencial Cosmos segundo a escolha dos itens da categoria Inserção Urbana.

Inserção Urbana				
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção
Acesso à cidade	30.2	32.6	23.3	14.0
Conexão com a vizinhança	23.3	18.6	20.9	37.2
Localizar-se e mover-se	23.3	16.3	25.6	34.9
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	23.3	32.6	30.2	14.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 8 - Distribuição da amostra do Vila Flora segundo a escolha dos itens da categoria Inserção Urbana.

Inserção Urbana				
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção
Acesso à cidade	37.3	26.4	16.4	20.0
Conexão com a vizinhança	14.6	20.0	22.7	42.7
Localizar-se e mover-se	21.8	30.9	33.6	13.6
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	26.4	22.7	27.3	23.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 9 - Distribuição da amostra do total segundo a escolha dos itens da categoria Inserção Urbana.

Inserção urbana				
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção
Acesso à cidade	32.6	27.9	19.0	20.5
Conexão com a vizinhança	17.4	23.2	21.6	37.9
Localizar-se e mover-se	23.7	25.3	31.6	19.5
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	26.3	23.7	27.9	22.1
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

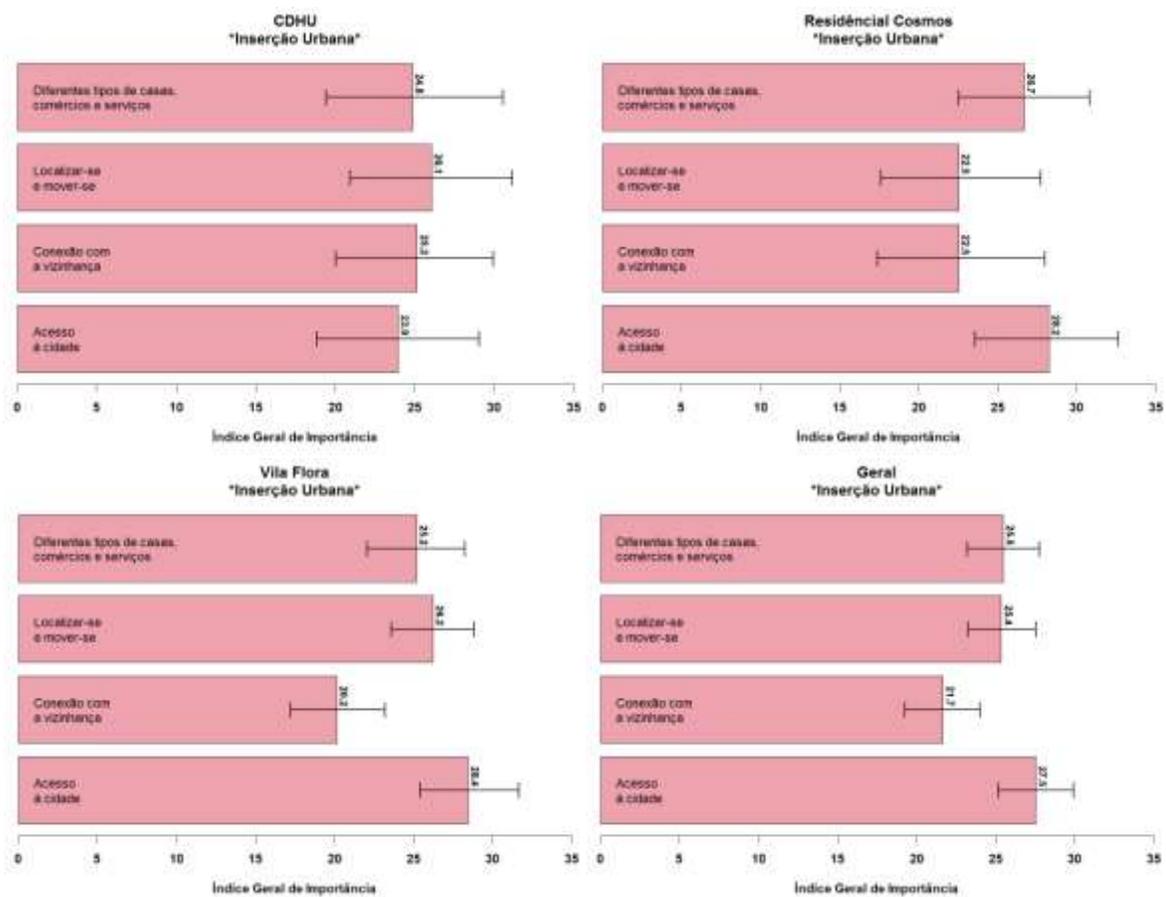


Figura 3 – Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Inserção urbana segundo o conjunto habitacional. Intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

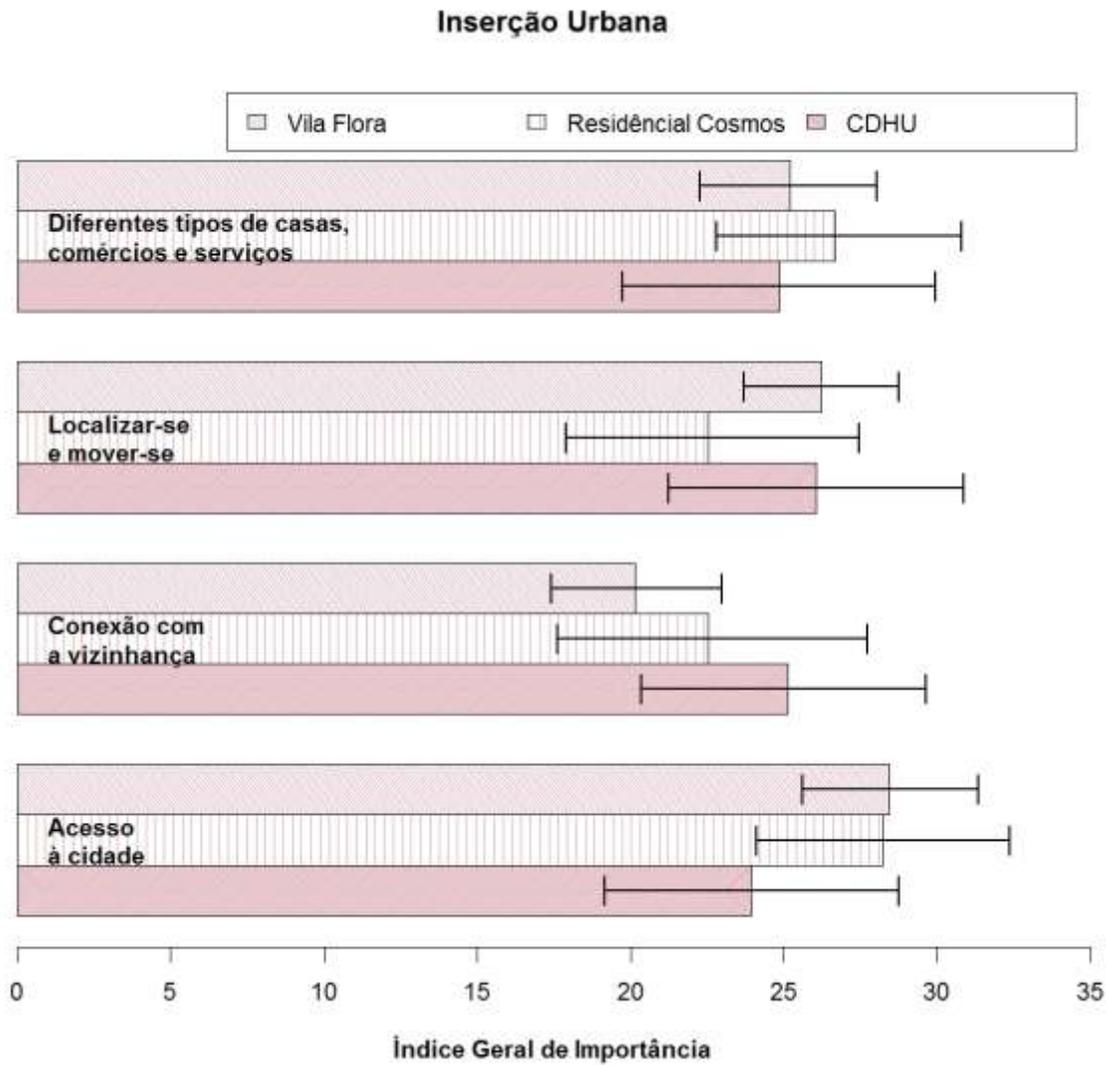


Figura 4 – Comparação dos conjuntos habitacionais segundo o Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Inserção urbana. Intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

2.2. Ambient e intra urbano

Tabela 10 - Distribuição da amostra do CDHU segundo a escolha dos itens da categoria Ambiente intra urbano.

Ambiente intra urbano					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Mais opções de transportes	16.2	35.1	16.2	5.4	24.3
Variedade de pessoas e atividades	21.6	27.0	10.8	24.3	16.2
Lugares de encontro e lazer	10.8	8.1	35.1	29.7	16.2
Conexão da casa com a rua	18.9	16.2	16.2	16.2	35.1
Privacidade	32.4	13.5	21.6	24.3	8.1
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 11 - Distribuição da amostra do Residencial Cosmos segundo a escolha dos itens da categoria Ambiente intra urbano.

Ambiente intra urbano					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Mais opções de transportes	48.8	25.6	16.3	4.7	4.7
Variedade de pessoas e atividades	7.0	14.0	30.2	30.2	18.6
Lugares de encontro e lazer	23.3	34.9	16.3	11.6	16.3
Conexão da casa com a rua	7.0	0.0	20.9	32.6	39.5
Privacidade	14.0	25.6	16.3	20.9	20.9
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 12 - Distribuição da amostra do Vila Flora segundo a escolha dos itens da categoria Ambiente intra urbano.

Ambiente intra urbano					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Mais opções de transportes	27.3	14.6	8.2	21.8	27.3
Variedade de pessoas e atividades	10.0	21.8	30.0	20.9	18.2
Lugares de encontro e lazer	21.8	32.7	27.3	11.8	7.3
Conexão da casa com a rua	5.5	9.1	25.5	27.3	32.7
Privacidade	35.5	21.8	9.1	18.2	14.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 13 - Distribuição da amostra geral segundo a escolha dos itens da categoria Ambiente intra urbano.

Ambiente intra urbano					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Mais opções de transportes	30.0	21.1	11.6	14.7	21.6
Variedade de pessoas e atividades	11.6	21.1	26.3	23.7	17.9
Lugares de encontro e lazer	20.0	28.4	26.3	15.3	11.1
Conexão da casa com a rua	8.4	8.4	22.6	26.3	34.7
Privacidade	30.0	21.0	13.2	20.0	14.7
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

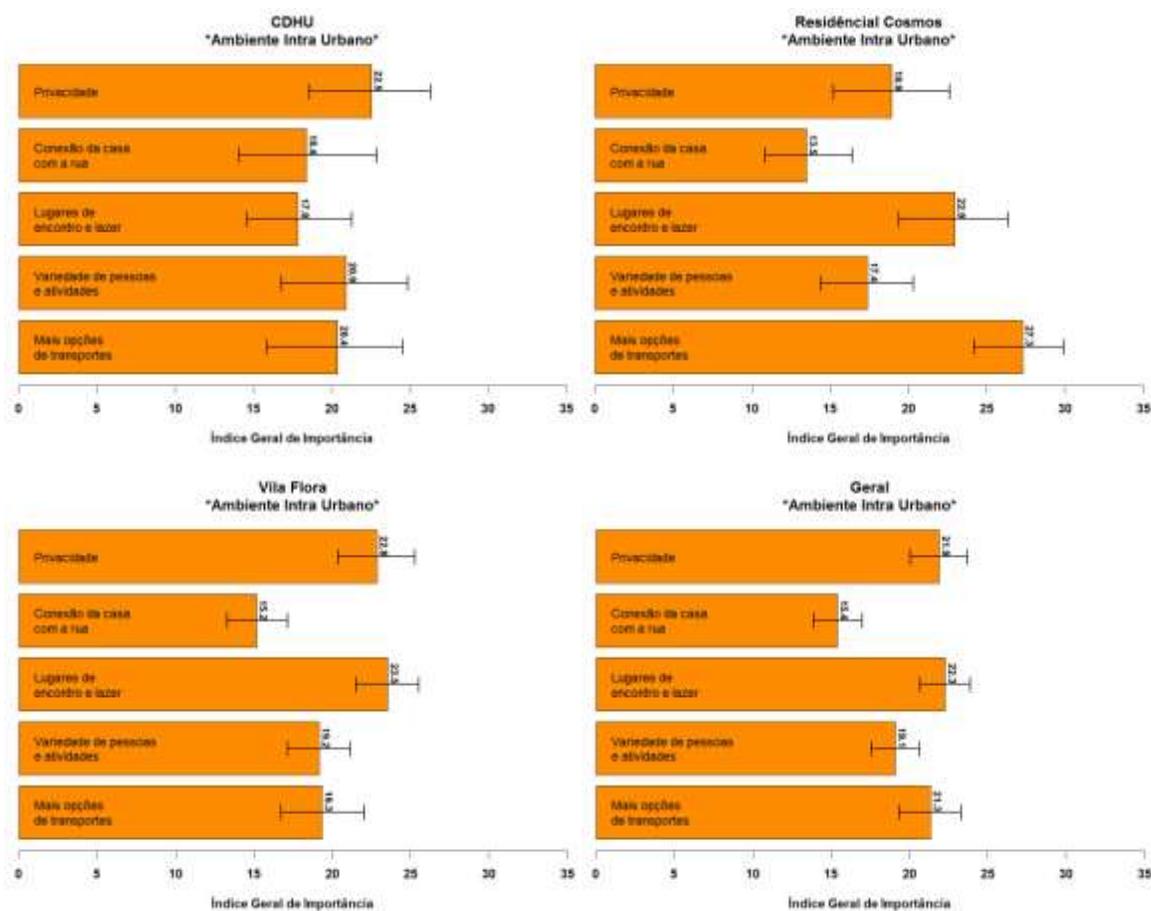


Figura 5 – Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Ambiente intra urbano segundo o conjunto habitacional. Intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

Ambiente Intra Urbano

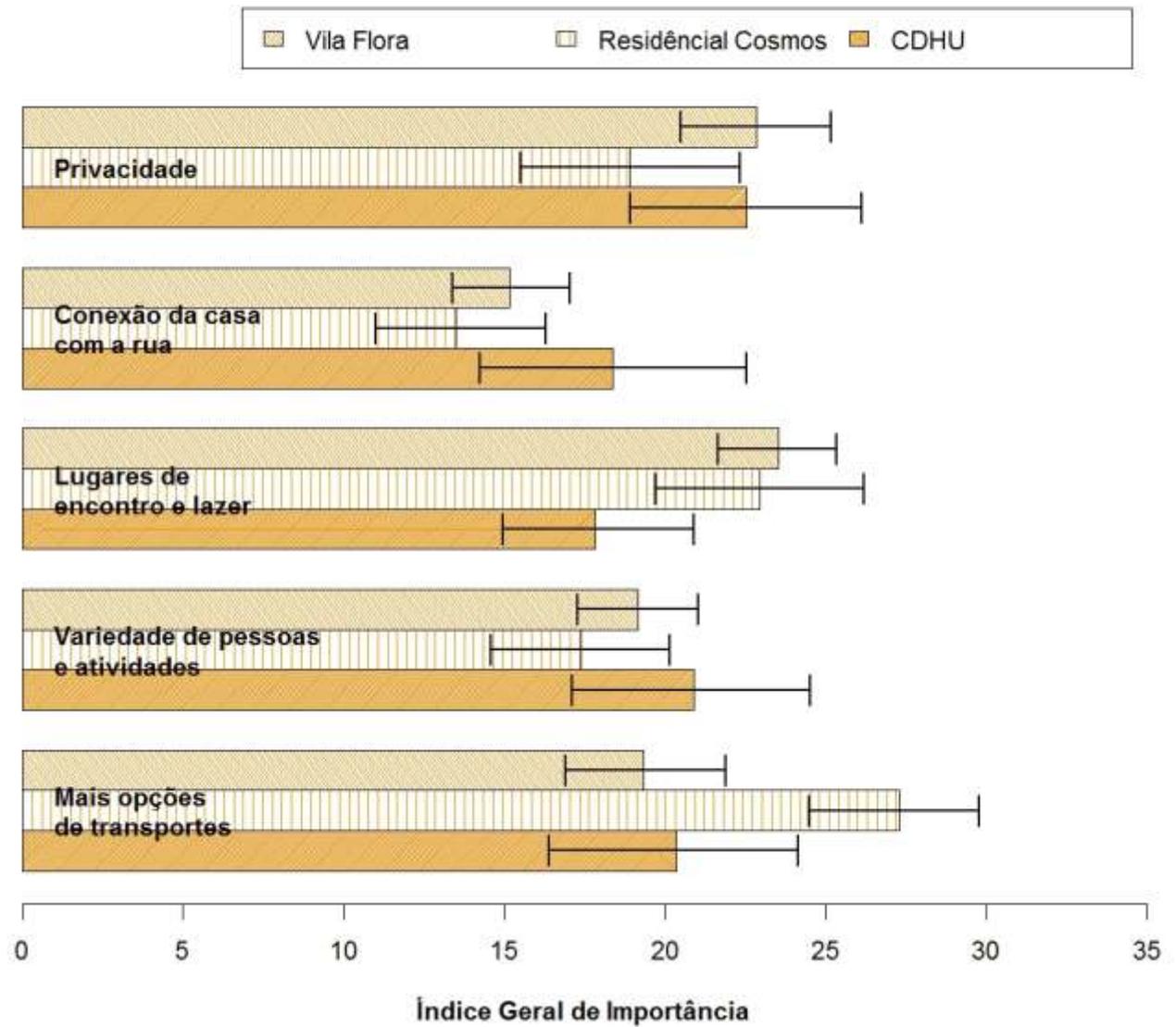


Figura 6 – Comparação dos conjuntos habitacionais segundo o Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Ambiente intra urbano. Intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

2.3. Valor ambiental

Tabela 14 - Distribuição da amostra do CDHU segundo a escolha dos itens da categoria Valor ambiental.

Valor ambiental					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Ambiente livre de poluição	27.0	18.9	29.7	13.5	10.8
Se sentir parte do bairro	8.1	21.6	18.9	24.3	27.0
Participação na comunidade local	10.8	21.6	13.5	27.0	27.0
Áreas verdes e jardins	32.4	21.6	29.7	13.5	2.7
Preservar, reciclar e reutilizar	21.6	16.2	8.1	21.6	32.4
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 15 - Distribuição da amostra do Residencial Cosmos segundo a escolha dos itens da categoria Valor ambiental.

Valor ambiental					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Ambiente livre de poluição	32.6	27.9	25.6	9.3	4.7
Se sentir parte do bairro	2.3	7.0	9.3	37.2	44.2
Participação na comunidade local	7.0	4.7	23.3	30.2	34.9
Áreas verdes e jardins	11.6	39.5	20.9	14.0	14.0
Preservar, reciclar e reutilizar	46.5	20.9	20.9	9.3	2.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 16 - Distribuição da amostra do Vila Flora segundo a escolha dos itens da categoria Valor ambiental.

Valor ambiental					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Ambiente livre de poluição	26.4	31.8	17.3	9.1	15.5
Se sentir parte do bairro	4.6	7.3	18.2	33.6	35.5
Participação na comunidade local	4.6	6.4	16.4	38.2	35.5
Áreas verdes e jardins	38.2	27.3	18.2	10.9	5.5
Preservar, reciclar e reutilizar	26.4	27.3	30.0	8.2	8.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 17 - Distribuição da amostra geral segundo a escolha dos itens da categoria Valor ambiental.

Valor ambiental					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Ambiente livre de poluição	27.9	28.4	21.6	10.0	12.1
Se sentir parte do bairro	4.7	10.1	16.3	32.6	35.8
Participação na comunidade local	6.3	8.9	17.4	34.2	33.7
Áreas verdes e jardins	31.1	28.9	21.1	12.1	6.8
Preservar, reciclar e reutilizar	30.0	23.7	23.6	11.1	11.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

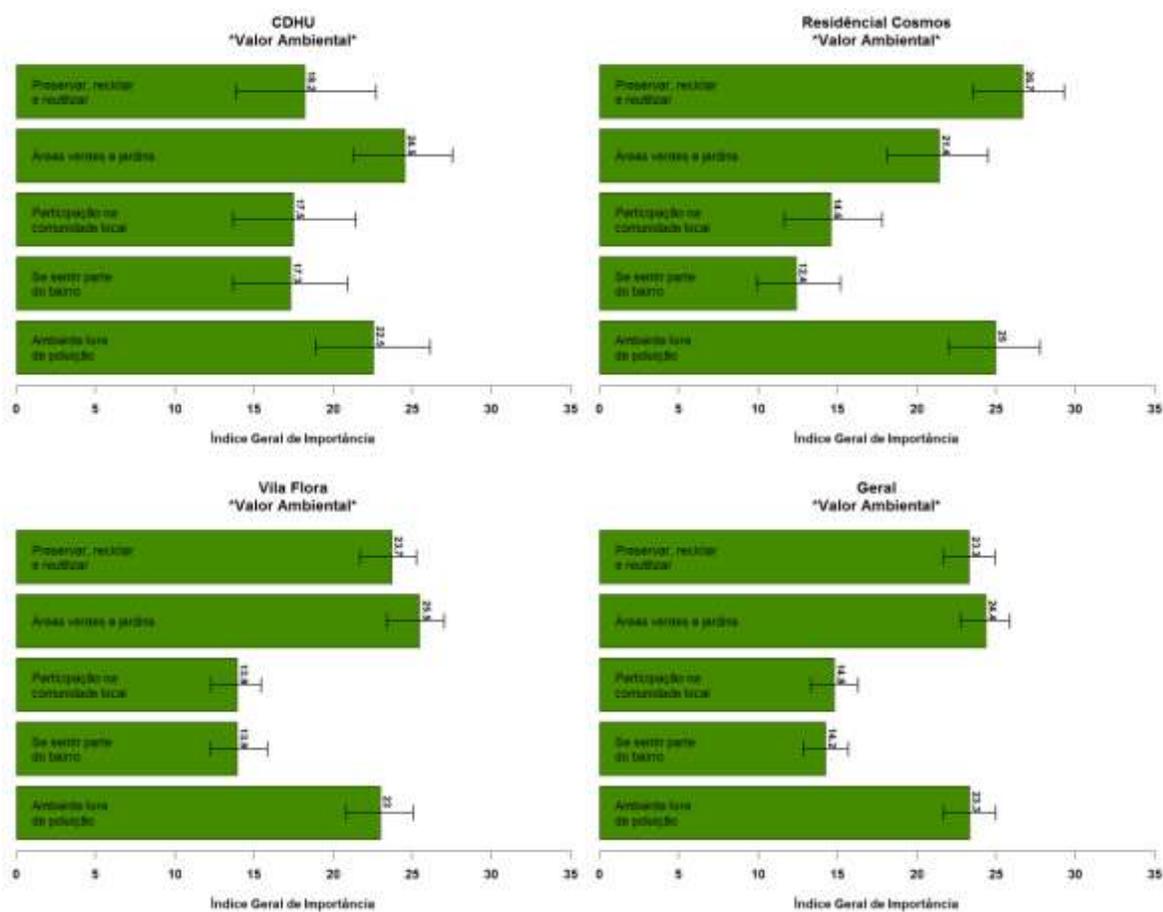


Figura 7 – Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Valor ambiental segundo o conjunto habitacional. Intervalos de confiança bootsprtr calculados com correção de Bonferroni.

Valor Ambiental

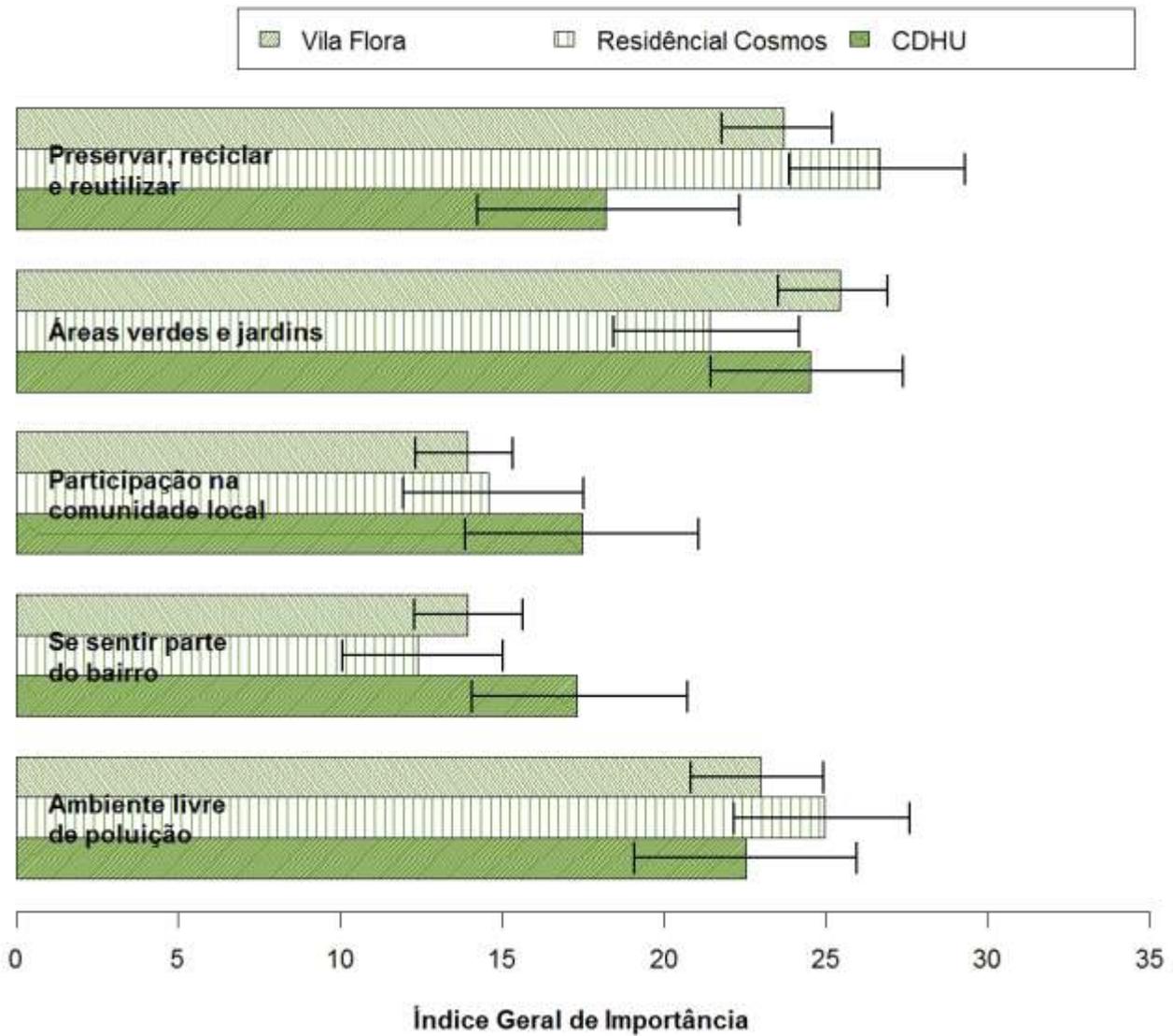


Figura 8 – Comparação dos conjuntos habitacionais segundo o Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Valor ambiental. Intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

2.4. Valor sócio cultural

Tabela 18 - Distribuição da amostra do CDHU segundo a escolha dos itens da categoria Valor sócio cultural.

Valor sócio cultural					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Atender suas necessidades	27.0	8.1	29.7	16.2	18.9
Incorporar e aproveitar o existente	18.9	29.7	13.5	29.7	8.1
Inclusão	8.1	24.3	16.2	27.0	24.3
Sentimento de tranquilidade	21.6	21.6	18.9	13.5	24.3
Segurança	24.3	16.2	21.6	13.5	24.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 19 - Distribuição da amostra do Residencial Cosmos segundo a escolha dos itens da categoria Valor sócio cultural.

Valor sócio cultural					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Atender suas necessidades	60.5	11.6	18.6	7.0	2.3
Incorporar e aproveitar o existente	27.9	46.5	16.3	7.0	2.3
Inclusão	0.0	2.3	11.6	27.9	58.1
Sentimento de tranquilidade	9.3	16.3	23.3	34.9	16.3
Segurança	2.3	23.3	30.2	23.3	20.9
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 20 - Distribuição da amostra do Vila Flora segundo a escolha dos itens da categoria Valor sócio cultural.

Valor sócio cultural					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Atender suas necessidades	64.6	13.6	10.0	9.1	2.7
Incorporar e aproveitar o existente	11.8	16.4	38.2	20.0	13.6
Inclusão	6.4	9.1	11.8	28.2	44.6
Sentimento de tranquilidade	2.7	13.6	24.6	25.5	33.6
Segurança	14.6	47.3	15.5	17.3	5.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 21 - Distribuição da amostra geral segundo a escolha dos itens da categoria Valor sócio cultural.

Valor sócio cultural					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Atender suas necessidades	56.3	12.1	15.8	10.0	5.8
Incorporar e aproveitar o existente	16.8	25.8	28.4	18.9	10.0
Inclusão	5.3	10.5	12.6	27.9	43.7
Sentimento de tranquilidade	7.9	15.8	23.2	25.3	27.9
Segurança	13.7	35.8	20.0	17.9	12.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

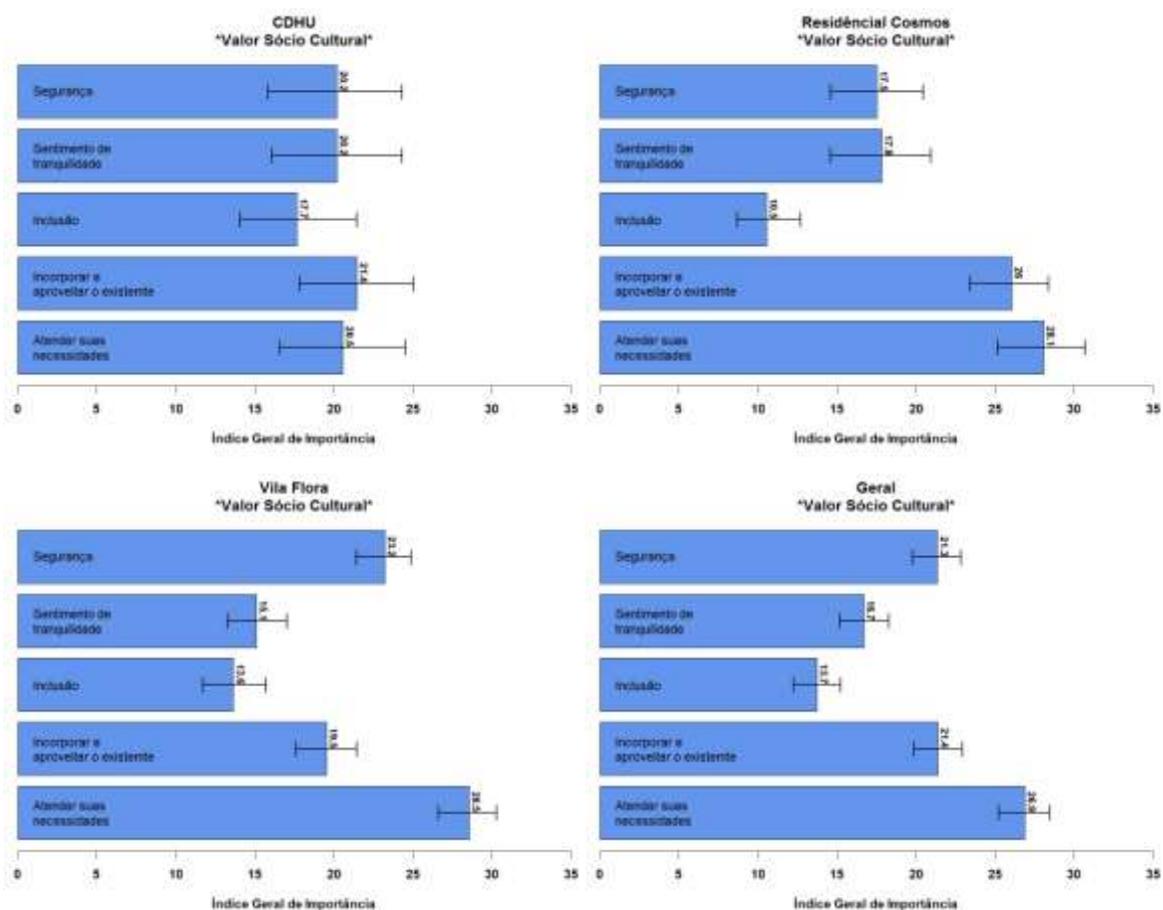


Figura 9 – Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Valor sócio cultural segundo o conjunto habitacional. Intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

Valor Sócio Cultural

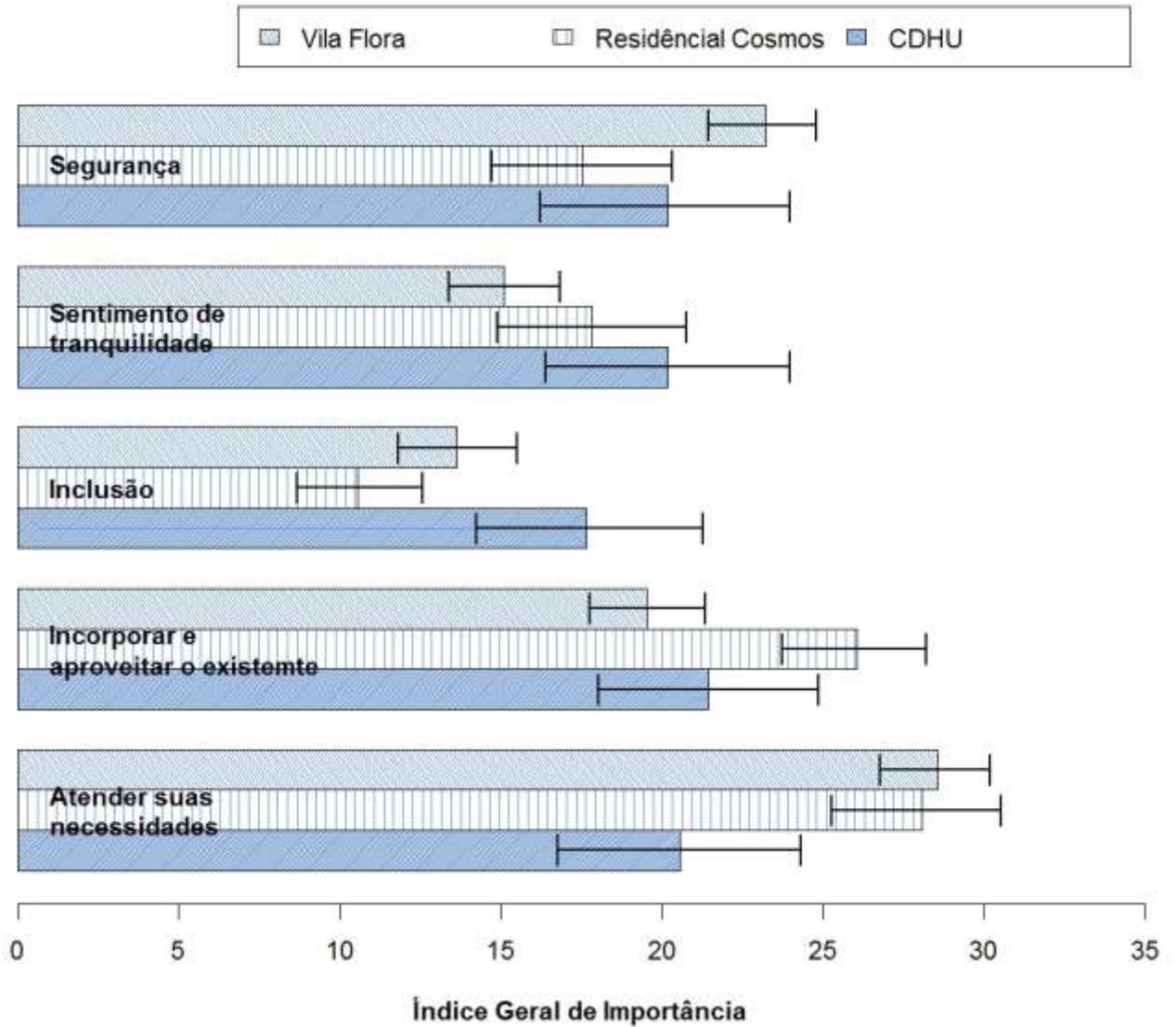


Figura 10 – Comparação dos conjuntos habitacionais segundo o Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Valor sócio. Intervalos de confiança bootstrapped calculados com correção de Bonferroni.

2.5. Valor econômico

Tabela 22 - Distribuição da amostra do CDHU segundo a escolha dos itens da categoria Valor econômico.

Valor econômico					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Valorização e facilidade de revenda	21.6	18.9	18.9	16.2	24.3
Bairro melhora a imagem da cidade	32.4	8.1	21.6	24.3	13.5
Variedade de comércios, serviços e facilidades	8.1	35.1	10.8	29.7	16.2
Economizar e valorizar	16.2	18.9	29.7	16.2	18.9
Ambiente de fácil manutenção	21.6	18.9	18.9	13.5	27.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 23 - Distribuição da amostra do Residência Cosmos segundo a escolha dos itens da categoria Valor econômico.

Valor econômico					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Valorização e facilidade de revenda	0.0	11.6	20.9	30.2	37.2
Bairro melhora a imagem da cidade	11.6	11.6	27.9	25.6	23.3
Variedade de comércios, serviços e facilidades	44.2	30.2	7.0	4.7	14.0
Economizar e valorizar	39.5	34.9	16.3	9.3	0.0
Ambiente de fácil manutenção	4.7	11.6	27.9	30.2	25.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 24 - Distribuição da amostra do Vila Flora segundo a escolha dos itens da categoria Valor econômico.

Valor econômico					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Valorização e facilidade de revenda	26.4	17.3	17.3	10.9	28.2
Bairro melhora a imagem da cidade	13.6	24.6	21.8	21.8	17.3
Variedade de comércios, serviços e facilidades	35.5	15.5	21.8	13.6	14.6
Economizar e valorizar	15.5	27.3	12.7	25.5	19.1
Ambiente de fácil manutenção	9.1	15.5	26.4	28.2	20.9
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 25 - Distribuição da amostra geral segundo a escolha dos itens da categoria Valor econômico.

Valor econômico					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Valorização e facilidade de revenda	19.5	16.3	18.4	16.3	29.5
Bairro melhora a imagem da cidade	16.8	18.4	23.2	23.2	17.9
Variedade de comércios, serviços e facilidades	32.1	22.6	16.3	14.7	14.7
Economizar e valorizar	21.1	27.4	16.8	20.0	14.7
Ambiente de fácil manutenção	10.5	15.3	25.3	25.8	23.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

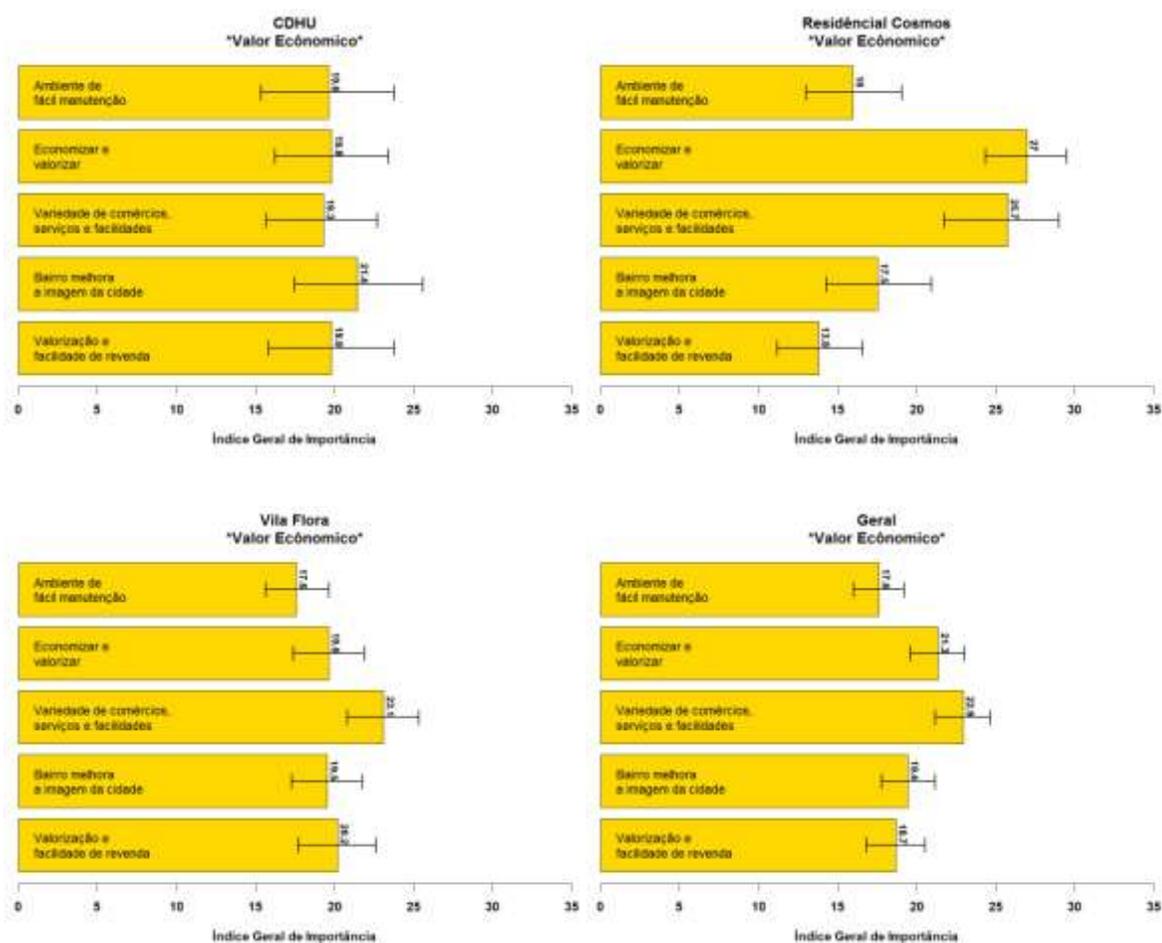


Figura 11 – Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Valor econômico segundo o conjunto habitacional. Intervalos de confiança bootsprtr calculados com correção de Bonferroni.

Valor Econômico

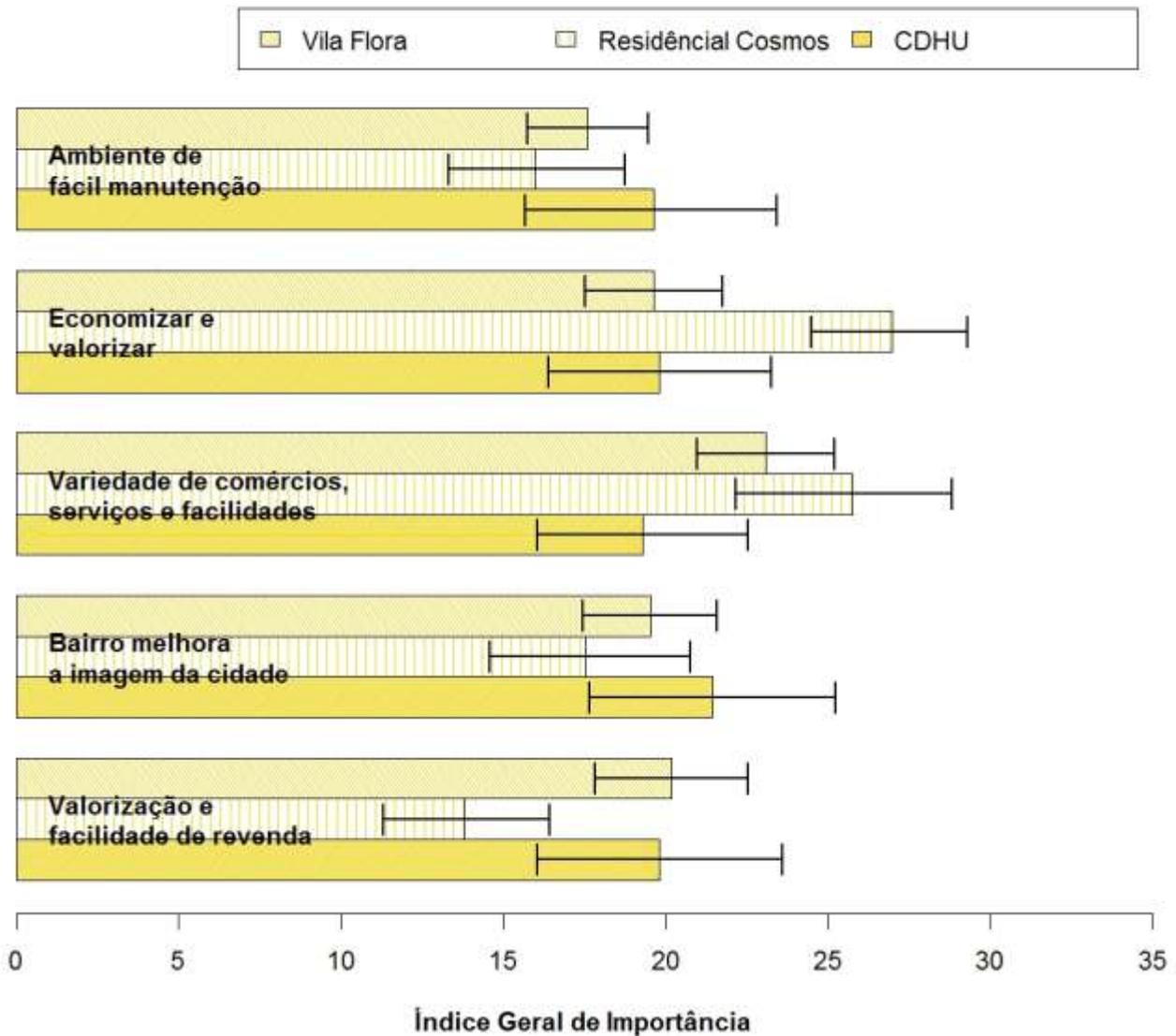


Figura 12 – Comparação dos conjuntos habitacionais segundo o Índice Geral de Importância calculado para cada item da categoria Valor. Intervalos de confiança bootstrap calculados com correção de Bonferroni.

2.6. Todos os itens

Tabela 26 - Distribuição da amostra do CDHU segundo a escolha dos itens da categoria Todos os itens.

Todos os itens					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Acesso à cidade	0.0	8.1	10.8	0.0	2.7
Conexão com a vizinhança	2.7	5.4	5.4	2.7	2.7
Localizar-se e mover-se	2.7	13.5	8.1	0.0	5.4
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	2.7	10.8	5.4	2.7	8.1
Mais opções de transportes	5.4	2.7	2.7	5.4	0.0
Variedade de pessoas e atividades	2.7	0.0	2.7	13.5	2.7
Lugares de encontro e lazer	0.0	0.0	2.7	5.4	2.7
Conexão da casa com a rua	5.4	0.0	5.4	8.1	2.7
Privacidade	5.4	10.8	8.1	5.4	2.7
Ambiente livre de poluição	8.1	0.0	5.4	5.4	8.1
Se sentir parte do bairro	0.0	2.7	5.4	0.0	0.0
Participação na comunidade local	0.0	2.7	0.0	5.4	2.7
Áreas verdes e jardins	10.8	8.1	5.4	5.4	2.7
Preservar, reciclar e reutilizar	2.7	2.7	8.1	0.0	8.1
Atender suas necessidades	10.8	5.4	2.7	5.4	0.0
Incorporar e aproveitar o existente	10.8	5.4	0.0	5.4	0.0
Inclusão	0.0	2.7	0.0	2.7	0.0
Sentimento de tranquilidade	10.8	5.4	0.0	2.7	2.7
Segurança	5.4	5.4	5.4	5.4	2.7
Valorização e facilidade de revenda	8.1	2.7	2.7	5.4	2.7
Bairro melhora a imagem da cidade	0.0	0.0	5.4	8.1	18.9
Variedade de comércios, serviços e facilidades	0.0	0.0	2.7	5.4	0.0
Economizar e valorizar	2.7	2.7	2.7	0.0	8.1
Ambiente de fácil manutenção	2.7	2.7	2.7	0.0	13.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Tabela 27 - Distribuição da amostra do Residencial Cosmos segundo a escolha dos itens da categoria Todos os itens.

Todos os itens					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Acesso à cidade	0.0	14.0	2.3	7.0	7.0
Conexão com a vizinhança	0.0	7.0	4.7	7.0	4.7
Localizar-se e mover-se	0.0	0.0	4.7	4.7	14.0
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	0.0	0.0	7.0	4.7	11.6
Mais opções de transportes	11.6	14.0	14.0	9.3	0.0
Variedade de pessoas e atividades	0.0	2.3	0.0	2.3	2.3
Lugares de encontro e lazer	2.3	0.0	7.0	7.0	7.0
Conexão da casa com a rua	0.0	0.0	0.0	0.0	9.3
Privacidade	2.3	4.7	2.3	4.7	0.0
Ambiente livre de poluição	4.7	9.3	4.7	9.3	4.7
Se sentir parte do bairro	0.0	0.0	0.0	2.3	0.0
Participação na comunidade local	0.0	2.3	2.3	2.3	0.0
Áreas verdes e jardins	0.0	4.7	2.3	0.0	2.3
Preservar, reciclar e reutilizar	2.3	9.3	9.3	14.0	11.6
Atender suas necessidades	48.8	4.7	7.0	0.0	0.0
Incorporar e aproveitar o existente	14.0	4.7	7.0	2.3	0.0
Inclusão	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sentimento de tranquilidade	4.7	2.3	2.3	0.0	0.0
Segurança	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Valorização e facilidade de revenda	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bairro melhora a imagem da cidade	0.0	0.0	2.3	4.7	4.7
Variedade de comércios, serviços e facilidades	7.0	11.6	9.3	9.3	4.7
Economizar e valorizar	0.0	7.0	11.6	9.3	14.0
Ambiente de fácil manutenção	0.0	2.3	0.0	0.0	2.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

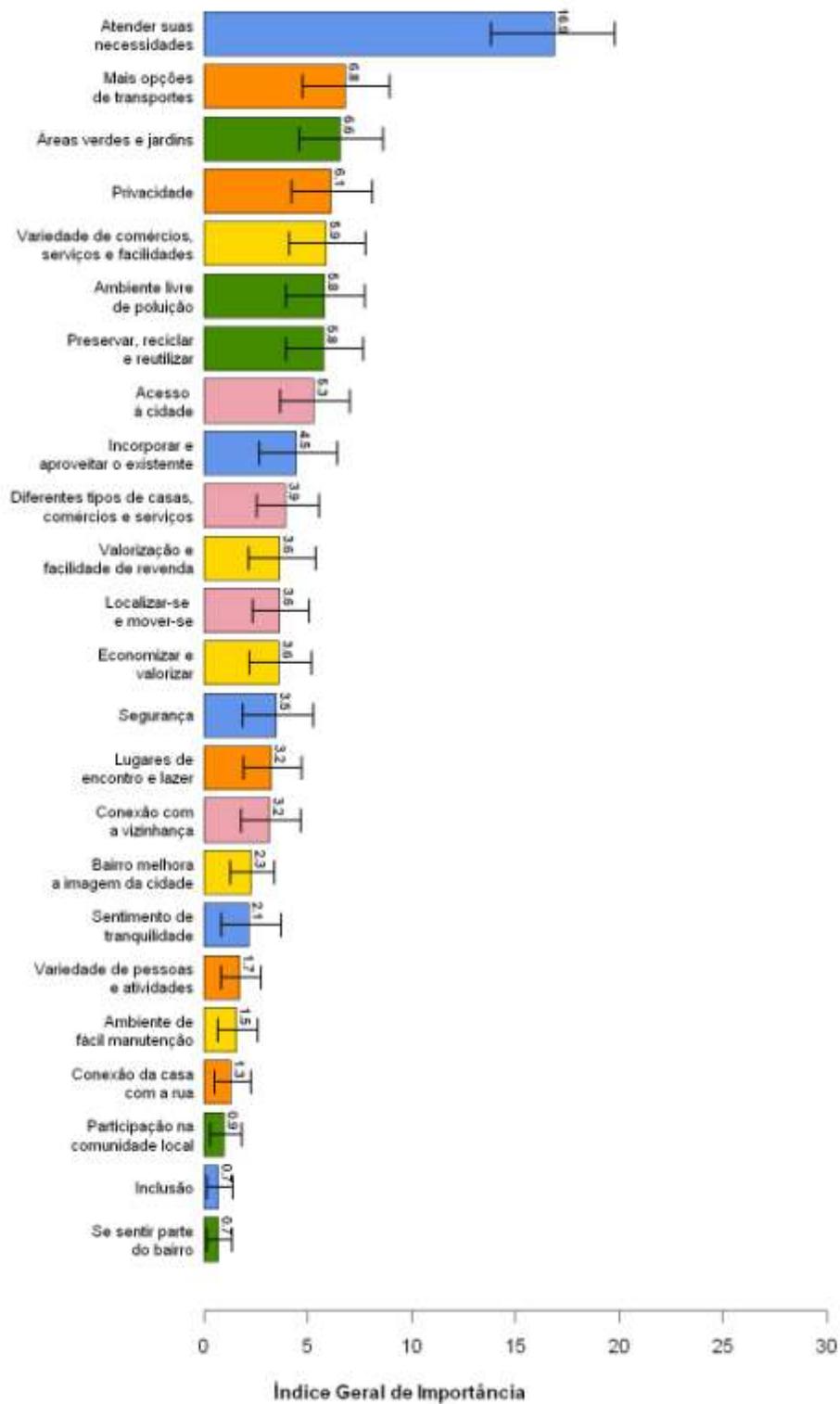
Tabela 28 - Distribuição da amostra do Vila Flora segundo a escolha dos itens da categoria Todos os itens.

Todos os itens					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Acesso à cidade	0.9	5.5	8.2	9.1	12.7
Conexão com a vizinhança	1.8	2.7	2.7	2.7	4.6
Localizar-se e mover-se	0.0	2.7	5.5	5.5	9.1
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	0.9	4.6	4.6	4.6	10.9
Mais opções de transportes	3.6	11.8	4.6	2.7	4.6
Variedade de pessoas e atividades	0.0	0.0	3.6	3.6	2.7
Lugares de encontro e lazer	2.7	2.7	1.8	10.9	3.6
Conexão da casa com a rua	0.0	0.0	0.9	1.8	2.7
Privacidade	3.6	10.0	9.1	6.4	5.5
Ambiente livre de poluição	3.6	6.4	12.7	1.8	0.9
Se sentir parte do bairro	0.0	0.0	0.9	0.0	3.6
Participação na comunidade local	0.0	0.0	1.8	0.0	2.7
Áreas verdes e jardins	7.3	9.1	8.2	9.1	4.6
Preservar, reciclar e reutilizar	5.5	4.6	9.1	5.5	0.9
Atender suas necessidades	49.1	9.1	2.7	1.8	0.9
Incorporar e aproveitar o existente	3.6	2.7	2.7	1.8	0.9
Inclusão	0.0	0.9	0.0	2.7	2.7
Sentimento de tranquilidade	0.9	1.8	0.0	0.0	0.0
Segurança	8.2	2.7	0.9	1.8	0.9
Valorização e facilidade de revenda	2.7	9.1	0.9	3.6	10.0
Bairro melhora a imagem da cidade	0.0	2.7	3.6	4.6	2.7
Variedade de comércios, serviços e facilidades	2.7	6.4	9.1	10.9	5.5
Economizar e valorizar	1.8	2.7	3.6	4.6	2.7
Ambiente de fácil manutenção	0.0	0.9	1.8	3.6	3.6
Total	99.1	99.1	99.1	99.1	99.1

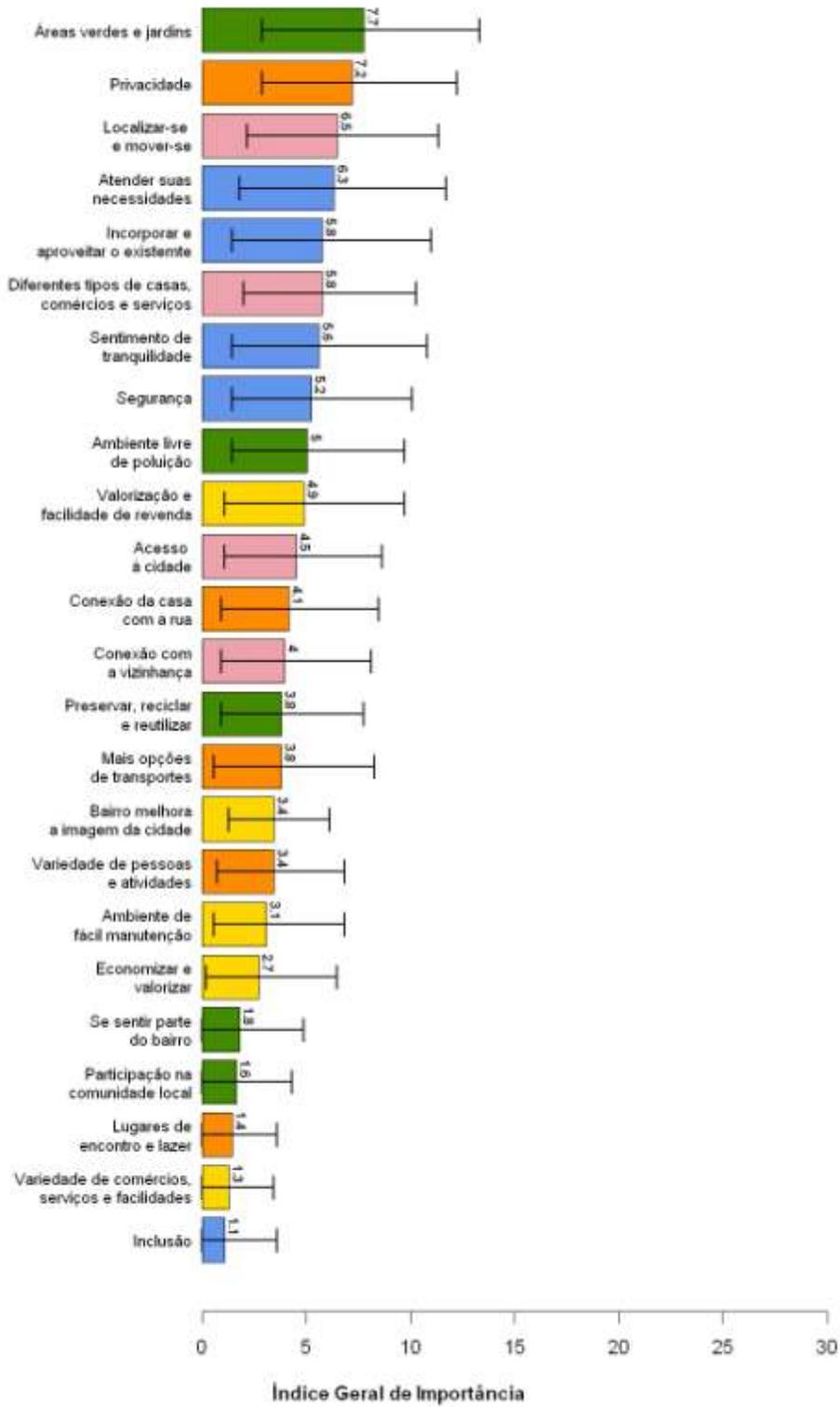
Tabela 29 - Distribuição da amostra geral segundo a escolha dos itens da categoria Todos os itens.

Todos os itens					
Itens	1ª Opção	2ª Opção	3ª Opção	4ª Opção	5ª Opção
Acesso à cidade	0.5	7.9	7.4	6.9	9.5
Conexão com a vizinhança	1.6	4.2	3.7	3.7	4.3
Localizar-se e mover-se	0.5	4.2	5.8	4.2	9.5
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços	1.1	4.8	5.3	4.2	10.7
Mais opções de transportes	5.8	10.6	6.3	4.8	2.6
Variedade de pessoas e atividades	0.5	0.5	2.6	5.3	2.6
Lugares de encontro e lazer	2.1	1.6	3.2	9.1	4.2
Conexão da casa com a rua	1.1	0.0	1.6	2.6	4.2
Privacidade	3.7	9.0	7.4	5.8	3.8
Ambiente livre de poluição	4.8	5.8	9.5	4.3	3.2
Se sentir parte do bairro	0.0	0.5	1.6	0.5	2.1
Participação na comunidade local	0.0	1.2	1.6	1.6	2.1
Áreas verdes e jardins	6.3	7.9	6.3	6.3	3.7
Preservar, reciclar e reutilizar	4.2	5.3	9.0	6.3	4.8
Atender suas necessidades	41.8	7.4	3.7	2.1	0.5
Incorporar e aproveitar o existente	7.4	3.7	3.2	2.6	0.5
Inclusão	0.0	1.2	0.0	2.1	1.6
Sentimento de tranquilidade	3.7	2.6	0.5	0.5	0.5
Segurança	6.3	2.6	1.6	2.1	1.1
Valorização e facilidade de revenda	3.2	5.8	1.2	3.2	6.3
Bairro melhora a imagem da cidade	0.0	1.6	3.7	5.3	6.3
Variedade de comércios, serviços e facilidades	3.2	6.3	7.9	9.5	4.2
Economizar e valorizar	1.7	3.7	5.3	4.9	6.3
Ambiente de fácil manutenção	0.5	1.6	1.6	2.1	5.4
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

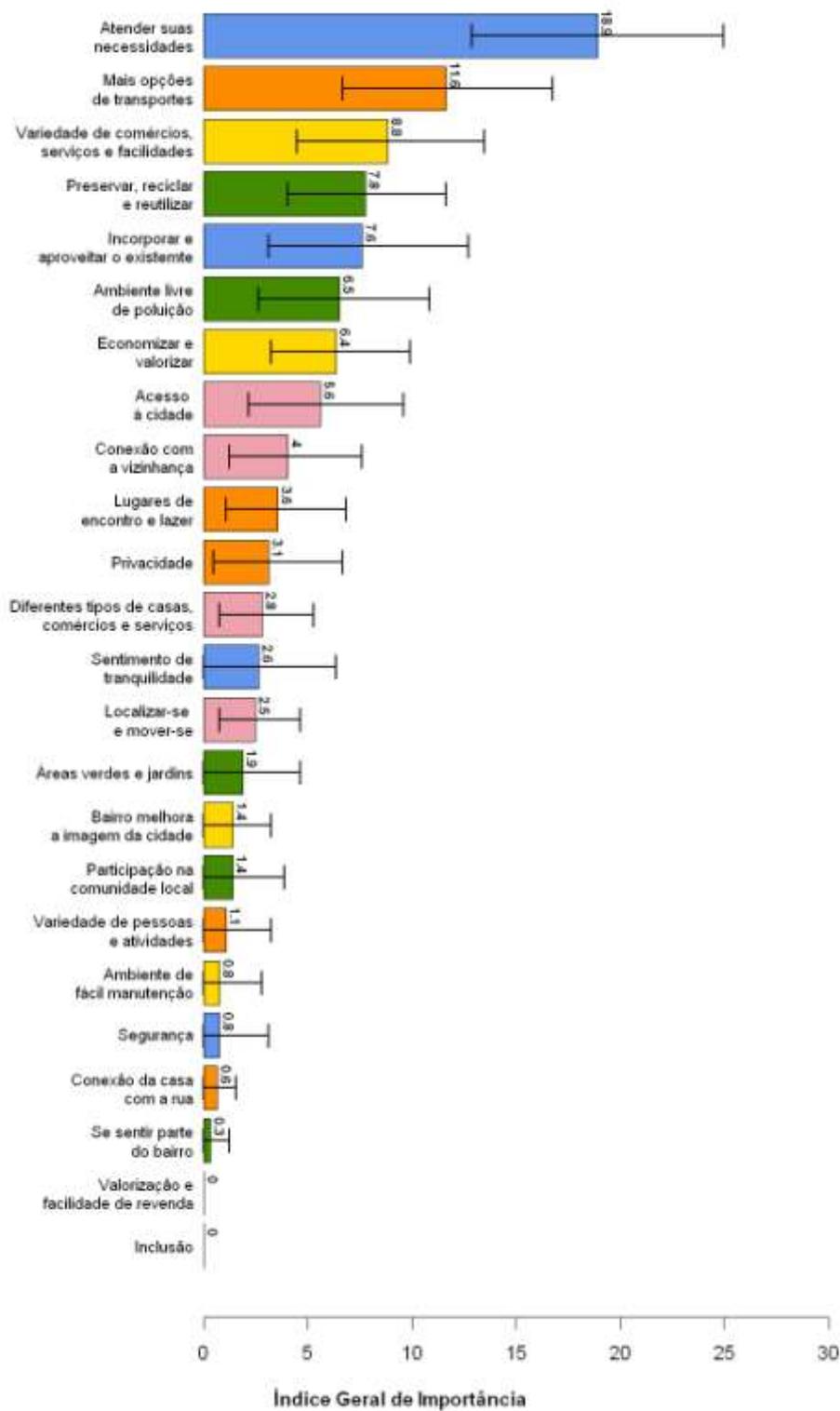
Geral
Todos os itens



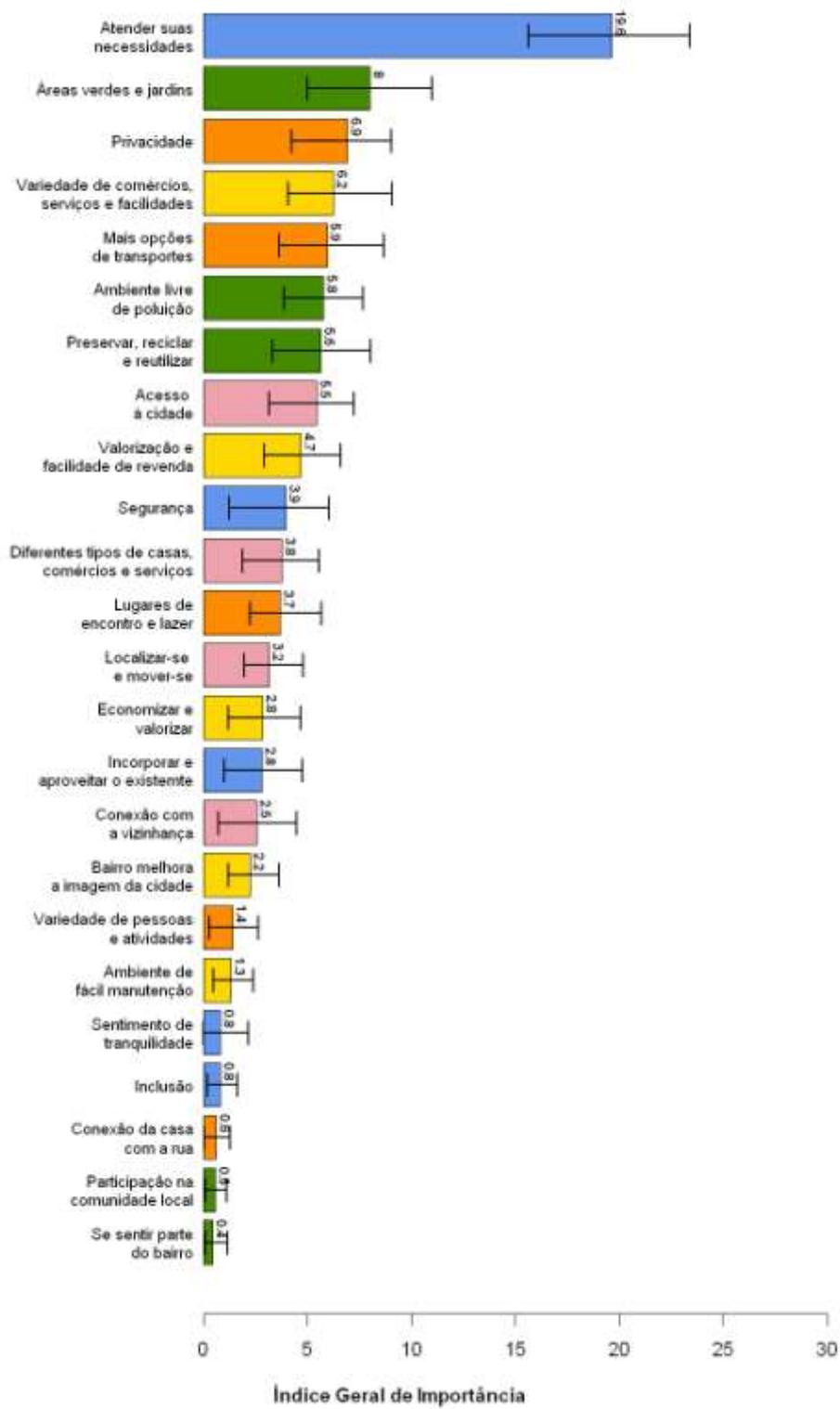
CDHU
Todos os itens



Residencial Cosmos *Todos os itens*

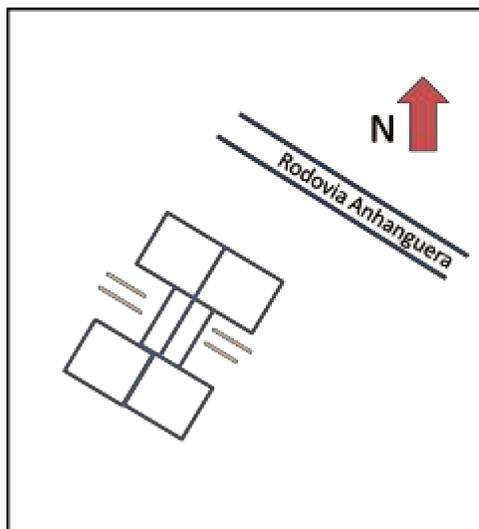


Vila Flora
Todos os itens



QUESTIONÁRIO DE AVALIAÇÃO [I – USUÁRIOS- jogo]

Pesq. Doutorado: Dina De Paoli UNICAMP	A percepção do valor do desenho urbano em Territórios Habitacionais de Interesse Social	Numero CDHU – Campinas F		
	Etapa 01. pré teste	Elaborado em 10/04/2012	alterado em	Versão 01
	Avaliação da Satisfação do usuário	Elaborado por Dina De Paoli	alterado por	
Local:	Número do Questionário:	Data:	Conjunto:	
Pesquisador:	Início: Término:	Duração (hora/minutos):	Bloco: Apartamento:	



Bom dia / Boa tarde! Nós somos da Unicamp, e estamos realizando um estudo sobre o uso e hábitos dos moradores deste conjunto habitacional (prédio). As respostas servirão para no futuro se construírem conjuntos habitacionais mais adequados às necessidades dos moradores. Por isso, gostaria de poder contar com seu tempo e colaboração que é muito importante para este estudo. Suas respostas serão mantidas em segredo e as informações serão tratadas de forma científica, não relacionada ao seu nome, ou apartamento.

QUESTIONÁRIO DE AVALIAÇÃO [I – USUÁRIOS- jogo]

Pesquisa de Doutorado: Dina De Paoli UNICAMP	A percepção do valor do desenho urbano em Territórios Habitacionais de Interesse Social	Número Villa Flora, Sumaré/SP.		
	Etapa 01. pré teste	Elaborado em 10/04/2012	alterado em	Versão 01
	Avaliação da Satisfação do usuário	Elaborado por Dina De Paoli	alterado por	
Local:	Número do Questionário:	Data:	Condomínio:	
Pesquisador:	Início: Término:	Duração (hora/minutos):	Tipologia:	

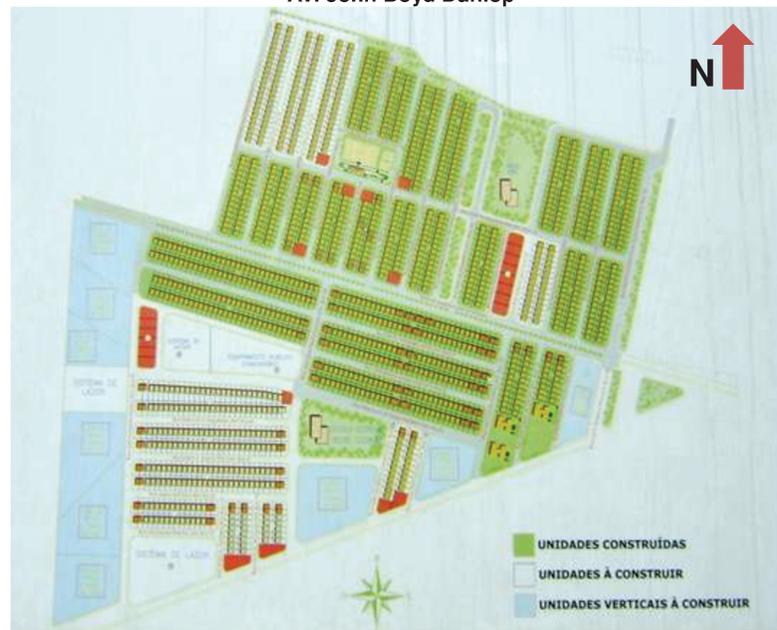


Bom dia / Boa tarde! Nós somos da Unicamp, e estamos realizando um estudo sobre o uso e hábitos dos moradores deste conjunto habitacional (prédio). As respostas servirão para no futuro se construir conjuntos habitacionais mais adequados às necessidades dos moradores. Por isso, gostaria de poder contar com seu tempo e colaboração que é muito importante para este estudo. Suas respostas serão mantidas em segredo e as informações serão tratadas de forma científica, não relacionada ao seu nome, ou apartamento.

QUESTIONÁRIO DE AVALIAÇÃO [I – USUÁRIOS- jogo]

Pesq. Doutorado: Dina De Paoli UNICAMP	A percepção do valor do desenho urbano em Territórios Habitacionais de Interesse Social	Numero Residencial Cosmos		
	Etapa 01. pré teste	Elaborado em 04/12/2012	alterado em	Versão
	Avaliação da Satisfação do usuário	Elaborado por Dina De Paoli	alterado por	01
Local:	Número do Questionário:	Data:	Tipologia:	
Pesquisador:	Início: Término:	Duração (hora/minutos):		

Av. John Boyd Dunlop



Bom dia / Boa tarde! Nós somos da Unicamp, e estamos realizando um estudo sobre o uso e hábitos dos moradores deste conjunto habitacional (prédio). As respostas servirão para no futuro se construírem conjuntos habitacionais mais adequados às necessidades dos moradores. Por isso, gostaria de poder contar com seu tempo e colaboração que é muito importante para este estudo. Suas respostas serão mantidas em segredo e as informações serão tratadas de forma científica, não relacionada ao seu nome, ou apartamento.

1. Qual é seu nome? _____
2. Quem é a pessoa responsável pela casa? _____
3. Quem é a pessoa que passa o maior tempo do dia neste apartamento? _____
4. Estado civil: () Casado () Solteiro () Viúvo () Separado () Outro _____
5. Há quanto tempo reside neste apartamento? _____
6. Onde você morava antes? _____
7. Idade (anos): () 18–25 () 26–35 () 36–45 () 46–55 () 56–65 () 66 ou mais.
8. Sexo: () Masculino () Feminino
9. Onde você nasceu? Cidade _____ Estado _____
10. Você estudou? () SIM () NÃO **[Vá para a questão 11]**
11. Qual é o seu grau de escolaridade? _____
12. Você pode apontar qual dos valores abaixo representa a renda total da sua família?

Até R\$ 622 (salário mínimo 2012)	
De R\$ 622 até R\$ 1.866 (3 SM)	
De R\$ 1.866 até R\$ 3.110 (5 SM)	
De R\$ 3.110 até R\$ 4.354 (7 SM)	
De R\$ 4.354 até R\$ 6.220 (10 SM)	
Mais de R\$ 6.220	

13. Você trabalha? () SIM () NÃO **[Vá para a questão 14]**
14. Qual é o seu trabalho? _____
15. Em qual bairro fica o seu trabalho? _____
16. Quem são as pessoas que moram com você?

Nome	Idade	Parentesco com o Sr(a).

O que seria mais importante para você no seu bairro?

Cartas de valor		
Inserção urbana	04 itens	principal
Acesso à cidade		
Conexão com a vizinhança		
Localizar-se e mover-se		
Diferentes tipos de casas, comércios e serviços		
Ambiente intra urbano	05 itens	principal
Mais opções de transportes		
Variedade de pessoas e atividades		
Lugares de encontro e lazer		
Conexão da casa com a rua		
Privacidade		
Valor ambiental	05 itens	principal
Ambiente livre de poluição		
Se sentir parte do bairro		
Participação na comunidade local		
Áreas verdes e jardins		
Preservar, reciclar e reutilizar		
Valor sócio cultural	05 itens	principal
segurança		
Atender suas necessidades		
Incorporar e aproveitar o existente		
Inclusão		
Sentimento de tranquilidade		
Valor econômico	05 itens	principal
Valorização e facilidade de revenda		
Bairro melhora a imagem da cidade		
Variedade de comércios, serviços e facilidades		
Economizar e valorizar		
Ambiente de fácil manutenção		