

CAPÍTULO VI

PRODUTO HABITACIONAL

Introdução

Esta etapa do trabalho tem por objetivo definir, coletar e analisar informações relevantes para uma avaliação das moradias produzidas nos seis programas abordados por esta pesquisa. O enfoque desse item é a qualidade do produto, que, neste estudo, não se restringe à qualidade da unidade habitacional, mas se estende ao seu conjunto, ao seu entorno e à sua inserção na cidade. Convém lembrar que o estudo descrito neste capítulo baseia-se apenas nos resultados de um conjunto habitacional escolhido dentro de cada modo de provisão, diferentemente da análise que trata do processo, na qual os dados dos modos de provisão como um todo são levados em conta.

Para a análise global das respostas, as questões de cada um dos questionários são agrupadas em tabelas de acordo com os itens abordados e explicitados no Capítulo IV. Com isso, as respostas obtidas por diferentes agentes respondedores (moradores, associações ou provedoras secundárias, provedoras principais, construtoras ou assessorias técnicas no caso de mutirões, e técnicos do projeto), no total dos seis conjuntos referentes a cada modo de provisão, estão agrupadas nos respectivos itens. Ainda conforme o Capítulo IV, nas questões qualitativas, isto é, aquelas que dizem respeito ao ponto de vista/satisfação dos usuários, utiliza-se uma escala de quatro pontos, com alternativas “péssimo-ruim-bom-ótimo”. Para processamento das respostas, essas alternativas foram associadas a uma escala de valores de 0 a 3; a média obtida por 3,33, resultando num conceito ou nota entre 0 e 10, que reflete o nível de satisfação do agente respondedor. Conseqüentemente, procede-se à comparação desses dados com a análise dos conjuntos habitacionais de acordo com os itens especificados.

Dessa forma, a estrutura deste capítulo parte da análise individual de cada item, passando pelo estudo global dos vários itens que compõem

cada nível, isto é, a unidade habitacional, o conjunto e o entorno. Em seguida, é feita uma comparação dos resultados da análise dos questionários referentes ao ponto-de-vista/satisfação dos usuários por meio da média aritmética dos conceitos de cada conjunto obtidos nos diversos níveis de abordagem. É importante ressaltar que essa média aritmética consiste apenas numa simplificação dos resultados, pois não é baseada em ponderações de itens nem tampouco é completa do ponto-de-vista das informações obtidas. Para finalizar o capítulo, apresenta-se a conclusão baseada em todos os resultados obtidos na coleta de dados sobre produto habitacional.

Cabe aqui mencionar, que dos seis empreendimentos abordados, quatro situam-se no município de São Paulo, sendo os conjuntos I, II e V na periferia e o conjunto VI numa região próxima ao centro. Os conjuntos habitacionais III e IV estão respectivamente localizados próximos aos centros de Guarulhos e Mauá, dois municípios que também compõem a Região Metropolitana de São Paulo.

A seguir são apresentadas as fotos dos conjuntos habitacionais citados.



Conjunto I – Garras e Lutas



Conjunto II - Paraíso



Conjunto III - Padre Bento



Conjunto IV – Barão de Mauá



Conjunto V – Jd. das Camélias



Conjunto VI – Zaki Narchi

Informações coletadas

Logo a seguir, antes de iniciar a exposição dos dados diretamente relacionados ao Produto Habitacional, serão apresentadas as respostas de algumas questões provenientes de parte dos questionários referentes a processo. Esse conjunto de informações recebeu aqui o nome de Dados de Apoio, e servirá como auxiliar para a análise do Produto Habitacional.

As respostas das questões dirigidas aos mutuários estão aqui apresentadas em tabelas que mostram o número de respostas para cada alternativa disponível ou faixa de valores. Na última linha da tabela aparece sempre o conceito ou a média aritmética dos valores respondidos. Já para as respostas obtidas dos outros agentes, as tabelas exibem apenas uma linha de resposta, visto que nesses casos só foi apresentado um questionário por agente respondedor em cada um dos conjuntos.

Com vistas a facilitar a compreensão dos dados examinados neste capítulo, a Tabela 3 do Capítulo V, que relaciona os números dos conjuntos habitacionais a seus respectivos modos de provisão e provedoras, foi novamente transcrita.

Os conjuntos habitacionais serão referidos por números, conforme a Tabela 10, a seguir:

Tabela 10 – Numeração dos conjuntos habitacionais.

NÚMERO	CONJUNTO	MODO DE PROVISÃO	PROVEDORA
I	Garra e Lutas	Programa Mutirão	CDHU
II	Paraiso	Programa Mutirão	Cohab-SP
III	Padre Bento	Programa Empreitada Global	CDHU
IV	Barão de Mauá	Cooperativas Habitacionais	Paulicoop
V	Jd. das Camélias	Plano Empresário	Cohab-SP
VI	Zakí Narchi	Projeto Cingapura	Habi-SP

Dados de apoio

População

Tabela 11 – Número de respostas dadas pelos mutuários à questão *Quantas pessoas moram na residência?* e a média de pessoas.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Número de pessoas						
1 ou 2	14	2	4	11	9	4
3 ou 4	14	15	26	22	31	14
5 ou 6	7	11	9	7	5	18
7 ou mais	3	3	0	0	1	8
Outra resposta	1	1	0	0	0	1
MÉDIA	3,63	4,35	3,82	3,35	3,52	5,11

Tabela 12 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão Qual a população total do conjunto habitacional?

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
População Total						
(No. de pessoas)	800	300	s/dados	9.200	1.400	s/dados

Tabela 13 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão Qual a população total do conjunto habitacional?

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
População Total						
(No. de pessoas)	640	247	500	s/dados	240	4.000 (até o momento)

Tabela 14 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão Qual a população total do conjunto habitacional?

Conjunto	População Total	I	II	III	IV	V	VI
(No. de pessoas)		640	s/dados	2.800	9.200	1.120	s/dados (futura)

Tempo de moradia

Tabela 15 – Número de respostas, por faixas de tempo, dadas pelos mutuários à questão: *Há quanto tempo está morando na residência?* (supondo-se que seja o primeiro morador) e o tempo médio de residência no local.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Faixa de tempo						
0 a 6 meses	14	0	0	15	44	5
7 a 12 meses	23	0	0	20	0	30
13 a 24 meses	0	7	2	2	0	7
25 a 36 meses	0	12	8	1	0	3
37 ou + meses	0	12	29	0	0	0
Outra resposta	2	1	0	2	2	0
MÉDIA (meses)	7,95	37,16	50,92	8,76	3,14	12,67

Tabela 16 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Quando foi a entrega das unidades (quanto tempo faz que as unidades foram entregues)?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Período (meses) *	6	não concluído	s/dados	Até 21	5	s/dados

* Da entrega até a coleta de dado.

Tabela 17 – Respostas dos questionários dirigidos às construtoras/assessorias técnicas à questão *Quando foi a entrega das unidades (quanto tempo faz que as unidades foram entregues)?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Período (meses) *	6	s/dados	48	até 21	s/dados	s/dados

* Da entrega até a coleta de dados.

Renda familiar

Tabela 18 – Número de respostas, por faixa de renda, dadas pelos mutuários à questão *Qual é a sua renda familiar?*, e a renda familiar média.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Renda						
até R\$ 200	5	2	0	0	1	7
R\$ 201 a R\$ 500	22	17	1	0	3	21
R\$ 501 a R\$ 1.000	10	5	13	7	20	10
R\$ 1.001 ou +	2	5	24	39	20	3
Outra resposta	0	3	1	1	2	4
RENDA MÉDIA (R\$)	465,46	613,96	1.435,79	1.647,82	1.207,95	448,15

Participação no projeto

Tabela 19 – Número de respostas dadas pelos mutuários à questão *Na época, houve participação dos futuros moradores na elaboração do projeto arquitetônico da moradia?* () sim; () não.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Resposta						
SIM	17	21	0	2	0	0
NÃO	22	9	33	34	46	45
Outra resposta	0	2	6	4	0	0

Tabela 20 – Número de respostas dadas pelos mutuários à questão *Na época, houve participação dos futuros moradores na elaboração do projeto urbanístico?* () sim; () não.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Resposta						
SIM	15	19	0	1	0	0
NÃO	24	11	32	35	46	45
Outra resposta	0	2	7	4	0	0

Tabela 21 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Houve a participação dos mutuários na elaboração do projeto arquitetônico da unidade habitacional?* (a) sim; (b) não.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Resposta	sim	s/dados	não	não	não	não

Tabela 22 - Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Houve participação do usuário no projeto urbanístico?* (a) sim; (b) não.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Resposta	sim	s/dados	não	não	não	sim

Preço

Tabela 23 – Número de respostas dadas pelos mutuários à questão *Quanto a provedora cobrou pela sua moradia?* e a média dos preços.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Preço						
Até R\$ 10.000	0	0	0	0	0	0
R\$ 10.001 a R\$ 12.000	2	1	0	0	0	0
R\$ 12.001 a R\$ 15.000	26	0	0	0	1	2
R\$ 15.001 a R\$ 20.000	2	0	4	0	4	4
R\$ 20.001 ou +	1	0	18	35	30	0
Outra resposta	8	31	17	5	11	39
MÉDIA (R\$)	14.402	12.182*	28.464	41.444	29.186	17.000

* 1.200 UPFs reajustadas para set./97.

Tabela 24 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Qual o valor total dos recursos destinados / unidade habitacional?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Valor (R\$)	14.000	7.424,14	23.130,44 (em geral)	outra resposta	13.718,84 (jul./94)*	21.165,59

* Atualizado pela UFIR em set./97: R\$ 22.417,05

Dados sobre produto habitacional

Neste item se dirige à apresentação e análise dos dados referentes a Produto Habitacional, feita, quando necessário, com base nos dados de apoio relacionados no item anterior.

Conforme mencionado anteriormente, os Questionários 11 e 13 foram dirigidos às associações formadas pelos moradores dos conjuntos. Uma vez que tais associações foram identificadas somente nos casos em que o modo de provisão é o sistema de mutirão, ocorreu que apenas dois dos questionários previstos inicialmente puderam ser aplicados. Cada um deles aborda tanto aspectos relacionados ao processo quanto ao produto habitacional, já que as questões relativas à qualidade do produto habitacional pertencem ao mesmo grupo de questões dos questionários dirigidos aos mutuários desse mesmos conjuntos habitacionais. Assim sendo, e considerando-se que tais associações são representativas dos próprios mutuários, optou-se aqui por analisar as questões relacionadas a produto habitacional, dos Questionários 11 e 13, em conjunto com as respostas dos Questionários 12 e 15, respectivamente.

- Unidade Habitacional

Aspectos do projeto

Tabela 25 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Qual a tipologia construtiva da unidade (casa, apartamento, etc.)?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Tipologia	s/dados	sobrado geminado	s/dados	s/dados	s/dados	prédios de 5 pav.

Tabela 26 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a tipologia construtiva da unidade (casa, apartamento, etc.)?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Tipologia	prédios de 4 e 5 pav.	s/dados	prédios	prédios de 8 pav.	prédios de 5 pav.	prédios de 5 pav.

A avaliação dos conjuntos feita exclusivamente a partir da caracterização da tipologia construtiva das moradias apresenta uma certa peculiaridade. Isto deve-se ao fato de que cada tipologia apresenta vantagens e desvantagens sob diferentes aspectos com relação à qualidade habitacional. Como exemplo, veja-se que as unidades isoladas podem normalmente permitir maior privacidade aos seus ocupantes, mas ao mesmo tempo são mais vulneráveis a roubos e demandam maior área de solo por habitação.

Um dos aspectos desfavoráveis aos conjuntos de moradias verticalizadas é a impossibilidade de ampliações futuras de acordo com a disponibilidade de recursos e a necessidade da família. Todavia, mesmo no caso do Conjunto II, edificado sob a forma de sobrados geminados, os projetos não previram a possibilidade de tais benfeitorias.

Tabela 27 – Número de respostas, por faixas de área, dados pelos mutuários à questão *Qual a área útil construída de sua moradia?* e a área média construída.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Área						
Até 40 m ²	0	0	9	1	8	5
41 a 50 m ²	5	0	20	4	22	8
51 a 60 m ²	19	0	2	24	2	0
61 a 70 m ²	0	3	0	3	0	0
71 m ² ou mais	0	10	0	2	0	0
Outra resposta	15	19	8	6	14	32
MÉDIA (área/m ²)	52,71	74,08	44,35	57,41	43,16	41,62

Tabela 28 - Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Qual a área útil construída da unidade habitacional?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Área (m²)	53,40	79,60 s/dados	55,85	43,00	45,88	

Tabela 29 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a área útil construída da unidade habitacional?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Área (m²)	54,00	s/dados	45,00	65,00	43,45	50,00

O dado que se refere à área útil da moradia possui, sem dúvida, uma incontestável importância para sua qualidade. Além disso, quando há um cruzamento desse dado com o valor do imóvel, obtém-se preço por metro quadrado indicado na tabela. Sob esse prisma, o Conjunto II se destaca dos demais pelo menor preço da área, que é de R\$ 93,27 a R\$ 164,44 dependendo da fonte de informação considerada. O segundo colocado é o Conjunto I, cujo metro quadrado vale de R\$ 259,26 a R\$ 273,23.

Excluindo-se os casos nos quais a construção foi feita por mutirão, tem-se um preço mais baixo no Conjunto VI, que varia de R\$ 408,46 a R\$ 461,32 o metro quadrado, também dependendo da fonte de informação. Esses valores são relativamente inferiores aos dos Conjuntos III e V, cujo metro quadrado corresponde respectivamente aos valores de R\$ 514,01 a R\$ 641,80, e de R\$515,93 a R\$ 678,75. No que diz respeito ao Conjunto IV, a informação é de que seu preço é de R\$ 637,60 a R\$ 742.03 pela unidade de área. De qualquer modo, embora seja possível traçar algumas conclusões sobre esse indicador a partir desses dados, é notável que a variação de informações dependendo da fonte pode gerar falhas na avaliação.

Outro indicador apresentado nesse item é a “área útil média por morador”. Segundo esse indicador, o Conjunto VI é o que oferece o espaço de moradia mais exíguo, pois nele cada pessoa tem em média de 8,14 a 9,78 metros quadrados para morar. Compare-se esse resultado com os dos Conjuntos I, III e V, que respectivamente oferecem cerca de 14,7, 11,7 e 12,3 metros quadrados de área útil a cada usuário, e com os dos Conjuntos II e IV, que despontam nesse indicador atingindo valores médios, entre as diferentes informações obtidas, de 17,7 e 18,3 metros quadrados por morador.

Tabela 30 - Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Qual o número de edifícios?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Edifícios	18	*	37	72	14	35

* As construções, neste conjunto, são do tipo sobrado, perfazendo um número de 60 unidades.

Tabela 31 - Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual o número de edifícios?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Edifícios	18	*	8	18**	20	35

* As construções, neste conjunto, são do tipo sobrado, perfazendo um número de 60 unidades.

** Até o momento.

Tabela 32 - Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual o número de edifícios?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Edifícios	9	s/dados	37	72	14	35

Tabela 33 - Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Qual o número de unidades habitacionais?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Unidades	160	60	s/dados	2.304	280	700

Tabela 34 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual o número de unidades habitacionais?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Unidades	160	60	128	576*	280	700

* Até o momento.

Tabela 35 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual o número de unidades habitacionais?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Unidades	160	s/dados	688	2.304	280	700

As informações sobre o número de edifícios, e mais precisamente sobre o número de unidades habitacionais nos conjuntos, são auxiliares no estudo da eficácia da implantação de cada conjunto como redutor do déficit habitacional e da eficiência dos gastos institucionais, de projeto, infra-estrutura, etc. Além disso, esses dados podem ser utilizados para se analisar o impacto gerado por essas aglomerações sobre a infra-estrutura, os equipamentos e os serviços existentes, ou propiciar uma discussão sobre a viabilidade de sua instalação e/ou ampliação. Portanto, nesse aspecto, o número de unidades construídas pode ter um impacto positivo ou negativo, dependendo da situação do local de implantação.

Uma análise comum a esse respeito é que os grandes conjuntos, cuja classe social dos moradores é inferior à da população vizinha, podem se transformar em zonas socialmente segregadas e até marginalizadas pela população do entorno.

Cobertura

Tabela 36 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a condição da cobertura, com relação a goteiras e infiltração de água? () ruim; () boa e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Cobertura						
Ruim	3	1	8	4	3	9
Boa	35	31	31	36	43	36
Outra resposta	1	0	0	0	0	0
CONCEITO	9,21	9,69	7,95	9,00	9,35	8,00

Sobre o item cobertura, tem-se somente a opinião das pessoas que vivem nas unidades habitacionais, que, em geral, parece bem satisfatória. O mais interessante é que justamente no Conjunto II, onde as construções são caracterizadas como sobrados, e no qual poder-se-ia esperar um índice mais alto de reclamações por parte dos usuários, é que se verifica um nível mais alto de satisfação, que é de 96,9%.

Segurança

Tabela 37 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a segurança da moradia contra bandidos?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Segurança						
Péssimo	22	3	18	5	15	8
Ruim	8	5	14	11	17	19
Bom	8	20	7	21	14	17
Ótimo	0	3	0	3	0	0
Outra resposta	1	1	0	0	0	1
CONCEITO	2,10	5,81	2,39	5,17	3,26	4,01

O medo das pessoas em relação a assaltos e crimes em suas residências é expresso com maior frequência e intensidade nos Conjuntos I e III, onde a segurança é considerada péssima. Nos Conjuntos V e VI, essa situação aparece com menor gravidade, embora o conceito obtido aí ainda seja ruim. Nos Conjuntos II e IV o conceito obtido está entre razoável e bom, mas ainda sem qualquer demonstração de satisfação por parte dos moradores, exceto por três de cada conjunto, que consideraram a segurança ótima. É surpreendente que, justamente no grupo de unidades onde a tipologia da construção não é apartamento, ocorre maior grau de satisfação, que é 5,81, o que contraria a idéia comum de que moradias verticalizadas são mais seguras. No entanto, é bom lembrar que, neste caso, o que se tem são unidades em sobrados, compondo um condomínio fechado.

Tabela 38 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a segurança estrutural da moradia?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Segurança estrutural						
Péssimo	0	0	2	0	1	3
Ruim	2	0	8	5	3	15
Bom	29	23	26	32	40	23
Ótimo	5	9	1	3	2	3
Outra resposta	3	0	2	0	0	1
CONCEITO	6,93	7,60	5,68	6,50	6,45	5,30

No que diz respeito à satisfação com a segurança do ponto de vista estrutural, pode-se verificar menor confiabilidade na construção pelos moradores do Conjunto VI, com uma opinião mais próxima de regular, um conceito médio de 5,30. O conceito é um pouco mais alto nos Conjuntos III, IV e V, e nos Conjuntos I e II eles atingem os níveis de satisfação mais altos, expressos pelos conceitos médios 6,93 e 7,60, respectivamente. É

bastante plausível que essa maior confiança declarada pelos moradores desses conjuntos esteja ligada ao fato das suas estruturas terem sido levantadas pelos próprios moradores.

Manutenção

Tabela 39 – Número de respostas, por faixa de preço, dadas pelos mutuários à questão *Quanto você paga de conta de luz por mês?* e o preço médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Valor da conta de luz						
até 9,99	6	2	1	4	1	5
de 10,00 a 19,99	21	7	3	9	23	17
de 20,00 a 29,99	8	6	7	8	10	10
30,00 ou +	3	16	28	19	12	10
MÉDIA (em R\$)	19,11	30,00	43,13	31,98	24,95	24,74

Tabela 40 – Número de respostas dadas pelos mutuários à questão *“Quanto já se gastou em consertos na sua moradia?”* e valor médio das respostas positivas.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Conserto						
Sim	10	7	18	0	2	3
Não	26	18	17	40	43	42
Não se lembra	3	7	4	0	1	0
MÉDIA (R\$)*	72,08	622,80	433,43	0,00	141,86	44,77

* Calculada entre os que gastaram e os que não gastaram, excluídos os que não se lembram.

Tabela 41 – Número de respostas dadas pelos mutuários à questão *Quanto já se gastou em melhorias na sua moradia?* e o valor médio das respostas positivas.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Melhoria						
Sim	32	9	28	34	31	17
Não	4	17	7	5	14	25
Não se lembra	3	6	4	1	1	3
MÉDIA (R\$)*	3.844,00	691,45	1.868,57	2.908,97	1.809,78	345,60

* Calculada entre os que gastaram e os que não gastaram, excluídos os que não se lembram.

Tabela 42 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *O gasto em manutenção por moradia já atingiu a quantia aproximada de...*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Manutenção (R\$)	s/dados	s/dados	s/dados	s/dados	s/dados	s/dados

A análise das informações sobre manutenção revelou que, nos conjuntos considerados, não há qualquer relação consistente entre o valor de

energia elétrica pago e outros dados das unidades habitacionais, como número de moradores, renda familiar e área útil da residência. Sobre os gastos em consertos, considerando que esse montante normalmente é crescente com a idade do imóvel, deve-se destacar o pequeno valor aportado no Conjunto VI, e o fato de que não houve desembolso para esse fim no Conjunto IV. Os Conjuntos II e V revelaram informações não muito consistentes, no primeiro caso devido a uma falha no questionário, e no outro caso devido ao fato de que apenas dois moradores expressaram gastos, que foram excessivamente altos.

Sobre as melhorias realizadas nas unidades, observa-se uma proporcionalidade entre os gastos efetuados e a renda familiar dos moradores. Apenas o Conjunto I parece chamar mais atenção pelo excesso de desembolso feito, em contraposição ao baixo nível de renda e o tempo de moradia, que é relativamente curto.

Revestimento/acabamento

Tabela 43 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre o acabamento das paredes da moradia?* () péssimo; () ruim; () bom; () ótimo; () não tinha acabamento e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Acabamento de paredes						
Não tem ou péssimo	30	5	11	0	25	19
Ruim	1	1	6	9	3	4
Bom	4	23	17	28	14	21
Ótimo	3	3	5	3	3	1
Outra resposta	1	0	0	0	1	0
CONCEITO	1,58	5,83	4,70	6,17	2,93	3,63

Tabela 44 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *As paredes, ou quaisquer outras vedações internas, foram entregues:* () A) sem reboco; () B) apenas com reboco; () C) com reboco e pintura.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Paredes internas	A	B	s/dados	C	A	A*

* Com pintura.

Tabela 45 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *As paredes ou quaisquer outras vedações internas, foram entregues:* () A) sem reboco; () B) apenas com reboco; () C) com reboco e pintura.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Paredes internas	A	s/dados	A	C	A*	A*

* Bloco frisado com pintura látex PVA.

Tabela 46 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *As paredes ou quaisquer outras vedações externas, foram entregues: () A sem reboco; () B apenas com reboco; () C com reboco e pintura.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Paredes externas	A	B	s/dados	C	C*	C

* Revestimento de quartzo.

Tabela 47 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *As paredes ou quaisquer outras vedações externas, foram entregues: () A sem reboco; () B apenas com reboco; () C com reboco e pintura.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Paredes externas	A	s/dados	C	C	C*	C

* Revestimento Kleiden.

Tabela 48 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *As paredes internas do(s) banheiro(s), foram entregues: () A sem reboco; () B apenas com reboco; () C com reboco e azulejo.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Paredes internas	A	B	s/dados	C	B*	B**

* Barra lisa.

** Reboco e pintura a óleo.

Tabela 49 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *As paredes internas do(s) banheiro(s), foram entregues: () A sem reboco; () B apenas com reboco; () C com reboco e azulejo.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Paredes internas	B	s/dados	B	C	A*	B

* Barra impermeável.

O maior nível de insatisfação com relação ao acabamento das paredes foi verificado no Conjunto I, o que pode também estar associado ao fato de ser o único a possuir bloco externo aparente. Tanto nesse caso, como nos Conjuntos V e VI, o fato de não haver reboco interno contribuiu para a insatisfação, expresso no conceito obtido nesses dois últimos casos, respectivamente 2,93 e 3,63. Nos Conjuntos II, III e IV, embora o índice de satisfação seja um pouco melhor, o conceito não passa de regular a bom, sendo que o último desses conjuntos apresenta uma ligeira vantagem: nele o conceito médio chegou a 6,17.

Tabela 50 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a qualidade dos pisos internos?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima*; () *não tinha piso* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Piso interno						
Não tem ou péssima	33	7	20	9	35	27
Ruim	0	3	6	19	7	11
Boa	1	15	11	12	4	7
Ótima	4	5	2	0	0	0
Outra resposta	1	2	0	0	0	0
CONCEITO	1,20	5,33	2,91	3,58	1,09	1,85

No que diz respeito à qualidade dos pisos internos, embora não haja muita mudança de contexto em comparação com a condição do acabamento das paredes, analisada anteriormente, o índice de maior insatisfação foi encontrado nos Conjuntos I e V, com conceitos 1,20 e 1,09, respectivamente. Sob esse aspecto, o Conjunto II se destaca por apresentar o melhor índice de satisfação, apesar do conceito 5,33 ser apenas regular.

Instalações hidráulicas

Tabela 51 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre o funcionamento do encanamento de água e esgoto?* () *péssimo*; () *ruim*; () *bom*; () *ótimo* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Encanamento						
Péssimo	7	2	6	0	0	1
Ruim	10	2	14	4	4	1
Bom	15	17	13	32	33	38
Ótimo	5	11	6	4	9	5
Outra resposta	2	0	0	0	0	0
CONCEITO	4,95	7,19	4,96	6,67	7,03	6,81

No item instalações hidráulicas, que reflete a qualidade de materiais e serviços empregados na construção, além da qualidade do projeto, pode-se perceber uma tendência clara. Os empreendimentos 1 e 3, providos pela CDHU, apresentam os menores índices de satisfação, enquanto os Conjuntos II, V e VI, desenvolvidos a partir da Secretaria de Habitação da Prefeitura de São Paulo, possuem em média os melhores conceitos. Com relação a esse item, a satisfação dos moradores do Conjunto IV, provido pela Paulicoop, está num patamar intermediário.

Instalações elétricas

Tabela 52 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a qualidade das instalações elétricas, quantidade e distribuição de tomadas?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Instalações elétricas						
Péssima	5	1	7	2	0	2
Ruim	7	2	14	12	8	3
Boa	18	17	14	22	34	36
Ótima	7	12	4	3	4	4
Outra resposta	2	0	0	1	0	0
CONCEITO	5,77	7,50	4,61	5,55	6,38	6,44

Na análise dos conceitos obtidos nos itens relativos às instalações elétricas, que são fortemente influenciados pela qualidade dos projetos, materiais e serviços, destacam-se positivamente o Conjunto II, com o conceito 7,50, e negativamente o Conjunto III, com o pior conceito: 4,61. Os demais conjuntos evidenciam um grau de satisfação de regular a bom, com conceitos entre 5,55 e 6,44.

Esquadrias

Tabela 53 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a qualidade dos materiais das portas e janelas, bem como a facilidade de abrir e fechar?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Portas e janelas						
Péssima	16	3	11	7	4	4
Ruim	8	7	17	15	20	16
Boa	13	18	1	14	20	23
Ótima	1	2	0	1	2	2
Outra resposta	1	2	0	3	0	0
CONCEITO	3,25	5,44	3,33	4,14	5,00	5,03

Mantendo a tendência da satisfação com as instalações hidráulicas, o item qualidade das esquadrias obteve conceitos inferiores nos conjuntos da CDHU (de número I e III), e superiores nos conjuntos empreendidos pelas provedoras municipais (de número II, V e VI), com o Conjunto IV ficando numa posição de satisfação média entre esses dois blocos.

Aparência

Tabela 54 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha da aparência de sua moradia?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Aparência						
Péssima	2	1	0	0	1	1
Ruim	8	3	6	3	6	3
Boa	21	14	27	23	24	30
Ótima	7	14	6	14	14	11
Outra resposta	1	0	0	0	1	0
CONCEITO	6,23	7,60	6,67	7,58	7,11	7,11

Tabela 55 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos técnicos do projeto à questão *A aparência interna e externa da moradia é:* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Aparência						
Péssima	5	0	0	0	0	0
Ruim	6	4	0	1	1	13
Boa	19	23	31	26	38	30
Ótima	7	5	3	6	6	0
Outra resposta	2	0	1	7	1	2
CONCEITO	5,86	6,77	6,96	7,07	7,04	5,66

Disposição arquitetônica

Tabela 56 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha da distribuição, tamanho dos cômodos e facilidade para colocação de móveis?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Cômodos						
Péssimo	0	0	7	0	1	0
Ruim	4	1	13	6	12	18
Bom	24	24	19	30	33	22
Ótimo	10	7	0	0	0	5
Outra resposta	1	0	0	0	0	0
CONCEITO	7,19	7,29	4,36	6,41	5,65	5,70

Tabela 57 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos técnicos do projeto à questão *A arquitetura interna da moradia – área útil total por cômodo, adequação para colocação de móveis e integração entre cômodos/circulação –, pode ser classificada como: () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Arquitertura interna						
Péssima	1	0	0	0	0	0
Ruim	3	3	12	0	5	14
Boa	25	19	21	18	33	26
Ótima	6	7	1	4	1	1
Outra resposta	4	3	1	18	7	4
CONCEITO	7,17	7,13	5,00	7,27	6,32	5,61

Tabela 58 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos técnicos do projeto à questão *A condição arquitetônica para moradia e acesso de deficientes físicos é: () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Acesso para deficientes						
Péssimo	24	9	17	2	28	26
Ruim	6	13	11	12	14	5
Bom	7	7	6	17	3	11
Ótimo	0	3	0	3	0	3
Outra resposta	2	0	1	6	1	0
CONCEITO	1,80	3,75	2,02	5,39	1,48	2,67

As questões relativas aos itens aparência e disposição arquitetônica revelam uma certa homogeneidade entre os diversos empreendimentos, ressalva feita à inferioridade expressa no Conjunto III no que se refere à sua adequação arquitetônica. Com relação ao acesso de deficientes físicos, o Conjunto IV tem considerável vantagem por ser dotado de elevador, enquanto o Conjunto II aparece em segundo lugar, o que se deve à sua tipologia: sobrado.

Conforto

Tabela 59 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Como é a temperatura interna no verão? () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Temperatura no verão						
Péssima	2	1	5	2	0	2
Ruim	2	3	17	5	10	15
Boa	29	17	14	28	31	23
Ótima	5	10	3	2	3	3
Outra resposta	1	1	0	3	2	2
CONCEITO	6,58	7,20	4,62	6,04	6,14	5,43

Tabela 60 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Como é a temperatura interna no inverno?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Temperatura no inverno						
Péssima	1	5	4	3	3	2
Ruim	8	9	14	5	18	12
Boa	25	9	19	28	23	29
Ótima	4	8	2	2	1	2
Outra resposta	1	1	0	2	1	0
CONCEITO	6,14	5,48	4,96	5,88	4,96	5,63

Tabela 61 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Como é a quantidade de luz natural nos ambientes?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Luz natural						
Péssima	0	3	0	0	0	0
Ruim	0	0	5	2	1	4
Boa	27	19	30	35	38	36
Ótima	11	10	4	3	7	5
Outra resposta	1	0	0	0	0	0
CONCEITO	7,63	7,08	6,58	6,75	5,65	6,74

Tabela 62 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Como é a ventilação interna da moradia?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Ventilação interna						
Péssima	0	0	2	0	0	0
Ruim	0	1	3	1	2	4
Boa	26	19	28	34	34	31
Ótima	12	12	5	5	10	10
Outra resposta	1	0	1	0	0	0
CONCEITO	7,72	7,81	6,49	7,00	7,25	7,11

Tabela 63 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a condição da moradia com relação a barulhos externos (de apartamentos vizinhos, corredor, escada, crianças, estacionamento, rua, etc)?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Barulhos externos						
Péssima	6	4	12	4	8	3
Ruim	12	7	11	10	18	12
Boa	18	13	14	26	19	28
Ótima	2	8	2	0	1	2
Outra resposta	0	0	0	0	0	0
CONCEITO	4,74	5,94	3,85	5,17	4,28	5,48

No item conforto, que nesta pesquisa engloba os aspectos temperatura, iluminação natural, ventilação e ruídos externos, os conceitos dados para os diferentes conjuntos não são muito discrepantes. No entanto, há uma clara tendência de inferioridade do Conjunto III. Por outro lado, os Conjuntos I e II revelam maior índice de satisfação quando se analisa globalmente as cinco questões respondidas pelos usuários.

– Conjunto Habitacional

Aspectos de projeto

Tabela 64 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Qual a área total da gleba?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Área (m ²)	13.628	153.500*	s/dados	150.000	27.000	25.433

* Informação não consistente.

Tabela 65 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a área total da gleba?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Área (m ²)	13.000	9.400*	60.000	154.100	26.000	s/dados

* Valor estimado pelos técnicos do projeto, devido à inconsistência na informação fornecida pela provedora principal desse Conjunto (conforme Tabela 65) e devido à não obtenção de respostas junto à assessoria técnica.

Os dados sobre a área total da gleba são relevantes no que diz respeito à geração de espaços de lazer, esportes e convívio social. No entanto, seu valor absoluto, apresentado como área total por unidade habitacional é limitado como indicador direto desses fatores. Afinal, deve-se considerar que, em alguns casos, boa parte dessas áreas apresenta-se ocupada pela rede viária interna e pelas moradias propriamente ditas. Este é o caso do Conjunto II – Paraíso –, que por ter uma considerável rede viária interna e por ser edificado em forma de sobrado possui pouca área útil restante. Sua área de gleba por unidade é de 156,67, seguido pelos Conjuntos I, III e V, nos quais esse indicador atinge índices aproximados de 83, 87 e 95 m² de gleba por moradia, respectivamente. Com um valor bem inferior a esses tem-se o Conjunto VI, onde a metragem quadrada total é de 36,33 por residência.

Drenagem

Tabela 66 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha da drenagem do conjunto (problemas de inundações, alagamentos, erosão)?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Drenagem						
Péssima	0	1	2	0	0	1
Ruim	2	1	8	0	2	1
Boa	27	22	26	32	35	33
Ótima	10	8	3	8	5	9
Outra resposta	0	0	0	0	3	1
CONCEITO	7,35	7,19	5,90	7,33	6,30	7,12

As condições de drenagem são, comumente, um dos maiores problemas das grandes metrópoles, e particularmente na Grande São Paulo. No entanto, embora sob esse aspecto os conjuntos pesquisados não sejam muito heterogêneos, as opiniões mais insatisfatórias foram obtidas nos Conjuntos III e V, com conceitos médios 5,90 e 6,30 respectivamente; nos demais os conceitos oscilam ligeiramente entre 7,12 e 7,35.

Acessos

Tabela 67 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha da qualidade da rede viária (ruas) de dentro do conjunto?* () *péssima*; () *ruim*; () *boa*; () *ótima*; () *não tem rede viária* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Rede viária						
Péssima	3	1	7	1	2	0
Ruim	8	3	13	10	6	6
Boa	13	21	10	23	36	27
Ótima	1	6	1	4	1	6
Outra resposta	0	1	0	1	0	0
Não tem	14	0	8	1	0	6
CONCEITO	4,93	6,77	3,87	5,96	6,00	6,67

A rede viária interna, do Conjunto III, é também considerada a pior, com um conceito correspondente a uma condição ruim, seguido do Conjunto I, cujo conceito é um pouco inferior a 5. Enquanto isso, os melhores conceitos foram obtidos nos Conjuntos II e VI, nos quais tais valores se aproximam do nível 7 na escala de 0 a 10.

Aparência

Tabela 68 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha da aparência do conjunto como um todo?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Aparência						
Péssima	5	0	5	0	0	0
Ruim	7	3	12	2	1	1
Boa	22	20	22	31	32	33
Ótima	4	9	0	7	13	11
Outra resposta	1	0	0	0	0	0
CONCEITO	5,53	5,98	4,79	7,08	7,54	7,41

Tabela 69 - Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Como é a aparência do conjunto como um todo?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Aparência						
	boa	boa	boa	boa	ótima	boa

No que diz respeito à arquitetura dos conjuntos, analisada sob o ponto de vista da aparência, os três primeiros conjuntos apresentam uma desvantagem com relação aos demais. Essa tendência é claramente revelada pela opinião dos próprios moradores.

Iluminação pública

Tabela 70 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a iluminação pública do conjunto?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Iluminação pública						
Péssima	27	0	2	22	25	8
Ruim	8	4	12	13	12	5
Boa	4	23	21	5	7	27
Ótima	0	4	3	0	1	4
Outra resposta	0	1	0	0	0	1
CONCEITO	1,37	6,67	5,53	1,92	2,15	5,38

Sobre a iluminação pública, os Conjuntos I, IV e V apresentam conceito variando de 1,37 a 2,15, o que os caracteriza como um bloco claramente distinto do outro, formado pelos demais, cujo desempenho superior é evidenciado pelos conceitos entre 5,38 e 6,67.

– Conjunto em relação ao seu entorno

Equipamentos públicos de comunicação

Tabela 71 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a quantidade, distância e condição de equipamentos públicos como orelhões?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Orelhões						
Péssima	2	2	3	5	34	0
Ruim	2	9	6	9	8	10
Boa	21	20	21	21	3	27
Ótima	14	0	9	5	0	8
Outra resposta	0	1	0	0	0	0
CONCEITO	7,35	5,27	4,10	5,50	1,01	6,52

Tabela 72 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a quantidade, distância e condição de equipamentos públicos como caixas de correios?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Caixas de correio						
Péssima	34	*	14	23	29	24
Ruim	4	*	5	8	5	10
Boa	0	*	15	8	10	9
Ótima	0	*	4	1	0	1
Outra resposta	1	*	1	0	1	1
CONCEITO	0,35	*	4,12	2,25	1,85	2,35

* Neste questionário, esta questão está mesclada com a anterior.

Tabela 73 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual o número de telefones públicos em operação, no conjunto ou a uma distância de até 100 metros do mesmo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Quantidade	1*	0	4	3	0	1

* Cada unidade possui uma linha telefônica fornecida a preços populares pelo Governo do Estado de São Paulo.

Tabela 74 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual o número de telefones comunitários em operação, no conjunto ou a uma distância de até 100 metros do mesmo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Quantidade	3*	2	0	0	2	6

* Cada unidade possui uma linha telefônica fornecida a preços populares pelo Governo do Estado de São Paulo.

Tabela 75 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual o número de telefones públicos em operação, no conjunto ou a uma distância de até 100 metros do mesmo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Quantidade	*		s/dados	s/dados	2	s/dados

* Cada unidade possui uma linha telefônica fornecida a preços populares pelo Governo do Estado de São Paulo.

Tabela 76 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual o número de telefones comunitários públicos em operação, no conjunto ou a uma distância de até 100 metros do mesmo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Quantidade	*		s/dados	s/dados	0	s/dados

* Cada unidade possui uma linha telefônica fornecida a preços populares pelo Governo do Estado de São Paulo.

Tabela 77 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *O conjunto é atendido pelo correio? (a) sim; (b) não.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Resposta	sim		s/dados	Sim	sim	sim

Com relação aos equipamentos públicos de comunicação, no que diz respeito aos telefones, esses estão em piores condições no Conjunto V, contrastando com o Conjunto I, no qual os aparelhos instalados em cada apartamento elevam em muito a satisfação dos usuários. A situação é bem diferente no caso das caixas de correio. A esse respeito, apesar de os conceitos obtidos não serem bons em geral, o Conjunto I obteve o conceito 0,35, resultante da resposta péssimo por parte de 87% dos entrevistados, enquanto nos outros conjuntos o conceito oscilou entre 1,85 e 4,12.

Acessos

Tabela 78 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha da qualidade da rede viária (ruas e avenidas) que dá acesso ao conjunto? () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Rede viária						
Péssima	2	*	2	3	12	2
Ruim	6	*	4	4	13	3
Boa	28	*	31	29	19	30
Ótima	3	*	2	4	1	10
Outra resposta	0	*	0	0	1	0
CONCEITO	6,07	*	6,15	6,17	4,00	6,89

* No Conjunto II a consulta não foi feita.

A respeito da rede viária que dá acesso aos conjuntos não se teve a opinião dos moradores do conjunto II. Excetuando a satisfação de nível 4,00 no conjunto V, nos quatro casos restantes esta esteve homogênea, com conceitos entre 6,07 e 6,89, este último caso referente ao Conjunto VI, que fica numa região quase central da cidade de São Paulo.

Manutenção

Tabela 79 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha da coleta de lixo?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Coleta de lixo						
Péssima	1	0	0	1	0	0
Ruim	0	0	3	3	0	0
Boa	28	23	32	31	40	34
Ótima	10	9	4	5	6	11
Outra resposta	0	0	0	0	0	0
CONCEITO	7,35	7,60	6,75	6,67	6,67	7,48

Tabela 80 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *A higiene do conjunto, com relação aos serviços de coleta de lixo e varrição nas áreas públicas, pode ser classificada como:* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Higiene	boa	boa	boa	boa	boa	boa

A limpeza das áreas adjacentes aos conjuntos foi considerada boa pelos técnicos do projeto, o que foi confirmado pelos moradores, uma vez que os conceitos dados por eles oscilaram entre 6,67 e 7,70.

Saúde

Tabela 81 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Como é a condição do conjunto com relação ao acesso e à qualidade dos serviços de saúde?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Serviços de saúde						
Péssima	4	6	1	10	14	1
Ruim	4	12	2	4	12	8
Boa	25	10	28	21	17	31
Ótima	3	2	6	1	1	4
Outra resposta	3	2	2	4	2	1
CONCEITO	5,83	4,22	6,85	4,54	3,71	6,21

Tabela 82 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual a distância média que deve ser percorrida para ter acesso ao posto de saúde ou hospital mais próximo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	1.800	2.800	500	1.400	4.000	250

Tabela 83 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a distância média que deve ser percorrida para ter acesso ao posto de saúde ou hospital mais próximo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	1.000	s/dados	200	s/dados	1.500	s/dados

No que diz respeito aos serviços de saúde, pode-se estabelecer uma correlação clara entre a satisfação dos moradores dos conjuntos e a proximidade desses serviços. Com isso, os Conjuntos III e VI apresentam-se mais favoráveis, e os Conjuntos II e V demonstram situação oposta. Nos Conjuntos I e IV, cujas distâncias relativas ao posto de saúde ou hospital mais próximo estão num patamar intermediário entre os quatro conjuntos já mencionados, os conceitos obtidos seguem a mesma tendência.

Educação

Tabela 84 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Como é a condição do conjunto com relação ao acesso e a qualidade de escolas e creches?* () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Escola e creches						
Péssima	8	3	3	6	16	3
Ruim	6	18	3	6	9	10
Boa	18	9	25	21	18	27
Ótima	4	1	6	7	2	4
Outra resposta	3	1	2	0	1	1
CONCEITO	5,00	4,19	6,40	5,75	3,78	5,76

Tabela 85 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual a distância média que deve ser percorrida para ter acesso à creche mais próxima?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	600	950	100	100*	1000*	500

* Creche particular.

Tabela 86 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a distância média que deve ser percorrida para ter acesso à creche mais próxima?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	não existe	s/dados	500	s/dados	1.500	s/dados

Tabela 87 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso à escola de primeiro grau mais próxima?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	450	1.100	200	900	1.500	300

Tabela 88 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso à escola de primeiro grau mais próxima?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	500	s/dados	zero	s/dados	500	s/dados

Tabela 89 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso à escola de segundo grau mais próxima?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	s/dados	2.800	300	900	1.500	300

Tabela 90 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso à escola de segundo grau mais próxima?*

Conjunto I	II	III	IV	V	VI	
Distância (metros)	500	s/dados	zero	s/dados	3.000	s/dados

Na avaliação dos critérios do item educação, a condição é similar à da saúde, na qual os níveis de satisfação mais altos aparecem associados a menores distâncias. Nesse aspecto, os piores conceitos são dados para os Conjuntos II e V, e o mais alto para o Conjunto III.

Segurança

Tabela 91 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *A segurança contra assaltos e crimes no conjunto e nas vias de acesso a ele é: () péssima; () ruim; () boa; () ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Segurança						
Péssima	15	3	9	2	16	6
Ruim	11	9	25	5	12	10
Boa	10	17	5	31	17	25
Ótima	0	2	0	1	0	3
Outra resposta	2	1	0	1	1	1
CONCEITO	2,79	5,27	2,99	5,98	3,41	5,23

Tabela 92 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso ao posto policial mais próximo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	1.800	2.800	1.400	2.200	3.000	100

Tabela 93 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso ao posto policial mais próximo?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (metros)	1.000	s/dados	1.500	s/dados	2.000	100

Diferentemente do que foi constatado nos itens anteriores, percebe-se que a relação entre sentimento de segurança e proximidade de unidades policiais é pouco evidente. Os maiores índices de satisfação com a relação à segurança contra assaltos e crimes são relatadas nos Conjuntos II, IV e VI, com conceitos entre 5,23 e 5,98, enquanto nos demais este conceito está entre 2,79 e 3,41.

Lazer

Tabela 94 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha dos espaços e equipamentos para convivência social e lazer para crianças e jovens (quadras, parquinhos, etc)? () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto Espaço e equipamentos	I	II	III	IV	V	VI
Péssima	22	7	26	30	31	17
Ruim	12	18	10	6	12	11
Boa	1	2	3	0	1	15
Ótima	0	0	0	0	2	2
Outra resposta	4	5	0	4	0	0
CONCEITO	1,33	2,72	1,37	0,55	1,45	3,48

Tabela 95 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *O que você acha dos espaços e equipamentos para convivência social e lazer para adultos e idosos (danças, cultos, áreas de estar, áreas sombreadas, etc.)? () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto Espaço e equipamentos	I	II	III	IV	V	VI
Péssima	27	14	27	30	33	29
Ruim	9	17	10	6	12	10
Boa	1	0	2	4	1	5
Ótima	0	0	0	0	0	0
Outra resposta	2	1	0	0	1	1
CONCEITO	0,99	1,83	1,20	1,17	1,01	1,50

Tabela 96 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso a outros locais e equipamentos de lazer maiores – que se destinam ao uso de toda população da cidade ou região metropolitana –, e.g., estádios de futebol, como o Pacaembú, parques metropolitanos, como o Ibirapuera, etc.?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (Km)	10	8	4	13	14	1,5
	Pq. Jaraguá	Pq. Jaraguá	Zool. V. Galvão	Cidade da Criança	Pacaembu	Estádio Canindé

Tabela 97 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a distância que deve ser percorrida para ter acesso a outros locais e equipamentos de lazer maiores – que se destinam ao uso de toda população da cidade ou Região Metropolitana –, e.g., estádios de futebol, como o Morumbi, parques metropolitanos, como o Ibirapuera, etc.?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (Km)	20	s/dados	3	s/dados	8	s/dados
	Pacaembu				Parque Antártica	

O item lazer é um dos que apontam os níveis de satisfação mais desfavoráveis entre os aspectos abordados, com a maioria dos números refletindo um péssimo conceito. Em sua análise, pode-se ainda perceber uma vantagem para os Conjuntos II e VI, lembrando que este último está, neste sentido, numa região privilegiada, dada sua proximidade de um grande shopping center. De qualquer forma, os conceitos obtidos aí indicam que esse aspecto não foi objeto de preocupação quando do projeto do empreendimento ou mesmo do planejamento urbano do entorno dos conjuntos habitacionais.

Abastecimento

Tabela 98 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Com relação à variedade, qualidade e facilidade de acesso a padarias, pode-se fazer a seguinte classificação: () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Padarias						
Péssima	10	4	6	2	17	22
Ruim	9	4	9	0	14	12
Boa	19	21	23	30	14	11
Ótima	1	3	1	7	1	0
Outra resposta	1	0	0	1	0	0
CONCEITO	4,27	5,73	4,96	6,92	3,26	2,52

Tabela 99 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Com relação à variedade, qualidade e facilidade de acesso a armazéns e mercados, pode-se fazer a seguinte classificação: () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Armazéns e mercados						
Péssima	9	4	7	8	12	2
Ruim	11	7	11	15	13	5
Boa	18	16	19	14	21	32
Ótima	1	5	2	2	0	6
Outra resposta	0	0	0	1	0	0
CONCEITO	4,27	5,62	4,70	4,19	3,99	6,44

Tabela 100 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Com relação à variedade, qualidade e facilidade de acesso a açougues, pode-se fazer a seguinte classificação: () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Açougues						
Péssima	12	9	6	5	9	2
Ruim	14	10	10	11	18	5
Boa	11	11	22	20	19	33
Ótima	2	2	1	3	0	5
Outra resposta	0	0	0	1	0	0
CONCEITO	3,59	3,96	4,87	5,13	4,06	6,37

Tabela 101 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Com relação à variedade, qualidade e facilidade de acesso a feiras livres, pode-se fazer a seguinte classificação: () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Feiras livres						
Péssima	10	5	0	8	19	0
Ruim	7	7	0	12	13	1
Boa	13	17	23	16	14	38
Ótima	3	1	16	1	0	6
Outra resposta	6	2	0	3	0	0
CONCEITO	4,24	4,89	8,03	4,23	2,97	7,04

Tabela 102 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Com relação à variedade, qualidade e facilidade de acesso a agências bancárias, pode-se fazer a seguinte classificação: () péssima; () ruim; () boa; () ótima e o conceito médio.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Agências bancárias						
Péssima	36	22	5	2	41	4
Ruim	3	8	7	7	5	4
Boa	0	1	26	28	0	33
Ótima	0	1	1	2	0	4
Outra resposta	0	0	0	1	0	0
CONCEITO	0,26	1,35	5,30	5,90	0,36	6,07

Avaliando-se globalmente os itens de abastecimento e serviços bancários, os Conjuntos III e VI exibem melhor condição – de razoável a boa. As piores situações, caracterizadas como ruins, ocorrem nos Conjuntos I e V. Na avaliação isolada, cabe mencionar como destaque negativo a condição das agências bancárias nos empreendimentos I, II e V. Por outro lado, no que diz respeito ao subitem feiras livres, o Conjunto III recebeu conceito 8,03, o que é bastante elevado quando comparado aos demais desta seção.

Transporte

Tabela 103 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Com relação à facilidade de acesso e qualidade do sistema de transporte público, a condição do conjunto é: () péssima; () ruim; () boa; () ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Transporte público						
Péssima	5	2	2	8	6	3
Ruim	7	6	4	7	4	0
Boa	22	23	30	19	31	29
Ótima	4	1	3	5	5	12
Outra resposta	1	0	0	1	0	1
CONCEITO	5,53	5,73	6,24	5,13	5,87	7,12

Tabela 104 – Número de respostas, por alternativa, dadas pelos mutuários à questão *Qual a sua opinião sobre a quantidade, distância e condição de pontos de transporte coletivo? () péssima; () ruim; () boa; () ótima* e o conceito médio.

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Pontos de transporte coletivo						
Péssima	0	2	1	6	4	1
Ruim	2	5	4	10	5	0
Boa	29	23	31	17	33	35
Ótima	8	2	3	5	3	8
Outra resposta	0	0	0	2	1	1
CONCEITO	7,18	5,94	6,41	5,17	5,93	7,12

Sobre os dados relativos ao transporte, apesar de se perceber que há uma tendência de satisfação de regular a boa, pode-se ver que os piores conceitos foram atribuídos ao Conjunto IV, enquanto os melhores foram relativos ao Conjunto VI. Cabe lembrar que este último justamente situa-se próximo de uma estação do metrô e de terminais de ônibus urbanos e rodoviários.

Localização

Tabela 105 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Qual a distância até o centro da cidade?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (Km)	18	outra	s/dados	s/dados	12	5
	resposta					

Tabela 106 - Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *Qual a distância até o centro da cidade?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (Km)	20	23	2,9	2,8	17	5
	São Paulo	São Paulo	Guarulhos	Mauá/São Paulo	São Paulo	São Paulo

Tabela 107 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Qual a distância do conjunto até o centro da cidade?*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Distância (Km)	22	s/dados	3	s/dados	14	7
	São Paulo		Guarulhos			

Tabela 108 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *A área é segregada da malha urbana - separada mais de um quilômetro ? () sim; () não.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI	
Resposta		não	não	s/dados	não	não	não

Tabela 109 – Respostas dadas pelos técnicos do projeto à questão *O conjunto é segregado da malha urbana - separado mais de um quilômetro? () sim; () não.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI	
Resposta		não	não	não	não	não	não

Tabela 110 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *O conjunto é segregado da malha urbana - separado mais de um quilômetro? () sim; () não.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI	
Resposta		não	s/dados	não	não	não	não

As melhores localizações são as dos Conjuntos III, IV e VI, que estão relativamente perto do centro de seus respectivos municípios: Guarulhos, Mauá e São Paulo. Os demais conjuntos possuem condições bem inferiores sob este aspecto.

Poluição

Tabela 111 – Respostas dadas pelas provedoras principais à questão *Com relação a fontes específicas de emissão atmosférica, efluentes líquidos, resíduos sólidos, ruídos ou odores poluidores que comprometem a qualidade ambiental, a condição do conjunto é: () péssima; () ruim; () boa; () ótima.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Condição	ruim	boa	s/dados	ótima	boa	ótima

Tabela 112 – Respostas dadas pelas construtoras/assessorias técnicas à questão *Com relação à fontes específicas de emissão atmosférica, efluentes líquidos, resíduos sólidos, ruídos ou odores poluidores que comprometem a qualidade ambiental, a condição do conjunto é: () péssima; () ruim; () boa; () ótima.*

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Condição	ruim	s/dados	ruim	boa	boa	boa

Embora haja uma certa complexidade na avaliação do item poluição, os piores conceitos (ruim) são obtidos nos Conjuntos I e III. Apesar do Conjunto IV estar situado numa região de muita concentração de indústrias poluidoras – mais visivelmente através do ar –, os dois agentes que responderam a essa questão consideraram sua condição “boa” e “ótima”.

Análise geral dos resultados

Visando a sistematizar as conclusões relacionadas ao produto habitacional, a opção feita aqui foi prosseguir com base na divisão entre três níveis de abordagem: unidade habitacional, conjunto habitacional, e conjunto em relação ao entorno. O mesmo método foi utilizado posteriormente para o desenvolvimento de uma análise global simplificada entre os conjuntos.

Unidade habitacional

A análise geral dos resultados referentes à unidade habitacional foi dividida nos aspectos (1) projeto arquitetônico, (2) diversos elementos construtivos, e (3) preço e custos adicionais.

A análise do projeto arquitetônico, feita a partir das tabelas 19-22, 54-57, 59-3, permite concluir que não existe um vínculo claro entre a participação no projeto e a qualidade do produto final, baseando-se nos quesitos estética, planta baixa e conforto ambiental. Outra observação

importante de ser feita é que se pode perceber uma satisfação moderada como regra geral (ver tabelas relacionadas acima). Apenas uma exceção é verificada: um conceito baixíssimo de satisfação no que diz respeito às condições para os deficientes físicos, o que pode ser percebido pelos dados revelados na tabela 58.

Com relação aos diversos elementos construtivos da unidade habitacional, ficou claro que há uma satisfação de mediana a ótima no que se refere aos elementos essenciais da construção, tais como cobertura, estrutura e instalações hidráulicas e elétricas, conforme se pode ver nas tabelas 36, 38, 51 e 52. Já nos itens relativos a revestimento e vedação, cujos dados são exibidos nas tabelas 43, 50 e 53, percebe-se claramente uma satisfação menor.

O preço das moradias providas pelos modos de provisão estudados é mostrado nas tabelas 23 e 24. Ao observar o item – Aspectos de projeto da unidade habitacional, percebe-se que nos Conjuntos I e II, nos quais a construção é desenvolvida em mutirão, as unidades apresentam um valor bem abaixo dos preços gerais de mercado. Por outro lado, há uma considerável discrepância entre os seis casos estudados, com preço variando de acordo com as características dos modos de provisão em que estão inseridos. Assim, valores semelhantes aos do comércio formal são observados nos conjuntos empreendidos sob sistemas de produção mais convencionais, isto é, com terra comprada e construção do conjunto e da infra-estrutura urbana sendo desenvolvida por empreiteiras.

Uma análise de custos e da ocorrência de consertos nas residências, apresentada na tabela 40, ratifica o fato de que os itens essenciais, associados à baixa incidência de consertos, são de uma qualidade aceitável. Por outro lado, os dados relativos às melhorias realizadas pelos moradores, que estão associadas a aspectos menos essenciais, isto é, a acabamentos, apresenta uma incidência mais significativa, como pode ser observado na tabela 41. Além disso, tais valores demonstram que o preço das prestações está bem estabelecido do ponto de vista do mutuário, visto que seu montante não impede gastos com a evolução da qualidade da unidade habitacional.

Conjunto habitacional

A análise das tabelas 66 (drenagem), 67 (rede viária), 68-69 (estética) e 70 (iluminação pública) demanda algumas ponderações. A mesma qualidade dos elementos essenciais encontrada nas unidades se verifica aqui, na infra-estrutura, exceto no caso da iluminação pública: na metade dos conjuntos predominam respostas do tipo “bom” para esse item; para

o restante as respostas obtidas são do tipo “péssimo”.

Conjunto em relação ao entorno

Os itens que compreendem o nível de análise do agrupamento de moradias e sua inserção na cidade demonstram haver uma satisfação moderada generalizada em relação à localização do conjunto, o que indica também que o licenciamento do terreno na provedora está produzindo bons resultados. As tabelas 108-110 mostram a inserção de todos os seis conjuntos no tecido urbano contínuo. No entanto, esses conjuntos têm problemas em aspectos como segurança, lazer e agências bancárias.

Análise global simplificada entre os conjuntos

Para uma avaliação geral dos resultados comparativos entre os diferentes conjuntos, com base exclusivamente na satisfação dos seus usuários, segue a tabela 113, que sintetiza a média aritmética dos conceitos dos diversos itens, separados entre unidade, conjunto e entorno. Nesses cálculos são contemplados apenas os aspectos que puderam ser medidos em conceitos, não tendo sido tampouco considerados pesos diferentes para cada item. Portanto, a tabela que se segue consiste numa análise relativamente simplificada da questão do Produto Habitacional, que por si só não deve ser vista como um resultado, mas sim como um dos elementos propiciadores de reflexão sobre o assunto.

Tabela 113 – Média aritmética das respostas sobre satisfação dos moradores

Conjunto	I	II	III	IV	V	VI
Satisfação						
Unidade	5,29	7,03	4,94	6,16	5,83	5,77
Conjunto	4,79	6,65	5,02	5,57	5,50	6,64
Entorno	4,63	4,87	5,16	4,92	3,67	5,70
Média Aritmética	4,90	6,18	5,04	5,55	5,00	6,04

Quando a análise é restrita ao âmbito da unidade habitacional, observa-se que o Conjunto II, de nome Paraíso, provido pelo Programa de Mutirão da Cohab-SP, destaca-se tanto no que diz respeito à área da moradia como à satisfação relatada pelos usuários. Outro conjunto que se sobressai é o Conjunto IV, Barão de Mauá, empreendido sob a forma de cooperativa pela Paulicoop. Este é o segundo colocado em área útil e satisfação dos moradores nos itens abordados, além de apresentar o

maior conceito relativo ao acabamento e um gasto nulo em consertos. Sobre os demais empreendimentos, quando os requisitos básicos considerados acima são examinados, pode-se concluir que todos se situam num patamar inferior aos Conjuntos II e IV, e com qualidade da unidade semelhantes entre si.

No estudo de produto a partir da qualidade, no âmbito do conjunto habitacional, tem-se novamente um conceito mais alto atribuído ao Conjunto II, tecnicamente empatado com o Conjunto VI, identificado como Zaki Narchi, do Projeto Cingapura da Habi-SP. Os Conjuntos IV e V, este último denominado Jardim das Camélias e construído por intermédio do Plano Empresário da Cohab-SP, apresentam satisfações semelhantes e estão num nível um pouco superior ao dos Conjuntos I e III, Garra e Lutas, do Programa Mutirão da CDHU, e Padre Bento, do Programa Empreitada Global da CDHU, respectivamente.

Ao analisar-se os empreendimentos do ponto de vista de seu entorno e da relação com a cidade, tem-se uma relativa mudança de configuração na distribuição de qualidade dos mesmos. Aqui, o Conjunto VI apresenta-se isoladamente como o melhor, uma vez que foi construído numa região quase central da cidade de São Paulo e privilegiada principalmente no que diz respeito ao acesso a transporte, abastecimento e serviços. Os Conjuntos I, II, III e IV tiveram uma avaliação regular para esse requisito, da mesma forma que o Conjunto V teve o pior conceito, certamente por sua má localização, não só dada a distância do centro, mas também dada a insuficiência de infra-estrutura e serviços em seu entorno.

Num estudo abrangente dos aspectos da unidade habitacional, conjunto e entorno, percebe-se que o Conjunto II é o melhor, seguido do Conjunto VI, o primeiro destacando-se por um bom desempenho da unidade, e o segundo pelo desempenho de seu entorno, o que propicia uma boa qualidade de vida a seus usuários. Ainda baseando-se nos dados obtidos nas seções dos questionários relativas à qualidade do produto como um todo, observa-se que os Conjuntos I, III e V tiveram os piores conceitos atribuídos pelos moradores, com a ressalva de que o primeiro possui uma área útil consideravelmente superior à dos outros dois. Enquanto isso, o Conjunto IV ocupou um grau médio entre os dois blocos: o que engloba os dois casos estudados que tiveram maior destaque e o outro com os três casos de menor satisfação nessa avaliação global do desempenho físico dos conjuntos.

Cabe lembrar que os conjuntos Padre Bento, Barão de Mauá e Jardim das Camélias são ocupados por moradores de uma faixa de renda bem superior à daqueles que habitam os demais conjuntos, o que pode ter influído na diminuição do grau de satisfação.

Quando se avalia os conjuntos pelo indicador relativo a preço por me-

tro quadrado, pode-se verificar que os conjuntos construídos em regime de mutirão contribuem enormemente para a economia de recursos financeiros. Mesmo já tendo se sobressaído no aspecto satisfação, o conjunto Paraíso obteve o conceito mais alto também nesse indicador, com um gasto por área bem inferior ao segundo colocado, o conjunto Garra e Lutas. O conjunto desenvolvido pelo Projeto Cingapura também destacou-se dos demais com relação ao produto porque, embora tenha sido construído por empreiteiras, isto é, tendo a incidência total da despesa financeira com a mão-de-obra, teve um preço bem razoável. Já os Conjuntos III e V têm um preço parecido entre si e consideravelmente superior ao dos três outros conjuntos já mencionados neste parágrafo. Ainda um pouco mais caro que todos os anteriores, o Conjunto IV, claramente sem qualquer subsídio público, tem como desvantagem o fato de que seu sistema de autofinanciamento, que funciona como uma espécie de consórcio, pode levar o mutuário a ter que esperar pela entrega do imóvel de dois a cinco anos, efetuando ao mesmo tempo um desembolso financeiro.

Num cruzamento de dados sobre a qualidade de cada conjunto, com seu preço por metro quadrado, conclui-se que o Conjunto II foi o melhor e o mais barato para seu empreendedor, no caso a Prefeitura de São Paulo. Os Conjuntos I e VI, de acordo com esse critério, aparecem em segundo lugar; os empreendimentos III e V estão num patamar ainda inferior. O Conjunto IV, apesar do preço elevado e dos moradores não lhe atribuírem um conceito positivo notável de satisfação, chamou a atenção como uma alternativa para a classe média. Afinal, seu preço por metro quadrado foi pouco superior ao dos conjuntos Padre Bento e Jardim das Camélias, enquanto sua qualidade é razoavelmente superior, com maior área disponível, melhor acabamento, inclusive possuindo elevador.

Conclusão

A pesquisa sobre produto habitacional desenvolvida nesta parte do trabalho revelou que, em geral, não existe uma forte discrepância entre o nível de satisfação nas moradias produzidas em cada um desses seis conjuntos, nem uma importante diferença entre as opiniões dos moradores e as respectivas informações que puderam ser paralelamente levantadas pelos técnicos do Projeto.

No entanto, para a formulação de novas políticas públicas, alguns pontos-chave observados tanto a partir da análise das questões que compõem este capítulo, quanto pelos pesquisadores envolvidos no Projeto precisam ser ressaltados.

A princípio, como recomendação básica, pode-se salientar a necessi-

dade da manutenção do controle rígido, feito geralmente pelas provedoras principais, no que concerne ao projeto, à construção, à fiscalização e principalmente à escolha do terreno. É isto o que provavelmente tem garantido a satisfação com a unidade e com sua localização.

No item relativo à tipologia construtiva, salientam-se dois pontos. Primeiramente, a opção pela edificação em forma de sobrados – ou mesmo unidades térreas isoladas – geralmente possibilita maior facilidade para a adoção de melhorias e ampliações, algo que pode ser encarado como vantajoso do ponto de vista de adequação ao tamanho das famílias e ao aumento de renda das mesmas. No entanto, tal possibilidade normalmente leva à execução aleatória e pouco profissional de ampliações e até de alterações nas configurações originais das moradias. Tal situação implica o desrespeito às condições de segurança, conforto, salubridade, estética, e até mesmo aos requisitos legais de recuos, taxa de ocupação, etc. Esse problema, existente principalmente quando se opta por uma provisão habitacional em moradias isoladas ou geminadas, poderia ser contornado se a provedora fornecesse projetos adequados para algumas alternativas de ampliação e acompanhamento técnico para os serviços.

Com relação ao grau de acabamento a ser efetuado quando da produção de moradias populares, devem-se oferecer condições diferenciadas dependendo das condições específicas do público-alvo. Famílias com pessoas habilitadas na execução de serviços e/ou que apresentem disponibilidades financeiras após a ocupação de sua nova residência poderiam receber sua unidade habitacional com um acabamento mais bruto, apenas imprescindível para a habitabilidade temporária, até que as melhorias possam ser feitas. A redução de custos decorrente de se repassar esse ônus para os mutuários pode ser revertida para a redução das prestações ou incremento da área da casa ou apartamento. Por outro lado, quando a demanda for representada por famílias sem condições mínimas para realizar serviços de acabamento na moradia, é aconselhável que a residência seja entregue em melhores condições de acabamento. Cabe ressaltar que estas recomendações advêm da observação, feita nos conjuntos estudados, de que algumas unidades habitacionais apresentavam-se com revestimentos e acessórios instalados de boa qualidade, inclusive com substituição de materiais originais por outros melhores, enquanto outras, mesmo após anos de ocupação, continuavam com o acabamento original, ainda que esse fosse de baixa qualidade.

Outra observação se refere à localização dos conjuntos habitacionais, seja em relação à cidade como um todo, seja em relação à proximidade dos equipamentos urbanos. Essa problemática pode resultar em elevação dos gastos de dinheiro e tempo em transportes, principalmente para os trajetos cotidianos, como para o trabalho e para a escola, o que muitas vezes pode inviabilizar tais atividades. Pela análise dos conjuntos per-

cebeu-se que, em geral, a distância dos equipamentos urbanos não se apresentou tão desfavorável, a não ser no que diz respeito ao item lazer que, com exceção do Conjunto VI, resultou numa condição ruim. Portanto, é razoável uma recomendação de não se ignorar esse aspecto quando do planejamento de implantação de conjuntos habitacionais. Afinal, equipamentos de lazer, como teatros, cinemas e praças de esportes, contribuem de modo significativo para a melhoria da qualidade de vida, e mesmo do convívio social, de pessoas de todas as faixas etárias.

Diversos pontos que se apresentaram como críticos nesta análise de produto habitacional, como localização e acesso a equipamentos urbanos, encaminham a discussão sobre alternativas de moradia popular para aglomerações urbanas, como a Região Metropolitana de São Paulo aqui enfocada, para uma forma de intervenção pouco abordada até o momento, pelo menos a partir de atos concretos praticados seja pelo setor público, seja pelo privado. O fato de a promoção habitacional para baixa renda nas regiões centrais da cidade, por meio de intervenções em cortiços e imóveis desocupados, não receber atenção na bibliografia, nem por parte das instituições consultadas previamente a este estudo, justifica que este tema não tenha sido tratado no corpo teórico que deu base a essa pesquisa. No entanto, alguns grupos comunitários organizados, gozando de um mínimo de respaldo de algumas agências governamentais, parecem estar trazendo à tona a discussão sobre a efetiva implantação de uma política nesse sentido, que venha proporcionar benefícios tanto para a própria cidade, pela melhor otimização dos espaços urbanos e da infra-estrutura, como para os mutuários, que poderão gozar de um entorno e de uma localização que normalmente não existem nos conjuntos de periferia.

De toda forma, é necessário que tal processo esteja inserido num estudo urbano que considere as demandas de utilização da infra-estrutura existente e um programa de revitalização dessas áreas, muitas vezes degradadas, desvalorizadas, e até com ociosidade de utilização dos equipamentos urbanos já instalados. Uma analogia deste tipo de intervenção com a proposta do Programa Cingapura, abordado nesta pesquisa, pode ser feita se tomarmos como base algumas de suas características (ver Capítulos V e VII). Afinal, tal modo de provisão preconiza a utilização de áreas visando sua melhoria e melhor aproveitamento espacial. No entanto, o processo destina-se a regiões favelizadas, normalmente em terrenos