

# AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL PARA IDOSOS: O CASO DO CIDADE MADURA

**EVALUACIÓN POST-OCUPACIÓN DEL DESARROLLO DE VIVIENDA PARA MAYORES: EL CASO DE CIDADE MADURA**

**POST-OCCUPANCY EVALUATION OF A HOUSING PROJECT FOR THE ELDERLY: THE CASE OF THE CIDADE MADURA**

**AZEVÊDO, VIVIANE RAMOS DE**

Mestra, Universidade Federal de Campina Grande, E-mail: [vivianeazevedo.ara@gmail.com](mailto:vivianeazevedo.ara@gmail.com)

**MIRANDA, LIVIA IZABEL BEZERRA DE**

Doutora, Universidade Federal de Campina Grande, E-mail: [liviaibmiranda@gmail.com](mailto:liviaibmiranda@gmail.com)

## RESUMO

O crescimento da população brasileira de idosos nos últimos anos evidencia a atual necessidade por políticas públicas capazes de atender essa nova demanda. Sob essa perspectiva a pesquisa objetivou avaliar o empreendimento habitacional de interesse social para idosos, promovido pelo Governo do Estado da Paraíba e denominado Cidade Madura, situado na cidade de Campina Grande-PB. O objetivo foi verificar se este oferece condições adequadas de moradia e de inserção urbana a seus moradores. O estudo foi desenvolvido a partir da correlação de três etapas: Análise da inserção urbana, Análise urbanística e arquitetônica e Análise das impressões dos moradores, focando nas adequações do desenho urbano e dos projetos urbanístico e arquitetônico às necessidades do usuário. Os resultados indicam que apesar dos principais problemas identificados no empreendimento, relacionados a inserção urbana, acessibilidade, desapropriação dos espaços coletivos, segregação socioespacial e etária, existe aprovação e satisfação pela maioria dos moradores com a moradia atual e com o programa Cidade Madura. Entre as razões para a boa avaliação do empreendimento se destacam: o acesso a moradia adequada, o baixo preço da mensalidade ou, em alguns casos, a isenção dela, e a oportunidade de convívio com pessoas da mesma faixa etária. Conclui-se então, a necessidade da implementação de novas soluções e estratégias para que os futuros empreendimentos solucionem as falhas identificadas, ampliando a adequação do empreendimento e o nível de satisfação dos usuários.

**PALAVRAS-CHAVE:** habitação de interesse social; idosos; avaliação pós-ocupação; programa cidade madura, políticas públicas.

## RESUMEN

El crecimiento de la población brasileña de mayores en los últimos años evidencia la actual necesidad de políticas públicas capaces de atender a esa nueva demanda. Sobre esa perspectiva, el estudio tuvo como objetivo evaluar el proyecto habitacional de interés social para mayores, promovida por el Gobierno del Estado de Paraíba y denominado Cidade Madura, ubicado en la ciudad de Campina Grande-PB. El objetivo fue verificar si ofrece condiciones adecuadas de vivienda e inserción urbana a sus habitantes. El estudio fue desarrollado desde la correlación de tres fases: análisis de la inserción urbana, análisis urbanístico y arquitectónico y análisis de las opiniones de los habitantes, enfocándose en adaptaciones del diseño urbano y de los proyectos urbanísticos y arquitectónicos según las necesidades del usuario. Los resultados del estudio indican que, a pesar de los principales problemas identificados en el proyecto relacionados con la inserción urbana, la accesibilidad, la expropiación de los espacios comunes, segregación socioespacial y por grupo de edad, existe aprobación y satisfacción por la mayoría de los habitantes con la vivienda actual y con el programa Cidade Madura. Entre las razones para una buena evaluación del proyecto destacan: el acceso a una vivienda digna, bajo precio de la hipoteca, o en algunos casos la exención de tal, y la oportunidad de convivir con personas del mismo grupo de edad. En conclusión, la necesidad de la implementación de nuevas soluciones y estrategias para que los futuros proyectos resuelvan los fallos identificados, ampliando la adecuación del proyecto y el nivel de satisfacción de los usuarios.

**PALABRAS CLAVES:** vivienda de interés social; mayores; evaluación post ocupación; proyecto cidade madura; políticas públicas.

## ABSTRACT

The growth of the Brazilian elderly population in recent years highlights the current need for public policies capable of meeting this new demand. From this perspective, the research aimed to evaluate the housing project of social interest for elderly people, promoted by the Government of the State of Paraíba and called Cidade Madura, located in the city of Campina Grande-PB. The objective was to verify if it offers adequate conditions of housing and urban insertion to its residents. The study was developed from the correlation of three stages: urban insertion analysis, urbanistic and architectural analysis and residents' impressions analysis, focusing on the adequacy of the urban design and the urban and architectural projects to the users' needs. The results of the study indicate that despite the main problems identified in the enterprise related to urban insertion, accessibility, expropriation of collective spaces, socio-spatial segregation and age, there is approval and satisfaction by the majority of the residents with the current housing and the Cidade Madura program. Among the reasons for the good evaluation of the housing complex are: access to decent housing, low monthly fees, or in some cases the exemption from payment, and the opportunity to socialize with people of the same age group. It is concluded that new solutions and strategies need to be implemented so that future housing complex can solve identified failures, increasing the suitability of the enterprise and the level of user satisfaction.

**KEYWORDS:** housing project; elderly; post occupation evaluation; cidade madura program; public policy.

Recebido em: 18/11/2021

Aceito em: 16/04/2022

## 1 INTRODUÇÃO

A população brasileira de idosos está crescendo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) até 2060 um em cada quatro brasileiros será idoso, o equivalente a aproximadamente 25,5% da população total, demonstrando a tendência nacional de envelhecimento populacional. Tais mudanças estão associadas a melhores condições de vida e a maiores cuidados com a saúde, no entanto, também gera novos desafios, como, por exemplo, a diminuição do número da população em idade ativa (apta ao trabalho) e a crescente demanda por equipamentos de saúde e de assistência social para esse público, bem como moradia adequada que atenda às necessidades do usuário idoso.

A fim de assegurar o direito do idoso, surgiu a lei nº10.741 de 1º de outubro de 2003, conhecida como “Estatuto do Idoso”. Seus artigos 37 e 38 dizem respeito aos direitos dos idosos à habitação, afirmando que ela pode ser no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhado de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada. Em casos de programas habitacionais públicos ou financiados com recursos públicos, o idoso tem prioridade para adquirir o imóvel com reserva de pelo menos 3% das unidades acessíveis, que possuam equipamentos coletivos voltados ao idoso e disponham de financiamento compatíveis com os valores de aposentadoria. Considerando tal realidade, na Paraíba foi implementado o programa Cidade Madura, iniciativa habitacional do Governo do Estado para atender idosos de baixa renda, independentes e que podem viver sozinhos ou com o cônjuge. De acordo com a Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP) para participar do programa habitacional Cidade Madura o idoso tem que cumprir os seguintes requisitos: a) Possuir autonomia de mobilidade e estar em plena atividade física e mental; b) Residir no estado da Paraíba, no período mínimo de dois anos, preferencialmente no município onde o residencial está localizado; c) Ter rendimento de até cinco salários mínimos; d) Ser cadastrado em programas habitacionais junto a (CEHAP); e) Cumprir as normas regimentais do condomínio; e, f) Não possuir imóvel no seu nome ou do cônjuge.

O programa foi elaborado e implementado na gestão do governador Ricardo Coutinho (2011– 2019), com recursos do tesouro do estado da Paraíba e por intermédio da (CEHAP), visando diminuir o déficit habitacional e garantir o direito da terceira idade à moradia. A diferença entre o programa Cidade Madura e os demais programas habitacionais é que ele pertence exclusivamente ao Governo do Estado, que promove uma concessão especial do imóvel para fins de moradia do Idoso, ou seja, transfere aos contemplados o direito de morar na unidade habitacional (UH), mas não a propriedade. O imóvel só pode ser cedido a outros em casos de falecimento, perda de autonomia, ou por mudança de interesse do beneficiado.

Em 2011 foi inaugurado o primeiro empreendimento, e até 2020 o programa já havia sido implantado em seis municípios paraibanos: João Pessoa, Campina Grande, Guarabira, Cajazeiras, Sousa e Patos. Todos os empreendimentos são do tipo condomínios fechados e possuem unidades habitacionais (UHs) com aproximadamente 54 m<sup>2</sup> com apenas um quarto. Além das UHs o empreendimento conta com o seguinte programa: i) uma unidade de saúde contendo (consultório médico e odontológico, sala de curativos, enfermaria e repouso para plantonistas); ii) um centro de vivência composto por (salão, sala de aula, sala de televisão, sala de fisioterapia, banheiros, copa de apoio e um depósito); e, iii) uma praça que possui (horta, pista de caminhada e redário). A cidade de Campina Grande recebeu o segundo empreendimento exclusivo para idosos implantado na Paraíba, no ano de 2015, localizado no bairro do Ligeiro.

Apesar desta ser uma experiência pioneira de provisão habitacional e efetivamente contribuir com a redução do déficit habitacional no estado, é primordial pesquisar se essa modalidade é efetiva para garantir o direito à cidade e à moradia do idoso. A pesquisa visou verificar se empreendimentos habitacionais exclusivos para idosos em áreas periféricas, como os do Programa Cidade Madura em Campina Grande, oferecem condições adequadas de moradia e de inserção urbana a seus moradores. Partiu-se do pressuposto que o programa, ao mesmo tempo em que oferece uma oportunidade habitacional e acolhe o idoso, segrega-o em função da sua baixa inserção urbana e da pouca diversidade do conjunto urbanístico e do perfil dos residentes. O estudo se ancorou na Avaliação Pós-Ocupação (APO), cujo grande potencial é possibilitar uma avaliação do ambiente construído, subordinada às necessidades e níveis de satisfação de seus usuários. Ele associou alguns procedimentos de APO para possibilitar três níveis de investigação: i) inserção urbana do empreendimento em relação ao acesso à cidade (áreas centrais, serviços, equipamentos sociais etc.); ii) características e qualidade urbanística e arquitetônica do empreendimento; iii) impressões dos moradores sobre o empreendimento e seu nível de satisfação com o mesmo.

## 2 MÉTODO

Como uma pesquisa aplicada e quali-quantitativa a APO do empreendimento Cidade Madura em Campina Grande-PB foi desenvolvida por meio dos seguintes procedimentos metodológicos: i) Avaliação da inserção

urbana do empreendimento – essa ferramenta possibilita avaliar o nível de conexão que o empreendimento tem com a cidade, com os equipamentos e com os serviços urbanos. Avaliamos importante aferir este aspecto, visto que a população idosa já tem naturalmente menos acesso à cidade para satisfazer as suas necessidades cotidianas; ii) Análise das características urbanísticas e arquitetônicas do empreendimento – Buscou-se privilegiar principalmente as dimensões da acessibilidade e diversidade, mas também da qualidade urbanística e arquitetônica; iii) Análise das impressões dos moradores – baseada nos níveis de satisfação dos residentes com o empreendimento.

### Avaliação da inserção urbana

Para avaliação da inserção urbana o ponto de partida foi a ferramenta metodológica do Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade – LabCidade, da FAU-USP (ROLNIK, 2014), construída para a Análise da inserção urbana dos empreendimentos do Programa de Habitação Minha Casa Minha Vida. A ferramenta foi adaptada para adequar-se às características/porte de Campina Grande (quanto aos raios e tempos de deslocamento) e à demanda por equipamentos e serviços importantes para os idosos (centros de saúde, templos religiosos, agências bancárias, transporte coletivo etc.). A avaliação da inserção urbana foi realizada através dos eixos temáticos: Transporte; Oferta de equipamentos, comércio e serviços; e Desenho e integração urbana. Tais opções resultaram na configuração apresentada no Quadro 1 (considerando os parâmetros específicos para Campina Grande) e na proposta de classificação do Quadro 2.

Quadro 1: Indicadores para avaliação da inserção urbana.

Tema	Parâmetro	Resultado de classificação dos resultados
<b>Tema 1 – Transporte</b>		
Indicador 1: Opções de Transporte.	Quantidade de itinerários diferentes, realizados por uma ou mais linhas de transporte público, acessadas em pontos de ônibus e/ou estações localizadas no entorno.	Bom = 3 ou mais itinerários diferentes; Aceitável= pelo menos 2 itinerários diferentes; Insuficiente = apenas 1 itinerário.
Indicador 2: Distância até a parada de ônibus.	Percurso a pé e com segurança pelo morador, da entrada principal do empreendimento até a parada de ônibus mais próxima.	Bom = até 50 m; Aceitável = 50 m até 100 m; Insuficiente = mais que 100 m. (Aqui considerou-se que o idoso tende a apresentar mais dificuldade de deslocamento).
<b>Tema 2 – Oferta de equipamentos, comércio e serviços</b>		
Indicador 3: Usos Cotidianos Obrigatórios.	Existência de usos obrigatórios, acessíveis a no máximo 400 m de percurso ou 15 minutos se deslocando a pé. Como Usos Obrigatórios foram considerados: Equipamentos de Saúde; Equipamentos religiosos; Áreas livres para lazer e recreação; Mercados, quitandas, hortifrutis ou feiras livres (alimentos frescos).	Bom = todos os usos obrigatórios estão disponíveis a uma distância percorrida a pé máxima de 400 m; Aceitável = equipamentos de saúde estão disponíveis a uma distância percorrida a pé (e com segurança) de no máximo 400 m e áreas livres e comércio estão localizados a uma distância percorrida a pé de no máximo 500 m; Insuficiente = apenas 1 uso obrigatório está localizado a uma distância percorrida a pé de no máximo 400 m.
Indicador 4: Usos Cotidianos complementares.	Existência de usos complementares, acessíveis a no máximo 400 m de percurso. Como Usos Complementares foram considerados: Açougue; Padaria; Farmácia; Restaurante; Salão de beleza; Academia; lotérica ou caixa eletrônico; Assistência técnica e reparação; Material de construção.	Bom = todos os usos obrigatórios estão disponíveis a uma distância percorrida a pé máxima de 400 m; Aceitável = equipamentos de comércio estão disponíveis a uma distância percorrida a pé (e com segurança) de no máximo 400 m e serviço estão localizados a uma distância percorrida a pé de no máximo 500 m; Insuficiente = apenas 1 uso complementar está localizado a uma distância percorrida a pé de no máximo 400 m.
<b>Tema 3 – Desenho e integração urbana</b>		
Indicador 5: Relação com o Entorno.	Porcentagem do perímetro do empreendimento adjacente a um entorno efetivamente urbano.	Bom = 100%; Aceitável = 40% ou mais; Insuficiente = Menos de 40%.
Indicador 6: Rede de Circulação de Pedestre.	Verificar: 1) Espaço de circulação de pedestres (calçadas, calçadões, travessias) e pontos de acesso ao transporte; 2) Rede de iluminação e; 3) Arborização (sombreamento). São completos na área do empreendimento e nos percursos entre estes e as opções de transporte e usos cotidianos obrigatórios, atendendo as exigências estabelecidas na NBR 9050 que trata das condições de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.	Bom = Todos os elementos são completos no projeto, e nos percursos aos pontos de transporte e equipamentos; Aceitável = Todos os elementos são completos no projeto e nos percursos até os pontos de transporte; Insuficiente = há trechos não completos de algum dos três elementos no projeto.

Fonte: Adaptado de Rolnik (2014).

Quadro 2: Classificação grau de inserção urbana.

Níveis	Resultado de classificação dos resultados
Amplamente Inseridos	Todos os indicadores classificados como bom.
Parcialmente Inseridos	Todos os indicadores classificados como aceitável.
Insuficientemente Inseridos	Qualquer indicador classificado como insuficiente.

Fonte: os autores (2019).

### A análise urbanística e arquitetônica do empreendimento

Para desenvolver a análise urbanística e arquitetônica do empreendimento Cidade Madura, foram utilizadas as variáveis sistematizadas para o relatório técnico de (MIRANDA, 2018). O Estudo baseou-se em Coelho (2011) e Rodrigues (2013) que tratam de Avaliação da integração sócio-urbana dos empreendimentos de habitação social. A metodologia foi aplicada em sete conjuntos de empreendimentos promovidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida na Paraíba, sendo três deles em Campina Grande: o conjunto residencial Major Veneziano I, II, III e IV; O conjunto Residencial Dona Lindu I, II, III e IV e o Conjunto Residencial Vila Nova da Rainha I e II. A descrição de cada variável utilizada na presente pesquisa pode ser verificada no Quadro 3 e no Quadro 4.

Para o caso estudado, as variáveis foram complementadas pela Lei 10.741 (BRASIL, 2003) que indica parâmetros como: a eliminação de barreiras que impeçam ou dificultem a movimentação; banheiros acessíveis (5% do total); entradas facilitadas; vagas exclusivas de estacionamento, entre outros. É importante ressaltar que como as análises sobre a acessibilidade foram realizadas antes de sair a NBR 9050 (ABNT, 2020) foi utilizada para o desenvolvimento do estudo a versão anterior da norma. Além dessas últimas considerou-se e a NBR 9050 (ABNT, 2015 - a versão 2020 norma é posterior à investigação) que trata da acessibilidade, e o estudo de Kunst (2016) que tratou da avaliação da acessibilidade em conjuntos habitacionais para usuários idosos.

Quadro 3: Variáveis para observações urbanísticas.

Variáveis de análises urbanísticas	Descrição
Variável 1: Acessos e acessibilidade	Visíveis à distância, iluminados e posicionados em locais estratégicos para provocar maior movimentação de moradores em espaços públicos.
Variável 2: Conexão com o entorno e aspectos simbólicos	Legibilidade urbana, conexão com o bairro, integração entre os espaços livres públicos e adequação da infraestrutura urbana e equipamentos sociais do bairro. Respeito à memória espacial dos moradores, permitindo identificação do espaço proposto com o bairro, evitando sensação de segregação.
Variável 3: Localização dos espaços livres	Espaços convergentes de fácil acesso, elementos de integração formal e visual dos conjuntos, possibilidade de abrigar diversas atividades cotidianas. Hierarquização dos espaços livres (públicos e coletivos, privados e coletivos, de acesso restrito).
Variável 4: Estacionamento e circulação	Fragmentação, distribuição, descrição e atendimento à demanda de vagas, favorecimento dos fluxos de pedestres em detrimento do fluxo de automóveis; e a hierarquização e conexão do sistema viário proposto no conjunto com o sistema viário do entorno existente.
Variável 5: Vegetação	Facilidade de manutenção e durabilidade de espécies, possibilidade de amenizar clima, ruídos e monotonia dos conjuntos, sombreando áreas de circulação
Variável 6: Permeabilidade	Qualidade de rotas alternativas conectando blocos e áreas livres no conjunto.
Variável 7: Variedade	Variedade de usos no conjunto, ao avaliar níveis de demanda, fazendo mistura de usos que sejam economicamente, politicamente e funcionalmente viáveis
Variável 8: Infraestrutura	Soluções de infraestrutura: saneamento básico, hidráulicos, drenagem, elétricos.

Fonte: Miranda (2018).

Quadro 4: Variáveis para avaliação arquitetônicas.

Variáveis de análises arquitetônicas	Descrição
Variável 1: Tipologias	Variedade de tipologias adotadas, condições de adaptabilidade, adoção de soluções espaciais considerando critérios de funcionalidade, economicidade e a relações entre ambientes.
Variável 2: Acessos e acessibilidade	Adequação das moradias à NBR 9050, cumprimento da proporcionalidade destinada a unidades habitacionais acessíveis e análise dos fluxos e acessos à unidade habitacional.
Variável 3: Programa, dimensionamento e zoneamento	Programa de necessidades eficaz, dimensões adequadas aos usos, ergonomia, disposição hierárquica dos espaços íntimos, sociais e de serviço.
Variável 4: Arranjo espacial	Atendimento a critérios de privacidade, relação entre áreas íntimas e áreas sociais e de serviços, distribuição espacial dos ambientes.
Variável 5: Adequação configuração familiar	Adaptabilidade da planta, adequação perfis familiares x unidade habitacional.
Variável 6: Tectônica e estrutura	Sistema construtivo utilizado, flexibilidade para adequações atuais ou futuras, qualidade dos componentes e materiais utilizados e presença de inovações qualitativas.
Variável 7: Conforto ambiental	Princípios bioclimáticos, orientação da U.H., aberturas e anteparos, comportamento de ventilação e insolação.

Fonte: Miranda (2018).

### **Análise das impressões dos moradores do Condomínio Cidade Madura**

Para a análise das impressões dos moradores sobre o empreendimento, baseou-se nos questionários dos trabalhos de (MIRANDA, 2018) e (AZEVEDO, 2018), desenvolvidos respectivamente para analisar a impressão dos moradores sobre os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida na Paraíba e o empreendimento Cidade Madura em Campina Grande. Os questionários foram adaptados e complementados para adequar-se ao perfil dos idosos. O questionário foi organizado em cinco etapas que compõem os seguintes campos de questões para identificar o perfil dos moradores bem como sua impressão sobre o condomínio: 1) Perfil socioeconômico dos moradores: sexo; faixa etária; com quem mora; estado civil; ocupação anterior e atual; renda; escolaridade. 2) Deslocamentos: se desloca para fora do condomínio; tem dificuldade para se deslocar; como você mais se locomove; qual o tempo de espera do ônibus; local de atividades; distância as atividades em relação à moradia anterior. 3) Avaliação do entorno: os seguintes serviços comerciais estão há 15 min a pé da sua moradia atual e para o caso da moradia anterior; o que o senhor(a) acha da estrutura deste bairro; qual sua opinião sobre a acessibilidade deste bairro; você se utiliza dos espaços coletivos. 4) Análise da moradia atual x moradia anterior: avaliação do tamanho dos cômodos; o que você acha das condições de moradia atual e para o caso da anterior; você está satisfeito com sua moradia atual; você preferiria morar nesta ou na moradia anterior. E 5) Comportamentos intergeracionais, modalidade exclusiva para idosos: qual a qualidade dos serviços prestados no empreendimento; a quem você pede ajuda; como você avaliaria sua qualidade de vida; sente falta do convívio com pessoas de outras faixas etárias; sentiu-se abalado com a saída do seu vizinho; caso o poder público oferecesse outras opções, você preferiria qual solução de empreendimento (oportunidade residencial em área mais central; auxílio aluguel; outra).

O condomínio possui ao todo quarenta unidades habitacionais. Para obter a avaliação dos moradores, foi possível a aplicação de questionários no empreendimento. Além de observações urbanísticas realizadas com o apoio de um diário de campo. durante as visitas foram identificadas quatro habitações desocupadas temporariamente. Para o cálculo do universo a ser pesquisado para garantir a validade estatística, foi considerado um morador por unidade habitacional como representante da família. Adotou-se para a população o valor de 36 unidades habitacionais. Foi utilizada a calculadora amostral do site comento.com., para definir o número de questionários necessários a pesquisa, obtendo-se um resultado de 26 entrevistados. Foi possível aplicar os 26 questionários com os moradores.

## **3 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

Os usuários idosos, tanto quanto outros grupos geracionais (crianças, adolescentes e adultos) necessitam relacionar-se com a cidade, com o ambiente que o cerca e com seus vizinhos. O desenvolvimento da avaliação pós-ocupação (APO) do empreendimento habitacional para idosos do programa Cidade Madura em Campina Grande-PB, buscou identificar se o programa proporciona ao usuário idoso a possibilidade de integrar-se à cidade e se o empreendimento possui características adequadas para atender as necessidades do público idoso.

### Avaliação da inserção urbana

O Empreendimento Cidade Madura está localizado no Bairro do Ligeiro, em área periférica da Cidade de Campina Grande – PB, cercado por terrenos desocupados e poucas conexões com a malha urbana. A distância do empreendimento ao centro principal da Cidade é de aproximadamente 10 km. Como mencionado, na Avaliação da Inserção Urbana do Empreendimento foram aplicados os indicadores previstos para os eixos temáticos de transporte, oferta de equipamentos, comércio e serviços e desenho e integração urbana. Após a sistematização e análises temos a classificação quanto ao grau de inserção urbana apresentada a seguir.

O tema 1 de transporte é composto pelo indicador 1 que representa as opções de transporte e o indicador 2 que representa a distância até a parada de ônibus. O indicador 1 representa as opções de transporte, que atendem o entorno do empreendimento, os parâmetros observados foram a quantidade de itinerários diferentes, realizados por uma ou mais linhas de transporte público, acessadas em paradas de ônibus e/ou estações localizadas no entorno. Em relação as linhas ofertadas, existe apenas uma linha. A linha do 944, que possui cinco veículos referenciados como: 1036; 1052; 1051; 1002 e 1096. Estes fazem apenas um percurso. Considerando esses fatores a classificação do item transporte foi considerada insuficiente.

O Indicador 2 representa a distância até a parada de ônibus. O parâmetro observado foi: a) a distância em metros do percurso percorrido a pé e com segurança pelo morador, da entrada principal do empreendimento até a parada de ônibus mais próxima. Esta distância foi de 100 m. Considerando esse fator a classificação para o tema de transporte, indicador 2, foi considerada como insuficiente.

O tema 2 de oferta de equipamentos, comércio e serviços é composto pelo indicador 3 que representa os usos cotidianos obrigatórios e o indicador 4 que representa os usos cotidianos complementares. Os parâmetros observados foram a existência desses usos acessíveis a no máximo 400 m de percurso do empreendimento. Para o Indicador 3, apenas um uso obrigatório (um mercado) foi localizado a uma distância percorrida de no máximo 400 m do empreendimento. Portanto foi considerado insuficiente. E o indicador 4, também foi considerado insuficiente, pois nenhum dos usos complementares estão localizados de acordo com a distância adequada.

O tema 3 de desenho e integração urbana, é composto pelo indicador 5 que representa a relação do empreendimento com o entorno e pelo indicador 6 que representa a rede de circulação de pedestre. Os parâmetros observados são o entorno efetivamente urbano e se os elementos de circulação de pedestres, rede de iluminação e arborização são completos do empreendimento ao acesso do transporte e equipamentos atendendo as exigências estabelecidas na NBR 9050.

A análise do indicador 5 foi considerada aceitável, já que 49,49% do perímetro do empreendimento (com 443,67 m) é adjacente a um entorno efetivamente urbanizado. No entanto, o indicador 6, foi insuficiente, pois embora tenha sido identificada a Rede de iluminação, os espaços de circulação de pedestres (calçadas, calçadões, travessias), a arborização e os pontos de acesso ao transporte não estão acessíveis em todo percurso (Figuras 1 a, b, e c). O espaço de circulação de pedestre é prejudicado pelas calçadas irregulares e, na maioria das vezes, é inexistente. Há árvores em alguns pontos, no meio das calçadas, dificultam a passagem dos pedestres, o que decorre da inexistência de estratégias de planejamento paisagístico para sombreamento dos percursos de pedestre. Há presença de postes e rede de iluminação pública, os quais muitas vezes estão posicionados nas calçadas, configurando-se como obstáculos.

Figura 1: Entrada do empreendimento Cidade Madura (a). Percurso realizado pelo morador até a parada de ônibus mais próxima do empreendimento (b) e Parada de ônibus mais próxima do empreendimento (c).



(a)

(b)

(c)

Fonte: os autores (2019).

Considerando os três níveis avaliados, a Classificação geral do empreendimento quanto ao grau de inserção urbana foi insuficiente. Apesar do programa oferecer uma importante oportunidade habitacional, o empreendimento contribui com a segregação dos moradores em função de sua baixa inserção urbana. Também as possibilidades de integração com o entorno do empreendimento são dificultadas pela baixa acessibilidade e insuficiente articulação com a malha urbana. Certamente, uma boa inserção urbana do empreendimento poderia garantir maior acesso aos equipamentos de usos obrigatórios e complementares, bem como ao transporte público para conectar os moradores à cidade e os familiares ao empreendimento (dificuldades de acesso geradas também para quem se dispõem a visitar os idosos), considerações referendadas nas entrevistas.

### **Avaliação das variáveis urbanísticas**

A partir das variáveis urbanísticas verificou-se que as quarenta UHs do condomínio estão organizadas no entorno de um pátio central onde estão situados os espaços e equipamentos coletivos. A configuração do empreendimento privilegia vistas para as áreas comuns e exclui vistas para o entorno imediato, não existindo uma relação direta com o meio externo, pois o empreendimento é murado. O pátio central, além de ser um local de encontro, convivência e lazer permite aos moradores uma alta permeabilidade, com a diversificação de caminhos e percursos (Figura 2).

Figura 2: Projeto urbanístico do empreendimento Cidade Madura em Campina Grande.



Fonte: Adaptado de Lima (2015).

O acesso ao empreendimento se dá por meio da rua José de Sousa Cavalcante, situada no bairro do Ligeiro. O condomínio possui uma guarita conectada com a área administrativa, reservada para as necessidades do vigilante. Existe um portão exclusivo para entrada e saída de veículos e outro para pedestres. A visibilidade e iluminação é precária, e o acesso não foi posicionado de forma estratégica, está localizado em uma das extremidades da fachada Leste, fachada de menor extensão do empreendimento. Tal localização dificulta a circulação e movimentação dos moradores cujo as residências estão localizadas na fachada oposta. Outro fator que prejudica a permeabilidade entre o interior e o exterior é a presença de um muro que circunda todo o empreendimento (Figura 3).

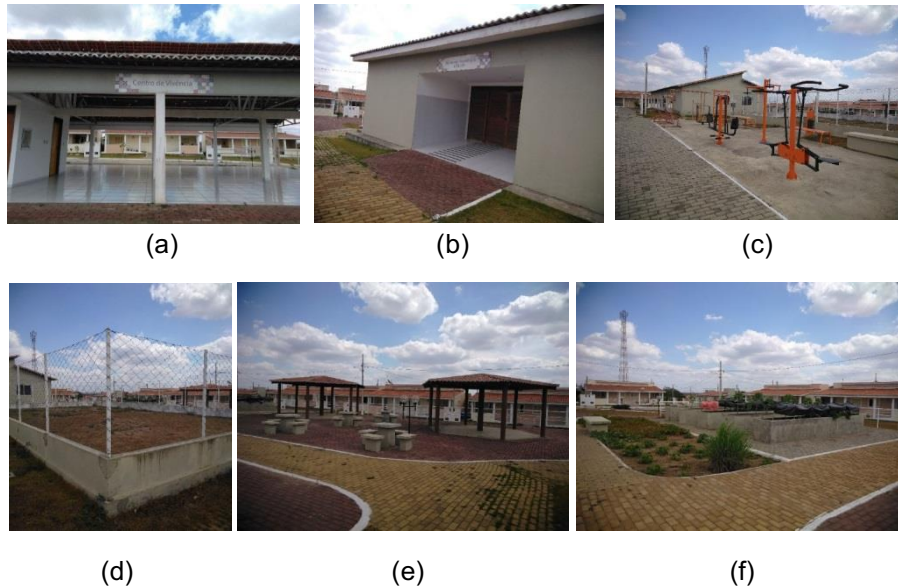
Figura 3: Acesso ao empreendimento.



Fonte: os autores (2019).

A análise da acessibilidade dos ambientes públicos considerou: Acesso a edificação; Estacionamento, Praça; Redário; Academia; Posto Médico; Espaço de Convivência e horta. Já a análise da acessibilidade para os ambientes privados considerou os seguintes ambientes: Terraço; Sala; Quarto; Cozinha; banheiro; e lavanderia. Na figura 4, é possível observar os espaços públicos.

Figura 4: Espaços coletivos: a) Centro de vivência. b) Unidade de saúde. c) Academia. d) Quadra. e) Praça e f) Horta.



Fonte: os autores (2019).

Foi possível identificar as seguintes inadequações: a) As informações de sinalização são insuficientes. Detectou-se a inexistência de sinalização visual e sonora nas entradas e saídas da garagem e estacionamentos e falta de sinalização no piso referentes aos símbolos de acessibilidade. Ainda a inexistência de sinalização tátil de alerta e direcional. b) Quanto a circulação identificou-se a incompatibilidade de rampas, com os rebaixamentos das calçadas localizados em lados opostos da via não alinhados e a inexistência de faixa de travessia para os pedestres; ausência de piso tátil nas interferências do passeio e c) vagas de estacionamento que não comportam todos os moradores; d) a iluminação é precária nas proximidades do portão de entrada.

A relação da distância entre a unidade habitacional mais afastada e o percurso até o acesso principal corresponde a aproximadamente 157 metros. Essa distância poderia ser considerada adequada se não fossem observadas as dificuldades de se deslocar por 42,30% dos entrevistados, que relataram a dificuldade de se deslocar da própria casa até a guarita.

Em relação as conexões com o entorno, destaca-se o grande muro com poucas aberturas, diminuindo as oportunidades de relações com os espaços do entorno, com exceção do acesso principal. Apenas duas partes do muro estão conectadas ao entorno urbano, as demais têm seu perímetro adjacente a terrenos não ocupados. Também foi possível constatar, já na etapa anterior da metodologia, a relação das fachadas dos empreendimento desarticuladas com o entorno não ocupado.

O condomínio é um enclave no bairro e conseqüentemente seu formato isola os moradores. O projeto das ruas e a locação das unidades habitacionais do condomínio não seguem os padrões morfológicos do entorno e não existe nenhuma relação com as quadras adjacentes e com o desenho do bairro. A concepção da implantação do projeto, em forma de pátio reforça a indução para o interior do empreendimento e desconecta os moradores com entorno. No entanto, como há uma significativa ausência de interação com os espaços coletivos, a maioria dos moradores se tornam somente observadores dos espaços internos. Isso fica claro quando se observa a proposta das unidades habitacionais com vista principal voltada exclusivamente para os espaços coletivos do condomínio.

Considerando a diversidade de espaços coletivos ofertados no condomínio, observou-se que 69,23% dos entrevistados responderam que utilizam os espaços coletivos e 30,77% responderam que não utilizam esses espaços. Para aqueles que responderam que utilizam, foi perguntado quais os espaços que utiliza, considerando que o pátio contém: academia; quadra; horta e redário. O maior número de respostas foi para



as opções unidade de saúde e centro de vivência. Esses ambientes, não exigem grande esforço físico dos moradores, se comparados com os espaços de academia, pista de caminhada e quadra. Para aqueles que responderam não, foi perguntado por que não utilizam os espaços coletivos, e 75% dos entrevistados responderam que não tem interesse. Esse desinteresse pelos espaços coletivos pode estar relacionado ao fato que quase a metade dos moradores tem dificuldade de se deslocar, fator que implica na utilização dos espaços coletivos que implicam em esforço físico para a sua utilização. 50% dos entrevistados consideram que esses espaços não suprem ou atendem às suas necessidades. Respondendo que não utilizam os espaços coletivos por não terem interesse ou por não serem adequados. Apesar de contarem com a infraestrutura disponível não se identificam com elementos que foram implementados por não serem adequados ao seu perfil. A falta de utilização desencadeia problemas como abandono e a desapropriação dos espaços comuns.

No que concerne a modificação dos espaços em relação a planta original, a academia do condomínio foi um dos ambientes modificados. Segundo os moradores foram trocados os equipamentos por outros que não se adequam às necessidades do público idoso. Eles relatam ainda que prefeririam os equipamentos anteriores. Esta inadequação está ocasionando o pouco uso do ambiente pelos moradores. Considerou-se o equipamento retangular aberto cercada do condomínio, como uma quadra esportiva. Embora não tenha as mesmas características de uma quadra, o espaço pode ser destinado para o uso de atividades físicas e fica próximo à academia. Este foi um dos ambientes que não foi mencionado em momento algum pelos moradores. A pista de caminhada circunda todos esses ambientes e se estende aos seus caminhos de acesso, mas não existe nenhum tipo de arborização durante todo o percurso que incentive o seu uso.

A praça tem ainda um ambiente com cinco mesas fixas de jogos de xadrez em concreto. Este equipamento não é sombreado e tem o seu uso comprometido aos horários de máxima exposição ao sol, já que não existe nenhum tipo de vegetação que proporcione sombra. Próximo às mesas existem duas estruturas de cobertura em madeira e telha cerâmica, denominadas de redário, destinada ao descanso dos residentes por meio do uso de redes que, no entanto, não ficam disponibilizadas aos moradores em todos os momentos.

A horta do condomínio é distribuída em cinco estruturas em concreto, e é um ótimo exemplo sobre a temática de apropriação e pertencimento dos espaços coletivos do condomínio. Quando perguntados sobre as atividades que mais gostavam de fazer, grande parte das respostas contava com a opção de cuidar das plantas. No entanto, essa opção refere-se principalmente ao cuidado das plantas que eles se consideravam donos ou responsáveis. Por esta razão os jardins de frente para residências são bem cuidados e explorados. Os espaços que eles não consideram como seus e falavam que eram de responsabilidade da organização do empreendimento, apresentam-se descuidados. Um exemplo disto é a horta, um ambiente coletivo que poderia favorecer todos os moradores, é praticamente desprezado.

O estacionamento do condomínio fica próximo à guarita, com capacidade para três veículos. Como é regulamentado para a produção de empreendimentos de interesse social, não foram previstas vagas para todas as moradias. É importante, ainda, levar em consideração que apenas 15,38% dos entrevistados têm um meio de transporte privado na sua residência. A circulação de pedestres ocorre de forma a circundar as casas e os espaços coletivos, se estendendo aos acessos principais das residências e dos equipamentos. Pudemos verificar a diversidade de rotas disponíveis no condomínio para conectar os espaços caracterizando a boa permeabilidade.

No condomínio não há estabelecimentos comerciais e nem de serviços. Durante as visitas não foram identificados outros tipos de uso a não ser o habitacional. Há apenas um caso de prestação de serviço, com um morador que se dispõe a cuidar das áreas verdes das casas vizinhas, e que pelo favor recebem um valor simbólico em troca, no entanto, não é um trabalho fixo. Em relação à infraestrutura do empreendimento há soluções de saneamento e energia. Os principais problemas identificados no projeto urbanístico do empreendimento compreendem as seguintes questões: (a) insuficiência de sombreamento de percursos e caminhos ao pedestre. (b) desuso de espaços coletivos, por não atenderem ao perfil e necessidades do idoso e por o idoso não se sentir mais disposto a usá-los. (c) baixa conexão com o entorno, em função do modelo do empreendimento tipo condomínio, cercado por um muro não permeável, que separa o empreendimento do entorno imediato. (d) inadequação quanto à acessibilidade, principalmente relacionadas a qualidade das calçadas (estreitas para o passeio) e a sinalização.

A análise dos acessos a habitação, realizado em consonância com NBR 9050/2015 permitiu identificar problemas de acessibilidade nas calçadas que circundam a unidade habitacional até a parte posterior. Essas calçadas são estreitas e se conectam por meio de um degrau, que deveria passar por tratamento de desnível. Devido a esse problema foram relatados acidentes e quedas que comprometem a segurança física dos moradores.

Para as calçadas não foram consideradas as medidas adotadas pela NBR 9050, que orienta a largura mínima para locomoção em linha reta de pessoas em cadeira de rodas assim como as medidas necessárias para manobra. Para uma rotação de 90° deve ser 1,20 m x 1,20 m e para uma rotação de 360° o diâmetro deve ser 1,50 m. Essas medidas não foram obedecidas no projeto. A rampa de acesso à unidade habitacional foi revestida com revestimento cerâmico escorregadio, podendo causar acidentes. Uma medida paliativa adotada foi a instalação de faixas antiderrapantes para minimizar acidentes que vinham ocorrendo na rampa. Segundo a NBR 9050 o material a ser utilizado nos pisos deve ter superfície regular, firme, estável e antiderrapante sob qualquer condição, e que não provoque trepidação em dispositivos com rodas. O que não foi respeitado nessa situação.

Ao avaliar as características do desenho urbano do empreendimento ficou evidente que a tipologia do tipo condomínio fechado contribui para apartar ainda mais os moradores da cidade, gelificando o grupo e dificultando as interações com a vizinhança. Embora a política de habitação para idosos seja importante e um caso exemplar, sugere-se que esse tipo de empreendimento esteja mais bem localizado na cidade, para não inibir ainda mais as relações socialização do idoso com o ambiente urbano.

No que concerne ao desenho do empreendimento, observa-se que a disposição dos edifícios residenciais em torno de um pátio comum que abriga os equipamentos e espaços livres poderia facilitar as interações sociais entre os moradores. No entanto, como foi observado alguns desses espaços não são confortáveis. São pouco sombreados e acessíveis. Nesse caso sugere-se a qualificação desses espaços, principalmente em relação ao conforto ambiental, já que o empreendimento se encontra em uma região semiárida. Outra adaptação necessária está relacionada ao revestimento das rampas de acesso as casas, como já foi observado.

### ***Avaliação das variáveis arquitetônicas***

Levando em conta as variáveis arquitetônicas observou-se que o condomínio não apresenta variedade tipológica. Em todo conjunto foram construídas casas geminadas de pavimento térreo, com recuos frontais, laterais e posteriores. Em relação às condições de adaptabilidade da unidade, não é permitido quaisquer modificações segundo as regras do programa. Uma vez que as casas são destinadas a locação temporária. Há 40 habitações no condomínio. Cada unidade conta com uma rampa até a varanda, onde se dá ao acesso principal. No interior da habitação estão dispostos os seguintes ambientes: sala de estar e jantar integrada, quarto, banheiro, cozinha e área de serviço sem acesso direto para parte exterior. Na Figura 5, podem ser observadas as fachadas das unidades habitacionais.

Figura 5: Tipologia das unidades habitacionais do condomínio.



Fonte: os autores (2019).

A análise da habitação em função da norma de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos - NBR 9050 (ABNT, 2015) -, possibilitou a observação de inadequações na cozinha e na área de serviço em relação a manobra da cadeira de rodas para efetuar um giro de 360°, pois não existe uma área livre com diâmetro de 1,5m.

O projeto da unidade habitacional possui programa de necessidades eficaz ao número máximo de dois moradores por habitação e o zoneamento é dividido em três áreas: social, íntima e serviço. As dimensões estabelecidas de cada bloco habitacional (Figura 6) são de aproximadamente 107,83 m<sup>2</sup> de área total, e contém duas residências com 53,91 m<sup>2</sup> cada.

Figura 6: Zoneamento da unidade habitacional.



Fonte: Adaptado de Kunst (2016).

O arranjo espacial dos ambientes é de fácil compreensão e permite um percurso simples e intuitivo, através da conexão dos percursos e seus acessos. Existe uma relação entre as áreas íntimas, sociais e de serviços. A distribuição espacial dos ambientes permite a correlação direta entre os cômodos da mesma área, assim como, a relação de alguns cômodos de áreas diferentes, a exemplo, temos a cozinha e a sala de jantar. Analisando as soluções de funcionalidade destacou-se dois problemas, o primeiro de interferência a privacidade do morador entre o deslocamento do quarto ao banheiro, e o segundo a inexistência de acesso direto da área de serviço ao quintal.

A configuração da residência é adequada ao perfil familiar dos moradores, apesar de não existir a possibilidade de adaptabilidade da planta. O programa de necessidades mostra-se eficaz, e é capaz de atender os dois perfis identificados, os 23,08% moradores que moram acompanhados por cônjuge e os 76,92% que moram sozinhos. Apesar de não ter sido constatada outras configurações familiares, é interessante refletir sobre novas possibilidades de composição familiar e a relação de ajustes nas unidades ou proposta de inclusão de outra tipologia.

O sistema construtivo adotado no condomínio foi de alvenaria convencional com estrutura de concreto, que permite modificações nas unidades. As paredes de vedação e são em tijolos cerâmicos. Segundo a (CEHAP), os materiais utilizados nas portas internas, são de madeira compensada lisa, semioca e as portas externas em madeira regional almofadada, ambas com as mesmas dimensões de 0,80m x 1,20m. As janelas são de abrir de 2 e 3 folhas todas em madeira regional, tipo veneziana, e existem algumas modificadas de vidro. O cobogó foi utilizado no banheiro, no quarto e na fachada de acesso principal acima das telhas da varanda. A composição desses elementos vazados é em concreto na cor natural e tem dimensão de 7cm x 50cm x 50cm. A coberta é em uma única água em laje pré-moldada. A coberta da varanda é independente e mais baixa, possibilitando abertura superior de cobogós, entre o ambiente interno da edificação e a varanda. A cobertura é de telhas cerâmicas, do tipo canal, e, a área da caixa d'água é plana. O revestimento cerâmico está presente em todo o piso da unidade habitacional, assim como o seu rodapé. Foi especificado como cerâmica esmaltada, com dimensões de 0,40 x 0,40m. Todas as paredes internas do banheiro, da cozinha e da área de serviço são revestidas com azulejo, até 1,50 m de altura, com dimensões de 0,20 m x 0,20 m, na cor branca.

A implantação das residências conformando um pátio, promove diferentes condições de ventilação e insolação, sem, contudo, haver qualquer compensação construtiva para as condições mais desfavoráveis, como aquelas fachadas voltadas para o Oeste. Durante a aplicação dos questionários percebemos que as unidades que têm sua fachada frontal posicionada para sentido Oeste, e recebe o sol poente ou da tarde, são as mais prejudicadas e foram as mais criticadas pelos moradores pelo calor excessivo. É importante considerar que as unidades habitacionais que estão no lado poente poderiam ser adaptadas para melhorar o conforto ambiental, a partir da utilização de beirais, brises ou até mesmo com paisagismo .

Considerando os ventos predominantes no sentido Leste e Sul, temos ventilação cruzada no interior da unidade habitacional, correspondente a circulação livre dos ventos nos ambientes, que entra por uma abertura e sai por outra rapidamente. Foram observadas algumas inadequações relativas à ventilação. No cômodo da cozinha o local estabelecido para o fogão, que fica entre duas janelas, pode ter seu

funcionamento prejudicado pela circulação do vento no ambiente. Dessa forma é necessário que as janelas fiquem fechadas durante o uso deste utensílio. Outro problema encontrado foram os alagamentos na varanda em períodos chuvosos devido às várias aberturas sem nenhum tipo de proteção.

Como foi demonstrado há dois conjuntos de problemas identificados a partir da análise arquitetônica: i) o primeiro decorre do partido de implantação e zoneamento do empreendimento que promoveu a integração dos espaços comuns em detrimento da melhor situação de conforto ambiental para todas as edificações. Mesmo considerando que o projeto da unidade habitacional previu adequadas soluções para o contexto do semiárido brasileiro (varandas sombreadas, aberturas altas para a saída do ar, janelas que promovem a ventilação cruzada etc.), as desvantagens da orientação menos confortável para as edificações não foram compensadas por soluções projetuais que melhorassem o conforto térmico, ou no outro extremo minimizassem os problemas com a ventilação excessiva em ambientes como a cozinha; ii) o segundo conjunto de problemas está relacionado a acessibilidade e a conectividade da edificação com o exterior, dificultadas, principalmente pelos materiais inadequados utilizados, o que exigiu a construção de soluções paliativas.

### **Análise das impressões dos moradores**

Sobre a relação dos moradores do condomínio com o seu exterior, a rua, os equipamentos, 42,30% dos entrevistados responderam que têm alguma dificuldade para se deslocar e 11,53% dos entrevistados responderam que não se deslocam mais para fora do condomínio. Tais observações reforçam as desvantagens da localização do empreendimento em relação as outras partes da cidade (Inserção urbana), uma vez que, acentuam-se as condições de isolamento dos moradores. Essa condição periférica inibe também a interação de parentes e amigos com os moradores, como veremos a seguir. Uma série de doenças e complicações também podem afetar a mobilidade dos idosos e conseqüentemente a sua interação com o exterior do conjunto. Giaquini; Lini; Doring (2015) destacam entre as mais comuns a hipertensão, Alzheimer, diabetes, outras demências não especificadas, doenças do coração, sequela de acidente vascular encefálico, artrites/artroses/osteoporoses, Parkinson, doenças circulatórias, doenças respiratórias e câncer.

Mesmo tendo sido planejado para contemplar idosos saudáveis, foi possível observar que enfermidades e deficiências desencadeiam uma rede de colaboração entre alguns moradores. Os idosos mais jovens e com melhores condições físicas e de saúde acabam ajudando os idosos mais velhos em atividades cotidianas básicas. A exemplo disto temos o caso de uma moradora que já não tinha mais condições de levar seu próprio lixo até a portaria do condomínio e contava com a ajuda de uma vizinha, que todos os dias passava em sua casa para levar o lixo. Existem, assim como qualquer outro empreendimento, também episódios de divergências. Não são todos os moradores que mantêm uma boa relação.

Quando perguntados sobre o meio de transporte utilizado para se locomover, cerca de 73,07% dos entrevistados responderam que usam o ônibus, mais da metade dos moradores dependem do transporte público urbano e tem o direito à gratuidade assegurado pelo Art. 39 do Estatuto do Idoso - Lei 10741/03 de 01 de outubro de 2003. No entanto, como observado anteriormente, o bairro só dispõe de uma linha de ônibus que circula em horários restritos. Fato que também foi ressaltado pelos moradores quando perguntados sobre a qualidade dos serviços prestados. 46,15% dos entrevistados responderam, que esperam mais de uma hora pelo ônibus. As principais interações dos moradores com o exterior do condomínio se dão na própria cidade de Campina Grande 84,61% dos moradores, as principais atividades apontadas foram: fazer compras, trabalhar, pagar contas, consultas médicas, visitar familiares, entre outros.

Comparando as distâncias entre a moradia atual e anterior, 57,69% entrevistados falaram que são maiores que antes e 23,07% responderam que são menores que antes. O que demonstra que para uma parte significativa dos moradores, já havia uma segregação de condições de moradia anterior.

Os resultados para avaliação sobre o tamanho das unidades habitacionais, revelam que os ambientes mais bem avaliados pelos moradores são a sala e o banheiro com todas as respostas qualificando-os como adequados. Já as dimensões da cozinha e área de serviço foram os mais criticados, justamente os mesmos ambientes avaliados negativamente no item de acessibilidade, por não atenderem as dimensões mínimas para manobra de 360° de uma cadeira de rodas. Os espaços melhores e piores avaliados podem ser conferidos na Figura 7. A avaliação da cozinha teve 42,30% das respostas para inadequada e 3,84% inexistente. Para a área de serviço, 19,23% a consideraram como inadequada e 23,07% como inexistente. O que indica a insatisfação com o tamanho desses ambientes.

Figura 7: Os dois ambientes mais bem avaliados e piores avaliados respectivamente: Sala(a). Banheiro (b). Cozinha (c) e Área de serviço (d).



Fonte: os autores (2019).

A análise comparativa sobre as condições da moradia atual e anterior expressa que somente para 19,23% dos moradores a moradia atual, ou seja, o Conjunto Habitacional Cidade Madura, é regular, ruim e péssima. Os demais moradores 80,77% demonstraram um maior nível de satisfação com a nova moradia classificando-a como ótima e boa. No que se refere as condições de moradia anterior, nenhum morador classificou como ruim ou péssima. Tal impressão positiva, no entanto, não interfere no nível de satisfação dos moradores com o empreendimento que é alto. 88,46% dos entrevistados consideram-se satisfeitos com a sua moradia atual. No entanto, quando perguntados sobre a preferência entre a moradia atual e anterior, apenas 61,53% responderam que preferem a moradia atual.

A diferença entre os resultados da satisfação com a moradia atual (88,46%) e preferência pela moradia atual (61,53%), podem revelar a distinção entre oportunidades habitacionais e qualidade habitacional. A satisfação em receber uma oportunidade habitacional não faz com que a percepção dos usuários sobre a qualidade do empreendimento seja totalmente positiva. Nesse caso, indagamos se o fato de o morador não ter assegurado o direito de propriedade sobre o empreendimento estaria pesando sobre o percentual de satisfação com a moradia atual, (uma vez que a moradia é transitória. Concedida somente enquanto o morador tiver as condições de autonomia especificadas pelo programa).

Ao investigar mais detalhadamente, que condições fizeram o morador deixar a sua moradia anterior, mesmo considerando-a qualificada, pode-se observar que a grande maioria dos contemplados pagava aluguel e esse foi um dos principais motivos de saída da moradia anterior para a atual. Fatores financeiros estão diretamente relacionados com esses resultados, os gastos dos beneficiados diminuíram significativamente após a transferência de moradia. Não se paga mais aluguel, apenas um valor simbólico de R\$ 50,00 para a manutenção do condomínio e os cadastrados ao programa de tarifa social tem sua conta de energia reduzida. Além disso, para adquirir o acesso ao empreendimento, uma das regras do programa é que o idoso não tenha nenhum imóvel em seu nome ou de seu cônjuge.

Quanto às questões intergeracionais, quando perguntados se sentiam falta do convívio com pessoas de outras faixas etárias, 61,53% dos moradores entrevistados responderam que não. E os 38,47% que responderam sim, disseram preferir conviver com adultos. É importante ressaltar que os moradores não são privados de receber visitas de pessoas de outras faixas etárias. No entanto, não são todos os residentes que são assistidos ou acompanhados por seus familiares, alguns não tem mais ninguém com quem contar.

A substituição de moradores no condomínio é algo frequente e afeta 57,69% dos entrevistados. A insegurança gerada pela instabilidade com a saúde é um motivo de angústia e preocupação, uma vez que eles só podem permanecer no empreendimento se estiverem saudáveis. Assim, 73,07% responderam que se sentiram abalados com a saída do seu vizinho do empreendimento, fator que revela as relações de proximidade e amizade criadas entre os residentes durante a estadia no condomínio. O principal motivo para a saída desses moradores é o falecimento de um condômino. Tal insegurança afeta a qualidade de vida dos moradores, uma vez que cria um ambiente de espera de quem será o próximo a sair do condomínio, entre os beneficiários.

Os entrevistados foram perguntados em qual empreendimento prefeririam morar, caso o poder público tivesse oferecido outras opções, se em empreendimentos exclusivos para idosos ou em empreendimentos para todas as faixas etárias. E a diferença entre os resultados foi bem próxima, para empreendimentos

exclusivos de idosos, cerca de 57,70% das respostas e para empreendimentos de todas as faixas etárias, cerca de 42,30% das respostas. A compreensão dessa pergunta nos leva diretamente a questões de segregação etária apesar da aceitação da modalidade exclusiva para idosos pela maioria. É importante apontar que cerca de 38,46% dos entrevistados preferem ainda conviver diariamente ou estar em contato com todos os grupos de faixa etária, ainda que tenham um empreendimento pensado exclusivamente para suas necessidades. A preferência de alguns moradores por compartilhar o ambiente com pessoas de diferentes idades revela a importância da diversidade etária na busca pelo envelhecimento saudável.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar do programa Cidade Madura ser importante por conferir uma oportunidade habitacional para idosos, pela avaliação do empreendimento realizado em Campina Grande, foi confirmada a premissa que sua implementação tem agravado as condições de segregação desse grupo, em função da precária inserção e integração urbana. As características urbanísticas e arquitetônicas do empreendimento também não estão completamente adequadas ao público idoso. Nessa perspectiva não conferem o pleno direito à moradia adequada e à cidade. Verificou-se, portanto que o empreendimento Cidade Madura localizado em área periférica da cidade não oferece aos seus moradores condições totalmente apropriadas. Em função disso recomenda-se que experiências de produção de habitação social para idosos não podem prescindir de uma boa inserção urbana, uma vez que é necessário fomentar e fortalecer redes de cuidados, interação e solidariedade com esses grupos. O que fica dificultado em áreas de baixa inserção urbana.

Apesar dos problemas observados - relacionados principalmente a questões de inserção urbana, acessibilidade, desapropriação dos espaços coletivos e segregação etária-, o fato de a maioria dos moradores avaliarem positivamente a oportunidade habitacional recebida atesta que, no contexto do perfil que vem assumindo a população brasileira, as políticas habitacionais para as pessoas idosas são cada vez mais necessárias. Destacam-se a seguir algumas sugestões e adequações considerando as problemáticas observadas, quanto a:

- Inserção urbana dos moradores: destaca-se a importância de, na rua de acesso ao empreendimento, haver uma parada de ônibus que seja acessível. E para implementação de novos empreendimentos, a escolha da localização deve levar em consideração a presença de equipamentos de comércio e serviços no entorno imediato.
- Qualidade urbanística: é importante (a) conectar o empreendimento com o entorno imediato, (b) evitar barreiras que segregam o interior e exterior do empreendimento como muros não permeáveis, (c) proporcionar às unidades habitacionais e, conseqüentemente, aos moradores, o contato com o meio externo, com olhos para rua, mediante uma nova organização espacial, (d) diminuir as distâncias internas e os percursos que os moradores precisam fazer para chegar até a entrada principal. Além disso, incentivar a relação de apropriação dos espaços coletivos, estimular seu uso, através de projetos e equipamentos adequados às necessidades dos idosos, e proporcionar o desenho paisagístico que desperte seu uso com maior frequência em diferentes horários do dia.
- Qualidade arquitetônica: reconfigurar a planta baixa da unidade habitacional, considerando um novo dimensionamento da cozinha e área de serviço, oferecer um acesso de serviço para o quintal, e adequar as calçadas que circundam a unidade a norma de acessibilidade. Proporcionar maior segurança e conforto aos moradores com proteção adequada para a varanda que evitem o calor excessivo e alagamentos em períodos chuvosos, assim como modificar o revestimento da rampa de acesso a unidade para antiderrapante evitando acidentes. Apesar do programa de necessidades mostrar-se eficaz e capaz de atender aos dois perfis verificados, e de não ser constatada diversidade de configurações familiares, é importante prever ou flexibilizar essas unidades para novas possibilidades ou incluir propostas de outras tipologias.

Entre questões para novas pesquisas, é importante verificar se empreendimentos habitacionais exclusivos para idosos em áreas periféricas, como os do Programa Cidade Madura em outras cidades como João Pessoa, Guarabira, Cajazeiras, Sousa e Patos na Paraíba, oferecem condições adequadas de moradia e de inserção urbana a seus moradores. Considerando a política de expansão do programa e a influência que pode exercer nos demais estados brasileiros, em razão do crescimento do número de idosos e da demanda futura por habitação para esse público-alvo.

#### 5 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). *NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos*. Rio de Janeiro, p. 162. 2015.

AZEVEDO, A. L. M. *Fatores ambientais na promoção da qualidade de vida de idosos residentes no condomínio Cidade Madura*. Dissertação. Mestrado em Psicologia da Saúde, Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2019.

BRASIL. *Lei n. 10.741*, de 1º de outubro de 2003. Dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 3 out. 2003. Seção 1, p. 1.

COMENTTO. *Calculadora amostral*. Disponível em: <https://comentto.com/calculadora-amostal/>. Acesso em 18 nov. 2021.

COELHO, A. B. A integração e a arquitetura do habitar. *Infohabitar*. Ano VII, nº 367, 2011.

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO POPULAR. *Programa Cidade Madura*. c2018. Disponível em: <http://www.cehap.pb.gov.br/site/cidade-madura.html>. Acesso em: 29 jul. 2018.

GIAQUINI, F; LINI, E. V; DORING, M. Prevalência de dificuldade de locomoção em idosos institucionalizados. *Acta fisiátrica*, v. 24, n. 1, p.1-6, mar. 2017.

IBGE. *Projeção da população brasileira e das unidades da Federação*. c2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/>. Acesso em: 27 mai. 2021.

KUNST, M. H. *Avaliação da acessibilidade do idoso em conjuntos habitacionais: O caso do Cidade Madura*. Dissertação. Mestrado em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016.

LIMA, E. C. Apresentação Selo de Mérito 2015 - Cidade Madura - Cehap PB. Publicada em 8 de jul de 2015. Disponível em : <https://pt.slideshare.net/associacaocohabs/emilia-correia-lima-cidade-madura>. Acesso em: maio 2021.

MIRANDA, L. (Coord). *Relatório técnico: Empreendimentos habitacionais em espaços periféricos: desafios para o planejamento territorial integrado*. Campina Grande: UFCG CNPQ, 2018.

PARAÍBA. *Condomínio Cidade Madura*. c2021. Disponível em: <https://paraiba.pb.gov.br/diretas/secretaria-de-desenvolvimento-humano/programas/condominio-cidade-madura>. Acesso em: 05 nov. 2021.

RODRIGUES, T. *Avaliação da integração sócio-urbana dos empreendimentos de habitação social*. 109 f. Dissertação. Mestrado em Arquitetura, Instituto Superior Técnico de Lisboa, Universidade de Lisboa. Lisboa, 2013.

ROLNIK, R. (Coord). *Relatório técnico: Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Universidade de São Paulo; Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade), 2014.

---

NOTA DO EDITOR (\*): O conteúdo do artigo e as imagens nele publicadas são de responsabilidade do(s) autor(es).