



identificado, e: b) avaliar a possibilidade de inserção no processo da gestão condominial após o início da opção de quitação do arrendamento.

## 2. MATERIAL E MÉTODOS

Dentro do projeto INQUALHIS, foram aplicados 319 questionários em 11 empreendimentos PAR na cidade de Pelotas, entre prédios com 4 e 5 pavimentos e sobrados. Os estudos de caso são os conjuntos Estrela Gaúcha, Jardins da Baronesa, Paraíso, Querência e Charqueadas<sup>2</sup>, Regente e Solar das Palmeiras.

A distribuição dos questionários, bem como o cálculo da amostra, foram feitos de modo a garantir a representatividade dos resultados para o universo dos conjuntos PAR na cidade. Os resultados foram tabulados em planilha eletrônica e analisados através do software SPSS (Statistical Package for the Social Sciences). Também foram feitas entrevistas com informantes qualificados das empresas administradoras dos conjuntos e das empresas terceirizadas de vigilância e limpeza.

Os dados foram analisados para a totalidade da amostra e por empreendimentos, buscando revelar particularidades dos conjuntos estudados.

Excluído: ¶

## 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os dados levantados através dos questionários buscaram caracterizar o arrendatário nos empreendimentos estudados, com vistas à compreensão do agrupamento domiciliar, número de moradores na unidade, renda e escolaridade do arrendatário.

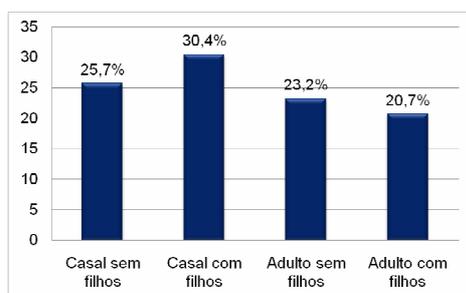


Figura 1: Gráfico do Agrupamento Domiciliar

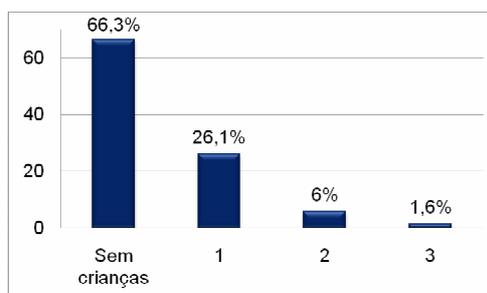


Figura 2: Gráfico do Número de Crianças (até 14 anos) por Unidade Habitacional

Na análise do Gráfico da Figura 1 constata-se que “casais” respondem por 56,1% na divisão por agrupamento domiciliar. Percebe-se, através da análise dos dados, que existem diversos casais jovens (até 30 anos) sem filhos no PAR. Casais sem filhos equivalem a 25,7%, destes 51,2% são jovens. Já casais com filhos, respondem a 30,4 %, destes 32,9% são jovens. Tais dados sugerem um potencial aumento do número de crianças nos empreendimentos.

No Gráfico da Figura 2 é possível observar que há crianças (idade entre 0 e 14 anos) em apenas 32,4% das unidades habitacionais, representando 14% do total de moradores da amostra. Na cidade de Pelotas, conforme dados do IBGE (2000), a população nessa faixa etária equivale a 24,9%. Esse dado fornece subsídios para o projeto arquitetônico dos espaços abertos de lazer ativo, com a estimativa, para novos projetos, da população a ser atendida pelos equipamentos. Analisando os

<sup>2</sup> Os conjuntos são identificados por Querência I, II e III e Charqueadas I, II e III, para fins deste estudo tais conjuntos foram analisados como uma única implantação.

empreendimentos separadamente, percebe-se que os conjuntos PAR Querência e Charqueadas (6 conjuntos), compostos de sobrados dispostos em fita com acesso direto para rua pública, são os que mais apresentam presença de crianças. Especula-se que, em função da existência de pátios “privados” e áreas abertas próximas às casas, estes conjuntos apresentem melhores condições de segurança e controle das atividades infantis ao ar-livre.

Verifica-se ainda, no total da amostra, que a média do número de pessoas por unidade habitacional é de 2,35. Esta média é inferior à aferida na pesquisa REQUALI<sup>3</sup>, que foi de 2,71 moradores por unidade. A média aqui apresentada aponta para situações com apenas duas pessoas por unidade, conforme será possível detalhar na análise do gráfico da Figura 3. Neste, verifica-se que a maioria das unidades habitacionais (73,6%) tem de dois a três moradores fixos. O programa PAR se destina, na sua concepção original, para famílias compostas por casal e dois filhos, o que não se verifica de todo na análise produzida neste trabalho (cerca de 45% têm dois moradores e em 28,5% residem 3 moradores).

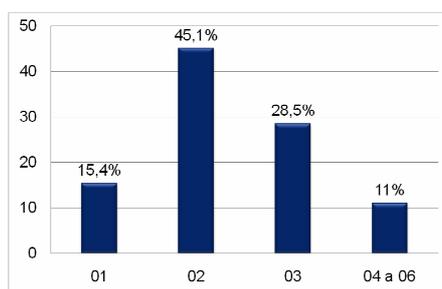


Figura 3: Gráfico do Número de Moradores por Unidade Habitacional

Entretanto, com base nos mesmos dados entende-se que a unidade habitacional com dois dormitórios é a unidade mais adequada para o tamanho das famílias atendidas, apesar de 15,4% das unidades serem declaradamente ocupadas por apenas um morador (contrariando as premissas do programa).

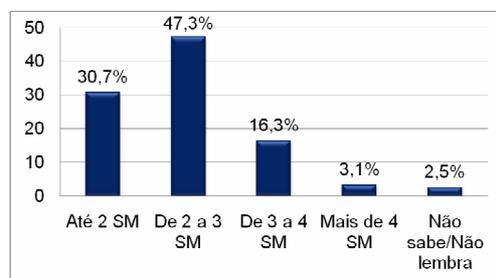


Figura 4: Gráfico da Renda do Arrendatário

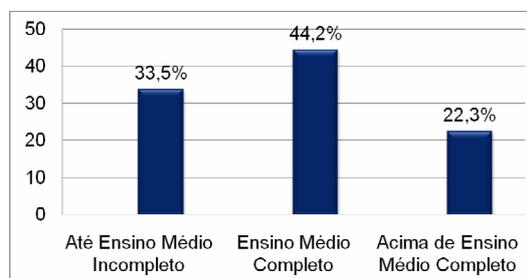


Figura 5: Gráfico da Escolaridade do Arrendatário

Conforme o Gráfico da Figura 4 verifica-se que a maior parte dos respondentes está concentrada nas faixas de renda mais baixas. Apreende-se deste dado que estão sendo alcançados os objetivos do programa, atendendo às populações mais

<sup>3</sup> REQUALI-FINEP: Gerenciamento de Requisitos e Melhoria da Qualidade na Habitação de Interesse Social. Pesquisa em rede desenvolvida pelo NAUrb-UFPel em conjunto com a UFRGS, UEL, UECE, UFC e UEFS (2004-2006).

necessitadas de moradia. Analisando os conjuntos separadamente, novamente destacam-se os conjuntos PAR Querência e Charqueadas, com a maior concentração de moradores na faixa de renda de até 2 Salários mínimos. À parte do fato de se tratar de PAR especial (destinado à faixa de renda entre 2 e 4 salários), entende-se que a implantação do mesmo, em sobrados ao invés de blocos de apartamentos, tenha atraído uma população com maior número de crianças por família (como já demonstrado) e em busca de uma forma de morar não tão distante daquela de origem (82,4% moravam anteriormente em casas).

Na análise do Gráfico da Figura 5, quanto ao grau de escolaridade do arrendatário verifica-se que 66,5% dos arrendatários possuem ensino médio completo ou além. Este dado se reveste de importância quando analisado frente à exigência, por parte da CAIXA, de que eventuais síndicos eleitos dentre os moradores pertençam a estas faixas de escolaridade. Outra análise possível do perfil do arrendatário é a sua ocupação declarada. Trata-se de uma análise extremamente difícil, pela quantidade de diferentes ocupações declaradas pelos respondentes. Em 319 questionários aplicados, foram declaradas 137 ocupações diferentes. À parte de possíveis agrupamentos ou classificações, neste trabalho identificou-se a ocupação "Aposentado(a)", com 8% (26 pessoas) do total de arrendatários. Conforme as orientações do programa, (CAIXA, 2006) apenas aposentados com idade inferior a 60 anos podem se tornar arrendatários. Entendemos que estas 26 pessoas, cumpridos os requisitos de escolaridade mínima, serão aquelas com maior potencial de virem a ocupar o cargo de síndicos dos conjuntos.

#### 4. CONCLUSÕES

A análise dos dados neste trabalho evidenciou que as metas do Programa de Arrendamento Residencial estão sendo atendidas, com o número de pessoas por moradia, faixa de renda, e que o tamanho das unidades habitacionais é adequado às famílias beneficiadas. É feita ressalva à ocupação de 15% das moradias por apenas um morador, este fato sim flagrantemente contrário às diretrizes do programa e um ônus elevado ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Para os objetivos deste trabalho, o questionário utilizado se mostrou eficiente, atendendo bem às questões analisadas e fornecendo dados comparativos para um trabalho de cunho exploratório. Para uma avaliação mais abrangente deverão ser integradas, outras metodologias da Avaliação Pós-ocupação (APO). O perfil do usuário do PAR na cidade, após identificado, permite outras análises que não as contempladas neste trabalho; dentre elas, a relação entre o perfil e a satisfação do usuário, identificando grupos cujas necessidades não estejam sendo bem atendidas, seja por problemas de projeto, construção ou da gestão condominial. É possível fazer a avaliação técnica dos espaços do conjunto em função do número de moradores, da distribuição etária e da existência de veículos. Para a avaliação dos moradores que são potenciais síndicos dos conjuntos, quando do início da antecipação da quitação, entendemos que os dados do perfil do usuário permitem ao gestor avaliar as ações de implantação de treinamentos e mesmo a possibilidade da auto-gestão.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Programa de Arrendamento Residencial**. Brasília, 2003. Disponível em: <https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/publicacao/texto/programa/par.htm>, Acesso em 25 ago 2006

\_\_\_\_\_. **Programa de Arrendamento Residencial – PAR**. Brasília, 2006. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/casa/produtos/asp/par.asp>>. Acesso em 15 fev 2006.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social**. São Paulo, 1998. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação**. Brasília, Ministério das Cidades, 2004. 103pp.