

Avaliação Pós-Ocupação (APO) Em Habitações Sociais (HIS): Uma Abordagem Centrada Nos Aspectos Humanos E Técnicos

Tarcisio Dorn De Oliveira
Lia Geovana Sala
Ana Marina Cavalheiro Fiuza Kelm
Pedro Luís Dillenburg Valentini
Tamires Dos Santos
Igor Norbert Soares
Diane Meri Weiller Johann
Daniel Claudy Da Silveira

Resumo:

A avaliação pós-ocupação (APO) se configura como uma ferramenta fundamental para identificar e avaliar o ambiente construído a partir da experiência real dos usuários, contribuindo para aprimorar futuros projetos e políticas habitacionais com base em evidências concretas do cotidiano das comunidades atendidas. Metodologicamente o artigo, ao ponderar os procedimentos, estrutura-se por meio da revisão bibliográfica e da pesquisa documental e calca-se em investigar a relevância da avaliação pós-ocupação (APO) em habitações de interesse social (HIS) ao considerar aspectos humanos e técnicos. Como resultados observa-se que a inclusão dos aspectos humanos e sociais nos processos de avaliação permite identificar vulnerabilidades sociais, déficits de infraestrutura e lacunas nas políticas públicas, favorecendo a proposição de soluções mais integradas e equitativas. Já, ao incorporar a APO como etapa sistemática no ciclo de vida das edificações, amplia-se a capacidade de resposta dos projetos às exigências de desempenho normativo e à realidade dos usuários, fortalecendo a responsabilidade técnica no setor da construção civil.

Palavras-chave: habitação de interesse social; avaliação pós ocupação; qualidade de vida; viabilidade técnica.

Date of Submission: 03-04-2025

Date of Acceptance: 13-04-2025

I. Introdução

O direito à moradia digna constitui um princípio fundamental que assegura a todas as pessoas um espaço adequado para viver com segurança, privacidade e conforto, conforme reconhecido por diversas legislações. A Constituição Federal Brasileira, assim como a Declaração Universal dos Direitos Humanos, reconhece o acesso à moradia como um direito fundamental de todo indivíduo, sendo este também considerado um pressuposto essencial para a dignidade dos cidadãos, ao lhes garantir o acesso pleno à cidadania (Brasil, 1988; Unesco, 1948). Mais do que um simples abrigo físico, a moradia digna deve contemplar o acesso à infraestrutura básica, como água potável, saneamento, energia elétrica e transporte, além de estar inserida em um ambiente seguro. Esse direito reflete o compromisso com a promoção da igualdade e da justiça social, combatendo a exclusão e a marginalização que atingem, sobretudo, as populações mais vulneráveis.

Como já mencionado, garantir o direito à moradia digna não se limita à simples construção de habitações, mas exige a implementação de políticas públicas eficazes que considerem os aspectos sociais, econômicos, culturais e ambientais, com o objetivo de assegurar condições de vida que promovam o bem-estar e a cidadania plena. Segundo dados do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania, em 2022, aproximadamente 18,3 milhões de brasileiros estavam privados desse direito constitucional universal. Diante desse cenário, para suprir as necessidades habitacionais decorrentes do crescimento populacional e da acentuada desigualdade social, o Governo Federal deverá ampliar os investimentos em programas de Habitação de Interesse Social (HIS), considerando a crescente dificuldade das famílias de baixa renda em acessar moradias adequadas.

O interesse do Governo Federal na construção de HIS consolidou-se como uma estratégia voltada não apenas para o enfrentamento do déficit habitacional, mas também para a atração de mão de obra às fábricas

emergentes nos centros urbanos. Roméro e Ornstein (2003) observam que os conjuntos de HIS devem retirar famílias de áreas consideradas de risco e insalubres, oferecendo-lhes moradias dignas, o que contribui para a redução do número de desabrigados e, simultaneamente, proporciona condições mais adequadas de vida. Nesse sentido, as políticas públicas federais devem fomentar melhorias nos hábitos de convivência comunitária e fortalecer o exercício pleno dos direitos dos cidadãos, integrando os trabalhadores ao tecido urbano e articulando os interesses econômicos vinculados ao processo de industrialização com a necessidade de ampliar a inclusão social.

Passadas algumas décadas, a avaliação pós-ocupação (APO), surge como uma ferramenta fundamental para auxiliar os profissionais do ramo da construção civil, mostrando-se um meio eficaz de medir a satisfação dos moradores, sobretudo em HIS. Villa (2013) sinaliza que os benefícios significativos de realizar uma APO incluem a obtenção de informações valiosas que contribuem para a melhoria contínua dos projetos, posto que uma APO bem conduzida fornece dados reais, que servem como base para decisões mais precisas, e essas informações concretas são essenciais para aprimorar e orientar os projetos futuros. Com base em diversos eixos, como o sistema construtivo, a funcionalidade das áreas projetadas, o conforto térmico, acústico e lumínico, a segurança do local, e a avaliação dos projetos (arquitetônico, estrutural, hidrossanitário e elétrico), a APO em HIS contribui para a tomada de decisões durante o planejamento e execução de projetos sociais, ao passo que, além disso, permite a correção de patologias presentes em projetos anteriores.

Conforme apontam. Abiko e Ornstein (2002), observa-se que os diagnósticos realizados com base em um conhecimento sistemático dos fatores físicos, bem como das interações entre o comportamento humano e o ambiente construído, analisadas ao longo do uso, revelam, de forma recorrente, erros e acertos. Tais diagnósticos podem, portanto, subsidiar intervenções, melhorias e programas de manutenção no estudo de caso em questão, contribuindo para o aprimoramento de diretrizes em projetos futuros de natureza semelhante. Nessa perspectiva, o objetivo deste artigo fundamenta-se na investigação da relevância da Avaliação Pós-Ocupação (APO) em Habitações de Interesse Social (HIS), considerando aspectos humanos e técnicos, posto que a APO constitui um processo voltado à análise do desempenho das unidades habitacionais, com a finalidade de verificar se o projeto, a execução e a gestão do empreendimento atendem às necessidades e expectativas dos moradores, além de possibilitar aperfeiçoamentos em projetos futuros de habitação social.

II. Metodologia

Este estudo conta com uma abordagem qualitativa, tendo como base a compreensão do fenômeno da pesquisa (avaliação do ambiente construído pós ocupação), pois, não se limita a descrever o fenômeno, mas aprofunda-se em sua complexidade, fornecendo uma visão mais rica e contextualizada sobre os aspectos simbólicos e sociais envolvidos (Gonsalves, 2003). No que diz respeito aos procedimentos adotados, esta investigação recorre à revisão bibliográfica e pesquisa documental. Para Gil (2002) a revisão bibliográfica fundamenta teoricamente a pesquisa, permitindo situá-la no contexto acadêmico, enquanto a pesquisa documental trabalha com fontes primárias, buscando informações originais para interpretação e construção de conhecimento sobre determinado tema.

Na interpretação dos dados, opta-se pela análise de conteúdo categorial de Bardin (1977), que se estrutura em dois eixos, sendo eles: (1) Relevância dos Aspectos Humanos e Sociais e (2) Relevância dos Aspectos Técnicos e Projetuais. Essa escolha metodológica permite uma abordagem detalhada e sistemática das informações, facilitando a identificação de padrões e a compreensão das questões que emergem dos dados coletados. A análise de conteúdo é um procedimento estruturado que se inicia com pré-análise (organiza e prepara o material para ser analisado), exploração do material (codificar e agrupa os dados) e tratamento dos resultados, inferência e interpretação (interpretar e dar significado às categorias formadas).

III. Embasamento Teórico

Conceituação e Histórico da APO em HIS no Brasil

A APO em HIS trata-se de uma ferramenta que auxilia no procedimento para a correta aplicação de princípios e conceitos em processos de projetos de arquitetura de moradia popular urbana, constituindo-se como um processo sistemático de análise do desempenho de edificações e espaços habitacionais após sua ocupação pelos usuários. Para Villa (2013) a APO pode fornecer uma série de informações relevantes sobre o uso nas edificações com o intuito de retroalimentar novos projetos e possibilitar adequações eficientes rumo a uma maior qualidade das construções e das cidades. Nesse sentido, a APO tem como foco verificar a adequação do projeto, da construção e da gestão dos empreendimentos às necessidades dos moradores, contribuindo, também, para a melhoria contínua das políticas habitacionais e do planejamento urbano.

Há um amplo debate acadêmico e profissional realizado a respeito da avaliação de HIS, no entanto, foi após a Segunda Guerra Mundial que se fala mais sobre este assunto. Ornstein e Villa (2013), observam que esses debates, porém, em que pese a sua relevância, dada a divulgação e muitas vezes a sua popularização pela sociedade ganham contornos muito mais amplos e de caráter e de caráter interdisciplinar no pós II Guerra, quando

avançam os anseios da população mundial por moradia de qualidade, ou seja, cujo desempenho físico seja pleno, propiciando não só estabilidade estrutural, abrigo das intempéries e beleza estética, mas, também, conforto e bem-estar aos usuários. Essa visão de compreensão e entendimento do desempenho habitacional no decorrer do uso foi fundamental para as diretrizes de futuros projetos semelhantes, que por fim, se tornaram o princípio básico referencial da APO.

De acordo com Ornstein e Villa (2013), no Brasil, a aplicação de métodos e técnicas da APO teve como foco principal os empreendimentos habitacionais promovidos por iniciativas públicas, especialmente aqueles que hoje se convencionou chamar de HIS. Para as autoras, esses empreendimentos caracterizavam-se por soluções projetuais repetitivas, voltadas mais para a quantidade de moradias ofertadas do que para a qualidade de vida dos moradores. Ainda em meados da década de 1980, os agentes responsáveis pela implementação de projetos de HIS acreditavam que a participação dos futuros moradores não era benéfica. Villa (2013), observa que um dos aspectos marcantes da produção habitacional popular até aquele período era a convicção, por parte dos intervenientes, de que envolver a população nas etapas de planejamento e projeto era desnecessário. Essa participação era vista como onerosa, capaz de comprometer os prazos de entrega e, portanto, substituível pelo conhecimento prévio do perfil socioeconômico dos futuros residentes. Como consequência, os conjuntos habitacionais frequentemente se deterioravam em poucos anos e não atendiam adequadamente às reais necessidades da comunidade local.

Após o período da Ditadura Militar no Brasil, observou-se um aumento na demanda, por parte dos gestores públicos e da população em geral, por moradias dignas, com ênfase no bem-estar e na qualidade de vida. Conforme destacam Ornstein e Villa (2013), com efeito, foram criados ainda nos anos de 1990 programas e mecanismos de controle de qualidade em diversas esferas do poder, como é o caso do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-H), instituído pelo governo federal. A criação desses programas, portanto, refletia uma preocupação crescente dos responsáveis pelos empreendimentos em evitar os erros cometidos anteriormente – especialmente a exclusão da participação dos futuros moradores e o foco exclusivo em soluções quantitativas, em detrimento da qualidade habitacional e da satisfação dos usuários.

Atualmente, a APO é abordada em diversas áreas do conhecimento, como as ciências sociais aplicadas, humanas, exatas, arquitetura e urbanismo, psicologia ambiental e engenharia. Essa interdisciplinaridade tem contribuído significativamente para a consolidação de condutas metodológicas, testes de técnicas e definição de enfoques teóricos e práticos, os quais são divulgados e aplicados com o objetivo de aprimorar os projetos de habitação social e, conseqüentemente, promover melhorias na qualidade de vida dos moradores. Abiko e Ornstein (2002), corroboram a necessidade de se avaliar os empreendimentos habitacionais com fins sociais existentes, indicando os métodos e técnicas da APO como um instrumento eficiente no processo de retroalimentação do projeto. Por meio da análise dos resultados obtidos na APO, torna-se possível compreender, atender e ajustar futuros projetos de acordo com as expectativas e necessidades dos usuários.

Programas Brasileiros de HIS de 1930 a 2022

A partir da década de 1930, o Brasil passou a organizar seus programas habitacionais de maneira mais sistematizada, impulsionado pelo avanço da industrialização e pela rápida urbanização. Nesse contexto, as iniciativas voltadas à habitação eram limitadas e, em sua maioria, vinculadas a instituições previdenciárias, beneficiando exclusivamente os trabalhadores com emprego formal e vínculo registrado. De acordo com Maricato (2000), esse modelo excludente acabou por contribuir significativamente para o processo de favelização dos centros urbanos, uma vez que grande parte da população, especialmente os trabalhadores informais e de baixa renda, não tinha acesso a financiamentos nem a políticas públicas de moradia. Essa realidade, portanto, demonstra que políticas públicas segmentadas, ao privilegiarem apenas determinados grupos da população, não apenas deixam de enfrentar as desigualdades sociais, como também contribuem para agravá-las.

Nas décadas de 1940 e 1950, em vez de promover inclusão e equidade, tais políticas acabam reforçando a segregação socioespacial e perpetuando o ciclo de exclusão nas cidades. Historicamente, as políticas públicas voltadas à habitação popular refletem não apenas o esforço de redução das desigualdades sociais, mas também os contextos político e econômico de cada período. De acordo com Bonduki (2014), os programas habitacionais no Brasil têm sido caracterizados por avanços e retrocessos, muitas vezes utilizados como instrumentos de ação política. A criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, representou uma tentativa de ampliar o acesso à moradia por meio do financiamento e da construção de grandes conjuntos habitacionais. No entanto, essa estratégia teve como foco principal o aumento da oferta quantitativa de unidades habitacionais, muitas vezes em detrimento da qualidade urbana e social desses empreendimentos.

Essa realidade evidencia que a habitação não deve ser tratada de forma isolada, pois está intrinsecamente ligada às decisões estruturais do Estado e às suas prioridades sociais. Como aponta Rolnik (2009), grande parte das habitações produzidas nesse período foi implantada em áreas periféricas, afastadas dos centros urbanos, dos locais de trabalho e da oferta de serviços essenciais, o que contribuiu para o aprofundamento da segregação socioespacial. Assim, esse cenário, reforçou a necessidade de se pensar as políticas habitacionais de forma integrada, indo além da simples produção de moradias, posto que é fundamental que essas políticas estejam

articuladas com o planejamento urbano e orientadas para a promoção da inclusão social. A partir dos anos 2000, com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o Brasil vivenciou um avanço significativo na produção habitacional, especialmente no que se refere à ampliação do acesso ao financiamento para famílias de baixa renda.

Apesar dos resultados positivos na redução do déficit habitacional entre os anos de 2000 e 2010, a qualidade dos projetos e a localização dos empreendimentos foram amplamente criticadas, uma vez que se observava, ainda, o descompasso entre os programas habitacionais e a infraestrutura urbana. Atualmente, o principal desafio da HIS no Brasil vai além da mera ampliação do acesso à moradia, exigindo a busca por soluções mais amplas e integradas. Quando as dimensões urbanas, sociais e ambientais dos projetos habitacionais são negligenciadas, há um risco concreto de perpetuar a exclusão social, ao deslocar populações vulneráveis para áreas periféricas, carentes de infraestrutura e distantes das oportunidades de trabalho, educação e serviços essenciais.

Como destaca Fix (2020), a mercantilização da habitação representa um obstáculo significativo para o enfrentamento desse problema, pois transforma a moradia em um ativo financeiro, desvinculando-a de sua função social fundamental. Torna-se, portanto, indispensável a articulação entre políticas urbanas, sociais e ambientais, com o objetivo de promover estratégias que assegurem não apenas o acesso à moradia, mas também o pleno exercício do direito à cidade. Fica evidente, assim, que um modelo habitacional verdadeiramente integrado deve reconhecer a moradia como um direito fundamental e coletivo, e não como uma simples mercadoria submetida às lógicas do mercado imobiliário.

IV. Resultados E Discussão

Relevância dos Aspectos Humanos e Sociais

Os aspectos humanos estão intrinsecamente relacionados à qualidade de vida e à satisfação dos moradores em relação às suas moradias. Nesse contexto, a APO assume um papel fundamental, uma vez que gera dados relevantes sobre a experiência dos usuários com o ambiente construído. De acordo com o Ministério das Cidades (2020), essas avaliações tornam visíveis os resultados e impactos dos empreendimentos habitacionais, evidenciando acertos, falhas, avanços e desafios, além de questionarem os objetivos e a efetividade das políticas implementadas. Dessa forma, a APO configura-se como um instrumento relevante de transparência e de diálogo entre o poder público e a sociedade, contribuindo para o exercício do controle social e para a democratização da gestão urbana. Sob essa perspectiva, é possível afirmar ainda que a APO oferece uma lente crítica e estratégica para compreender a relação entre indivíduos, comunidades e os espaços que habitam, permitindo que os aprendizados obtidos subsidiem melhorias em futuras propostas projetuais e políticas habitacionais.

A APO considera, de forma central, a satisfação das necessidades sociais e o bem-estar dos moradores em relação ao ambiente habitacional, evidenciando a conexão entre a qualidade do produto final no processo construtivo e o bem-estar social. Destaca-se, assim, o papel essencial dos usuários na concepção de empreendimentos imobiliários que atendam às suas expectativas e demandas reais. Como aponta Villa (2013), inúmeras características adjacentes e, muitas vezes, subjetivas à habitação podem influenciar diretamente a satisfação dos moradores. Entre elas, destacam-se a localização do empreendimento na cidade; o acesso a equipamentos de saúde, educação, cultura e comércio; o custo de manutenção da moradia (como aluguel, condomínio, água e energia elétrica); a disponibilidade de transporte público eficiente; a sensação de segurança; o padrão de convivência entre vizinhos; e a distância entre a residência e o local de trabalho, entre outros fatores. Tais elementos exercem influência direta sobre a percepção de conforto, pertencimento e funcionalidade do espaço habitado.

A utilização da APO configura-se como uma ferramenta estratégica para a melhoria da qualidade das habitações e para o aperfeiçoamento das políticas habitacionais, contribuindo, inclusive, para o delineamento de estratégias voltadas à redução do déficit habitacional. Com o objetivo de mitigar a escassez de moradias inadequadas, o governo brasileiro implementou, ao longo dos anos, uma série de programas habitacionais voltados à ampliação da oferta de domicílios em todo o território nacional. Entre os mais significativos, destacam-se o Banco Nacional da Habitação (BNH), criado na década de 1960, e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído no final dos anos 2000. É fundamental considerar não apenas o acesso à moradia, mas também a qualidade dos empreendimentos habitacionais ofertados, uma vez que a satisfação dos moradores e a adequação das residências às suas necessidades constituem elementos centrais para assegurar a efetividade e a sustentabilidade das políticas habitacionais a longo prazo.

A APO contribui diretamente para a redução do déficit habitacional. Embora não tenha como objetivo imediato ampliar a oferta de moradias ou realocar pessoas em situação de rua, a APO exerce um papel fundamental na melhoria da qualidade habitacional e na promoção do bem-estar dos moradores. Isso porque, ao gerar informações precisas sobre a experiência dos usuários com os empreendimentos, ela subsidia o aprimoramento de projetos futuros e a formulação de políticas habitacionais mais eficazes. A busca por alternativas construtivas com maior sensibilidade social pode aproximar as políticas públicas de uma produção

habitacional mais solidária. Nesse contexto, o uso da APO contribui, ainda que de forma indireta, para a redução da taxa de desabrigados, ao assegurar que as moradias ofertadas sejam mais adequadas, dignas e compatíveis com as reais necessidades da população. As conclusões e comparações extraídas ao longo do processo de APO fortalecem o direito à moradia como um direito fundamental, promovendo uma abordagem mais humana, integrada e eficiente no âmbito das políticas habitacionais.

Um aspecto igualmente relevante é que os dados gerados por uma APO oferecem subsídios importantes tanto para a formulação de políticas habitacionais quanto para a qualificação do espaço construído. Governos e instituições podem utilizar essas informações para estabelecer diretrizes construtivas mais precisas, revisar normativas existentes e direcionar, de forma mais estratégica, os investimentos em infraestrutura habitacional. Nesse sentido, a APO não apenas contribui para a melhoria dos projetos arquitetônicos, mas também influencia diretamente o planejamento urbano e social. O objetivo último da política habitacional não deve ser apenas produzir moradias, mas assegurar que todos os cidadãos tenham acesso a uma habitação adequada e a condições que possibilitem uma vida digna e recompensadora – essa perspectiva reforça a importância de compreender a moradia para além de sua materialidade, considerando sua função social e seu impacto na qualidade de vida dos cidadãos. Tendo em vista que a produção de habitações mais adequadas, duráveis e conectadas às reais necessidades da população favorece a permanência dos moradores em seus lares, a APO contribui para evitar o abandono de unidades habitacionais e, por consequência, a formação de assentamentos precários.

A APO fomenta a redução da vulnerabilidade habitacional, exercendo um papel estratégico na construção de políticas públicas mais eficazes e sustentáveis voltadas à moradia. De acordo com Villa (2013) e Rolnik (2009), o Brasil vivenciou, nos últimos anos, um dos maiores ciclos de expansão do setor imobiliário nacional, o que impõe à produção arquitetônica e urbanística o desafio de se tornar mais qualificada, menos impactante e socialmente responsável. Para os autores, no âmbito da HIS, esse crescimento tem sido impulsionado, sobretudo, pela ampliação dos incentivos públicos voltados ao financiamento habitacional, como forma de enfrentar o persistente déficit habitacional no país. Ademais, a APO pode evidenciar a necessidade de implementação de programas de assistência técnica destinados à construção e à reforma de moradias populares, assegurando que essas iniciativas sejam mais eficazes e estejam alinhadas às reais demandas das comunidades atendidas.

A APO se destaca como uma ferramenta fundamental ao permitir a avaliação crítica da qualidade dos empreendimentos entregues, fornecendo dados concretos que subsidiam decisões mais acertadas na formulação de novos projetos e políticas habitacionais. Roméro e Ornstein (2003) destacam que o conceito de qualidade está diretamente associado à adoção de medidas preventivas quanto a problemas construtivos, bem como à capacidade de satisfazer as necessidades dos usuários, tanto nos aspectos físicos dos ambientes quanto em seus efeitos sobre o comportamento humano. Diante disso, torna-se imprescindível que a APO, juntamente com abordagens interdisciplinares, seja incorporada de forma sistemática à prática dos profissionais da construção civil. Essa integração, portanto, possibilita a coleta e análise de dados fundamentais para a concepção de projetos mais assertivos no campo da HIS, contribuindo para a elevação do conforto ambiental, da funcionalidade e da satisfação dos moradores em relação às suas moradias.

Relevância dos Aspectos Técnicos e Projetuais

A aplicação da APO em empreendimentos de HIS é uma ferramenta fundamental para garantir a durabilidade, a segurança e a eficiência das construções. Vilela (2012), destaca que a APO permite a identificação de falhas tanto no processo construtivo quanto nas etapas de concepção do projeto arquitetônico, promovendo, assim, a qualificação contínua das práticas projetuais e construtivas. A realização periódica dessas avaliações torna-se estratégica, pois possibilita o monitoramento do desempenho das edificações ao longo do tempo e a identificação precoce de deficiências relacionadas à funcionalidade, conforto e uso dos espaços, ao permitir a implementação de ajustes e aprimoramentos em projetos futuros, evitando a repetição de erros e promovendo soluções mais adequadas às necessidades dos usuários.

A APO gera um conjunto de informações valiosas que pode ser utilizado tanto para corrigir deficiências em empreendimentos habitacionais já existentes quanto para orientar o desenvolvimento de novas unidades mais adequadas às reais necessidades da população. Ao considerar aspectos como durabilidade, eficiência funcional e sustentabilidade, a APO contribui para que futuras habitações sejam mais qualificadas e alinhadas aos princípios de bem-estar e qualidade de vida. De acordo com Villa (2013), a APO permite a realização de diagnósticos abrangentes e consistentes acerca dos pontos fortes e das fragilidades dos ambientes construídos, fornecendo subsídios técnicos para intervenções nos edifícios avaliados e para o aperfeiçoamento de projetos futuros. Logo, a utilização sistemática da APO evita a repetição de equívocos projetuais e construtivos, reduzindo a necessidade de reformas recorrentes ou de reconstruções prematuras.

A APO configura-se como uma ferramenta essencial para assegurar que as edificações atendam aos padrões de qualidade e desempenho esperados ao longo de sua vida útil. Lamberts, Dutra e Pereira (2014), destacam que a APO oferece subsídios técnicos valiosos que permitem aos projetistas e construtores

compreenderem o comportamento do ambiente construído com o passar do tempo, possibilitando a realização de ajustes que otimizem aspectos como conforto térmico, eficiência luminosa e funcionalidade dos espaços. Nesse contexto, sua aplicação em HIS assume importância ainda maior, uma vez que esses empreendimentos são voltados a populações de baixa renda, que frequentemente não dispõem de meios financeiros para realizar intervenções corretivas ou melhorias após a entrega das unidades, haja vista que ao identificar e corrigir falhas ainda na fase inicial de uso, a APO contribui diretamente para garantir a adequação das moradias às necessidades reais dos usuários, promovendo maior equidade no acesso à qualidade habitacional e fortalecendo o direito à moradia digna.

Além de possibilitar a identificação de falhas construtivas e funcionais, a APO também desempenha um papel estratégico na promoção de práticas sustentáveis e no incentivo à inovação. Por meio da análise do desempenho real dos ambientes construídos, a APO permite validar soluções arquitetônicas e construtivas que priorizem a eficiência energética, a economia de recursos e a redução dos impactos ambientais, contribuindo para uma construção civil mais responsável e alinhada aos princípios do desenvolvimento sustentável. Souza (2018), observa que a incorporação de novas tecnologias e materiais na construção civil deve ser cuidadosamente precedida por testes e avaliações rigorosas, de modo a garantir sua durabilidade, funcionalidade e segurança. Nesse sentido, a APO se configura como uma ferramenta eficaz para o teste e validação de materiais inovadores, como concretos de alto desempenho, argamassas com aditivos sustentáveis e rebocos otimizados, que não apenas aumentam a eficiência energética das edificações, mas também reduzem a pegada ecológica dos empreendimentos.

Outro aspecto de grande relevância da APO é sua contribuição direta para o aprimoramento dos processos de projeto e construção. Conforme enfatiza Menezes (2020), o retorno das informações geradas por meio da APO proporciona um aprendizado contínuo aos profissionais promovendo a criação de edificações mais alinhadas às reais demandas dos usuários. Complementarmente, Silva Neta *et al.* (2023) ressaltam que a APO vai além da análise do ambiente físico construído, pois se concentra, sobretudo, na qualidade de vida proporcionada aos moradores. Para os autores supramencionados, essa abordagem estabelece um ciclo permanente de aperfeiçoamento da ambiência, estimulando uma postura crítica e sensível ao projeto, que articula tanto aspectos mensuráveis quanto subjetivos. Nessa perspectiva, a APO torna-se um instrumento essencial para a valorização da dignidade humana no contexto habitacional, ao favorecer intervenções que respeitam a moralidade, a honra e os direitos dos cidadãos.

Ao ser incorporada como uma prática sistemática na rotina dos profissionais da construção civil, a APO fortalece a tomada de decisões mais embasadas e contribui para o avanço qualitativo dos setores imobiliário e construtivo. Conforme destacam Costa e Silva (2021), o monitoramento contínuo das condições das habitações de interesse social permite que governos, instituições públicas e órgãos reguladores adotem medidas tanto corretivas quanto preventivas, voltadas à melhoria da qualidade de vida dos moradores e à correção de deficiências estruturais, funcionais ou ambientais nos empreendimentos habitacionais. Essa prática, portanto, contribui para uma atuação mais eficiente do poder público, guiando investimentos de forma mais assertiva e reduzindo desperdícios de recursos, ultrapassando os limites do setor privado e consolida-se como uma ferramenta essencial para o planejamento urbano e habitacional, auxiliando na criação de cidades mais harmônicas, em consonância com os princípios do direito à moradia e da equidade social.

A importância APO também se reflete significativamente na capacitação e qualificação dos profissionais envolvidos no setor da construção civil, visto que ao analisar o desempenho de edificações após a ocupação, a APO fornece um retorno técnico e prático essencial, que promove o aprimoramento contínuo das práticas de projeto, execução e manutenção. Ribeiro (2019), sinaliza que o aprendizado obtido por meio da APO possibilita que arquitetos e engenheiros desenvolvam projetos mais eficientes e inovadores, reduzindo desperdícios e melhorando a gestão de recursos. Esse processo de retroalimentação entre prática e conhecimento contribui diretamente para a formação de profissionais mais atentos às reais necessidades dos usuários e mais preparados para lidar com os desafios do ambiente construído. Com isso, os profissionais e empresas que incorporam essa abordagem demonstram maior capacidade de inovação e adaptação, destacando-se em um cenário cada vez mais exigente, que valoriza a qualidade, o desempenho e o compromisso ético com o bem-estar coletivo.

A incorporação sistemática da APO ao longo do ciclo de vida das edificações fortalece a cultura da melhoria contínua dentro da construção civil, visto que a partir da coleta de dados empíricos sobre o desempenho real dos espaços habitados, a APO permite a identificação de falhas e acertos, viabilizando a proposição de soluções mais condizentes com as demandas contemporâneas por sustentabilidade, conforto ambiental, eficiência energética e responsabilidade social. Vilela (2012) resalta que a APO se configura como um processo dinâmico e contínuo, possibilitando a retroalimentação do conhecimento técnico e o aprimoramento constante das práticas projetuais e construtivas, beneficiando toda a cadeia produtiva envolvida. Diante desse contexto, torna-se essencial que a APO seja cada vez mais incorporada ao cotidiano dos profissionais da construção civil, posto que sua aplicação sistemática não apenas amplia a qualidade dos produtos e projetos desenvolvidos, como também contribui para a consolidação de uma base de dados sólida e abrangente sobre a HIS – esse rico acervo de

informações pode embasar decisões mais eficazes em futuras intervenções, permitindo que os erros do passado não se repitam e que os acertos sirvam de referência.

V. Considerações Finais

A concepção e o desenvolvimento de HIS não devem se limitar à edificação de unidades residenciais, mas devem ser entendidos como parte de uma estratégia mais ampla de promoção do direito à cidade e da justiça socioespacial. Moradia digna pressupõe não apenas um espaço físico adequado para habitação, mas também o acesso a infraestrutura urbana de qualidade, serviços públicos essenciais – como transporte coletivo, saúde, educação, segurança e equipamentos urbanos voltados ao lazer, à cultura e à convivência comunitária. Nesse sentido, é fundamental adotar uma abordagem territorial integrada, que considere as dinâmicas socioespaciais do entorno, as redes de sociabilidade já existentes e o potencial de inserção social dos moradores no tecido urbano. A localização de HIS e a conectividade com os centros urbanos, a disponibilidade de serviços e a valorização da participação dos beneficiários nos processos decisórios são aspectos cruciais para evitar a reprodução de padrões de segregação socioespacial historicamente presentes nas políticas habitacionais brasileiras.

A APO configura-se como uma ferramenta metodológica essencial no campo da arquitetura e da construção civil, inserida estrategicamente entre as fases de uso/ocupação do ambiente construído e o planejamento de novos projetos. Sua aplicação sistemática permite a coleta, análise e interpretação de dados sobre o desempenho técnico, funcional e ambiental das edificações, a partir da perspectiva dos usuários e das condições reais de uso. Dessa forma, a APO fornece subsídios concretos para o aprimoramento contínuo dos processos projetuais e construtivos pois, a partir dos relatórios gerados por uma APO bem estruturada, os profissionais da área técnica podem identificar falhas recorrentes, patologias construtivas e deficiências de projeto, além de aspectos positivos que devem ser mantidos ou aprimorados – esse processo retroalimentador é fundamental para evitar a repetição de erros em empreendimentos futuros, promovendo uma cultura de avaliação crítica e aprendizado contínuo no setor da construção.

Em empreendimentos de HIS a APO representa uma metodologia essencial para a qualificação do ambiente construído, especialmente no que diz respeito aos aspectos técnicos e projetuais. Ao permitir a análise sistemática do desempenho físico, funcional e ambiental das edificações em uso, a APO fornece subsídios concretos para a melhoria contínua dos processos de concepção e execução de projetos habitacionais, contribuindo diretamente para a durabilidade, segurança e eficiência das construções. No contexto da HIS, onde muitas vezes os recursos disponíveis são limitados e os desafios sociais e urbanísticos são complexos, a APO cumpre um papel estratégico na identificação de falhas recorrentes, patologias construtivas e inadequações projetuais que impactam negativamente a qualidade da moradia. Além disso, a APO possibilita a verificação da coerência entre os objetivos do projeto e o desempenho real da edificação em uso, permitindo o aperfeiçoamento de soluções construtivas, a otimização de recursos e a adequação dos ambientes às necessidades dos usuários.

Dentre as diversas dimensões avaliadas, ao se considerar os aspectos humanos e sociais, a APO assume um papel de destaque, uma vez que tais dimensões estão diretamente relacionadas à qualidade de vida, ao bem-viver e à satisfação dos usuários em relação às suas moradias. A partir da escuta ativa dos moradores e da observação de suas práticas cotidianas, a APO permite compreender como os espaços habitacionais são apropriados, quais são suas potencialidades e deficiências, e de que forma interferem nas dinâmicas sociais e na vida comunitária. Nesse sentido, a APO transcende a mera verificação de aspectos técnicos ou construtivos, ao incorporar a perspectiva dos usuários como elemento central da avaliação. Ao reconhecer o morador como sujeito ativo no processo de qualificação do espaço, promove-se uma abordagem mais sensível, participativa e centrada nas reais necessidades da população, o que contribui para a efetivação do direito à moradia digna e ao pleno exercício do direito à cidade.

Referências

- [1] Abiko, A. K.; Ornstein, S. W. *Inserção Urbana E Avaliação Pós-Ocupação (Apo) Da Habitação De Interesse Social*. São Paulo, Sp: Fauusp, 2002.
- [2] Bardin, L. *Análise De Conteúdo*. Lisboa: Edições 70, 1977.
- [3] Bonduki, N. *Arquitetura Da Habitação Social: Produção Do Conhecimento E Evolução Da Morfologia Dos Conjuntos Habitacionais*. São Paulo: Fupam, 2014.
- [4] Brasil. *Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1988*. Brasília, Df: Senado Federal, 1988.
- [5] Brasil. Ministério Das Cidades. *Informações*. Brasília, Df. Disponível Em: <https://www.gov.br/cidades>. Acesso Em: 10 Abr. 2025.
- [6] Brasil. Ministério Dos Direitos Humanos E Da Cidadania. *Informações*. Brasília, Df. Disponível Em: <https://www.gov.br/mdh>. Acesso Em: 10 Abr. 2025.
- [7] Costa, A.; Silva, R. *Monitoramento Habitacional E Políticas Públicas*. São Paulo: Blucher, 2021.
- [8] Fix, Mariana. *Financeirização E Habitação No Brasil: Aprofundamento Da Mercantilização*. São Paulo: Autonomia Literária, 2020.
- [9] Gil, A. C. *Como Elaborar Projetos De Pesquisa*. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2002.
- [10] Gonsalves, E. P. *Iniciação À Pesquisa Científica*. 3. Ed. Campinas: Alínea, 2003.
- [11] Lamberts, R.; Dutra, L.; Pereira, F. *Eficiência Energética Na Arquitetura*. Porto Alegre: Bookman, 2014.
- [12] Maricato, E. *Habitação E Cidade No Brasil*. São Paulo: Hucitec, 2000.
- [13] Menezes, J. *Inovação E Desempenho Na Construção Civil*. Rio De Janeiro: Ltc, 2020.

- [14] Organização Das Nações Unidas (Onu). Declaração Universal Dos Direitos Humanos. Paris, 1948. Disponível Em: <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>. Acesso Em: 10 Abr. 2025.
- [15] Ornstein, S. W.; Villa, S. B. Qualidade Ambiental Na Habitação Avaliação Pós Ocupação. Oficina De Textos, 2013.
- [16] Ribeiro, M. Gestão De Recursos Na Construção Civil. Florianópolis: Editora Ufsc, 2019.
- [17] Rolnik, R. Guerra Dos Lugares: A Colonização Da Terra E Da Moradia Na Era Das Finanças. São Paulo: Boitempo, 2009.
- [18] Romero, M.; Ornstein, S. Avaliação Pós-Ocupação: Métodos E Técnicas Aplicados À Habitação Social (Coleção Habitare). Porto Alegre: Antac, 2003.
- [19] Silva Neta, E. Da; Oliveira, T. D.; Brum, C. M.; Dalla Porta, P. G.; Gomes, V. A. L. Avaliação Pós Ocupação: Conexões Entre O Ambiente Construído, Comportamento Humano E Cidadania. Revista De Arquitetura, Cidade E Contemporaneidade - Pixo, V. 6, N. 23, 2023.
- [20] Souza, P. Sustentabilidade E Materiais Alternativos Na Construção. Brasília: Unb Editora, 2018.
- [21] Villa, S. B. Multimétodos Em Avaliação Pós-Ocupação E Sua Aplicabilidade Para O Mercado Imobiliário Habitacional. In: Villa, S. B; Ornstein, S. W. (Orgs.). Qualidade Ambiental Na Habitação: Avaliação Pós-Ocupação. São Paulo: Oficina De Textos, 2013.
- [22] Vilela, C. Avaliação Pós-Ocupação Em Projetos Habitacionais. Belo Horizonte: Ufmg, 2012.