

ENTRE A MORADIA ENTREGUE E A MORADIA VIVIDA: PERCEPÇÃO HABITACIONAL EM UM CONJUNTO DO MINHA CASA, MINHA VIDA APÓS DEZ ANOS DE OCUPAÇÃO

Denis Albert de Oliveira¹

¹Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, Brasil (albertarquitecto@gmail.com)

Resumo: Este artigo analisa, por meio de APO ampliada, o Residencial Vida Nova, em Volta Redonda-RJ, dez anos após a ocupação. Com estudo de caso qualitativo, questionários estruturados com itens em escala Likert (1–5), observação participante e apoio quantitativo exploratório, examina inserção urbana, ambiências, apropriações e condições físico-espaciais. Os resultados indicam melhor avaliação da unidade habitacional e maior criticidade no condomínio, no entorno e na microacessibilidade, oferecendo subsídios para políticas de pós-ocupação, gestão condominial e qualificação territorial da HIS.

Palavras-chave: Avaliação Pós-Ocupação; Habitação de Interesse Social; Minha Casa, Minha Vida; Microacessibilidade; Inserção urbana

INTRODUÇÃO

A Habitação de Interesse Social (HIS), no Brasil, permanece como um dos campos mais reveladores das contradições entre política pública, produção do espaço e direito à cidade. Mais do que responder ao déficit quantitativo de moradias, ela torna visíveis escolhas institucionais, hierarquias territoriais e formas desiguais de valoração da vida urbana. Nessa perspectiva, analisar um empreendimento habitacional popular não significa apenas avaliar uma solução arquitetônica ou um arranjo construtivo, mas interrogar as condições concretas pelas quais determinados grupos sociais passam a habitar, permanecer, criar vínculos e produzir sentido no espaço urbano.

Ao longo da história habitacional brasileira, a provisão de moradias destinadas às populações de baixa renda oscilou entre avanços importantes e recorrentes limitações estruturais. Em diferentes momentos, prevaleceram respostas centradas na unidade edificada, frequentemente dissociadas das dinâmicas mais amplas de inserção urbana, acessibilidade, mobilidade, suporte institucional e reprodução cotidiana da vida. Nesse percurso, a política habitacional tratou, não raras vezes, a moradia como objeto finalizado, quando, na realidade, o morar constitui processo aberto, relacional e continuamente reelaborado no tempo (BONDUKI, 2017; ROLNIK, 2015).

No caso do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), instituído pela Lei nº 11.977/2009 e

reconfigurado pela Lei nº 14.620/2023, a ampliação do acesso formal à habitação representou conquista material expressiva para milhões de famílias. Não obstante, a ampla difusão do programa também recolocou em evidência problemas já conhecidos da urbanização desigual brasileira: padronização excessiva, localização periférica, homogeneização tipológica, fragilidade de inserção em redes urbanas qualificadas e limitada consideração das experiências concretas do habitar (BRASIL, 2009; BRASIL, 2023a; ROLNIK, 2015). Em muitos casos, a entrega da unidade respondeu a uma carência histórica, mas não eliminou os desafios associados à permanência digna, à apropriação cotidiana do espaço e à construção de pertencimento territorial.

Compreender a moradia exclusivamente como produto edificado significa, portanto, reduzir a complexidade do habitar. A moradia é, simultaneamente, abrigo, suporte material, espaço de reprodução social, campo de disputas simbólicas e lugar de construção de vínculos. A leitura de Lefebvre (2001) permite reconhecer que o espaço é socialmente produzido e, por isso, só pode ser apreendido em sua plenitude quando se articulam forma construída, usos, temporalidades e experiência vivida. De modo convergente, Roy (2005) e Holston (2013) mostram que os territórios populares e periféricos não podem ser lidos apenas pela ausência ou pela incompletude, mas também pelas negociações concretas entre formalidade, informalidade, cidadania e práticas cotidianas. Caldeira (2000), por sua vez, evidencia que a segregação urbana não se reduz à distância física, manifestando-se igualmente por barreiras



simbólicas, diferenciações territoriais e desigualdades no acesso pleno à cidade.

É justamente nesse ponto que a Avaliação Pós-Ocupação (APO) adquire especial relevância. Ao deslocar o foco da obra entregue para o espaço efetivamente vivido, a APO permite problematizar não apenas o desempenho técnico do empreendimento, mas também seus usos, adaptações, conflitos, satisfações, desconfortos, mediações institucionais e formas de apropriação. Em vez de encerrar a análise no momento da entrega, a APO recoloca a moradia no tempo longo, isto é, no campo em que a política habitacional é efetivamente testada pela vida cotidiana. Quando ampliada por abordagens interpretativas, ela se converte em instrumento crítico capaz de ler a HIS para além da conformidade normativa, alcançando a espessura social, territorial e simbólica do morar.

Nessa mesma direção, a noção de ambiências contribui para refinar a análise da percepção habitacional, pois permite compreender que o habitar não se esgota na materialidade do espaço. Ele envolve sensações, memórias, usos, afetos, ritmos, incômodos, acolhimentos e leituras práticas do cotidiano. Em empreendimentos de HIS, essa dimensão é particularmente importante, uma vez que a qualidade do morar se constitui não só na unidade recebida, mas nas ambiências efetivamente produzidas pelo encontro entre forma construída, trajetórias sociais e dinâmicas territoriais. Tal entendimento dialoga com reflexão já desenvolvida em estudo anterior do autor sobre a temática (OLIVEIRA, 2024).

Como contraponto crítico, o redesenho recente do MCMV e a regulamentação urbanística vigente recolocaram no centro da política habitacional critérios de localização, proximidade a comércio e equipamentos públicos, acesso ao transporte, acessibilidade, conforto ambiental e integração ao tecido urbano (BRASIL, 2023b). Esse movimento é relevante para o presente estudo porque permite reler um empreendimento entregue em 2014 à luz de parâmetros que, embora hoje apareçam mais explicitados na normativa federal, já se mostravam decisivos na experiência concreta do morar.

Este artigo deriva da dissertação de mestrado desenvolvida no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, tomando como objeto empírico o

Residencial Vida Nova, localizado no bairro Roma, em Volta Redonda-RJ. O recorte de dez anos após a ocupação foi adotado por permitir que a análise ultrapasse a recepção inicial do empreendimento e alcance uma temporalidade mais reveladora das permanências, adaptações, desgastes, reinterpretações e arranjos produzidos pelos sujeitos no cotidiano.

Mais do que avaliar um conjunto habitacional isoladamente, o trabalho busca compreender o que a trajetória do Residencial Vida Nova revela sobre a HIS contemporânea. O objetivo, portanto, é analisar, por meio de uma APO ampliada, como se articulam, no referido conjunto, as dimensões da inserção urbana, da qualidade físico-espacial, das ambiências, da apropriação cotidiana e da percepção dos diferentes sujeitos que o vivenciam. Sustenta-se, como hipótese, que a qualificação da HIS depende menos da simples entrega da unidade e mais da capacidade de produzir permanência digna, legibilidade espacial, suporte territorial, vínculos e condições efetivas de habitar a cidade.

MATERIAL E MÉTODOS

A pesquisa foi estruturada como estudo de caso de natureza qualitativa, com apoio de procedimentos quantitativos de caráter descritivo, relacional e exploratório. O objeto empírico foi o Residencial Vida Nova, conjunto habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida implantado no Complexo Roma, em Volta Redonda-RJ, e inaugurado em julho de 2014. O empreendimento ocupa terreno com aproximadamente 30.000 m² e é composto por 31 blocos de quatro pavimentos, com 16 unidades por bloco, totalizando 496 apartamentos. O recorte analítico de dez anos após a ocupação foi adotado por permitir observar permanências, transformações, adaptações, desgastes e reconfigurações do uso social dos espaços em temporalidade suficientemente longa.

A estratégia metodológica partiu da Avaliação Pós-Ocupação como eixo principal, ampliada por leitura territorial, análise documental, observação participante, questionários estruturados, escuta qualificada e interpretação situada do cotidiano. A APO foi compreendida, neste trabalho, não como procedimento estritamente técnico-normativo, mas como abordagem capaz de relacionar desempenho ambiental, experiência de uso, apropriação social do espaço, ambiências e mediações institucionais. Em diálogo com a



tradição metodológica da área, o estudo aproxima-se de uma compreensão ampliada da APO aplicada à habitação social (PREISER; VISCHER; ZIMRING, 2005; ROMERO; ORNSTEIN, 2003).

A caracterização técnica do conjunto também foi considerada na análise, uma vez que o residencial apresenta tipologia padronizada, calçadas estreitas, limitações de acessibilidade, apenas quatro blocos com unidades parcialmente adaptadas e registro de fragilidade estrutural no Bloco 13, formalmente interditado durante o trabalho de campo.

Foram considerados três grupos de sujeitos vinculados ao conjunto: moradores, visitantes e prestadores de serviço. A amostra final reuniu 78 participantes, sendo 49 moradores, 20 prestadores de serviço e 9 visitantes. No caso dos moradores, buscou-se alcançar quantitativo próximo de 10% das unidades habitadas, mas a coleta foi condicionada por fatores materiais e socioterritoriais: parte dos apartamentos encontrava-se interditada ou fechada, e a pesquisa não realizou entrevistas no interior do condomínio nem visitas domiciliares, tanto por limites operacionais, em observação as diretrizes do poder paraestatal, quanto por cautelas éticas e territoriais. Assim, a aplicação ocorreu exclusivamente nas imediações do Centro Comunitário Irmã Elizabeth Alves, com adesão voluntária dos participantes. Entre os visitantes, a adesão foi menor em razão do caráter pontual do vínculo com o residencial e das cautelas típicas de um território atravessado por vigilâncias difusas e sociabilidades sensíveis. Para os prestadores de serviço, adotou-se princípio próximo da exaustividade, incluindo os trabalhadores em circulação no período da coleta. Desse modo, o tamanho final da amostra decorreu de uma combinação entre acessibilidade efetiva dos participantes, condições materiais e sociais do campo, observância ética das dinâmicas territoriais e saturação empírica suficiente para sustentar a interpretação comparada dos três grupos.

Essa ampliação do universo de observação permitiu captar percepções complementares sobre o empreendimento, evitando restringir a avaliação a um único ponto de vista e fortalecendo a leitura comparativa entre experiência cotidiana, primeira impressão e percepção operacional do espaço.

A interpretação do material qualitativo foi apoiada na análise de conteúdo (BARDIN, 2011) e na

análise de discurso (ORLANDI, 2009), buscando identificar recorrências, núcleos de sentido, tensões semânticas e valores atribuídos ao morar. Já o tratamento quantitativo foi utilizado de modo exploratório, com organização de frequências, cruzamentos e composição de índices sintéticos. Em diálogo com Benetti et al. (2016), as variáveis foram organizadas em três escalas de vivência — interior da unidade, condomínio e entorno urbano — às quais se somou um índice geral de satisfação construído pela média dos índices temáticos. Todos os itens foram trabalhados em escala ordinal de 1 a 5, do tipo Likert, o que permitiu comparações entre grupos e análises relacionais complementares. A consistência interna das dimensões foi verificada por meio do coeficiente alfa de Cronbach, e a etapa exploratória incorporou recursos multivariados, com análise de componentes principais (PCA) e clusterização, empregados não para produzir generalizações causais, mas para apoiar a leitura comparada das percepções e reforçar tendências observadas no campo.

Do ponto de vista ético, a pesquisa adotou procedimentos de preservação do anonimato, supressão de dados individualizantes e tratamento não expositivo das falas e informações pessoais. O interesse da investigação concentrou-se na compreensão das condições coletivas e relacionais do habitar, e não na identificação dos respondentes.

Para fins analíticos, o estudo foi organizado a partir das dimensões apresentadas nas Tabelas 1 e 2.

Tabela 1. Dimensões analíticas da pesquisa.

Dimensão	Conteúdo observado
Unidade habitacional	percepção de conforto, adequação espacial, uso, adaptações e limitações cotidianas
Condomínio	circulação, manutenção, convivência, segurança e

	qualidade das áreas comuns
Bairro e inserção urbana	acesso a serviços, mobilidade, equipamentos, centralidades e relação com o entorno
Apropriação social	pertencimento, vínculos, redes de apoio, permanência e usos socialmente produzidos
Ambiências	relações entre espaço, sensações, memória, uso cotidiano e percepção do habitar
Microacessibilidade	barreiras, percursos, facilidades e obstáculos no deslocamento cotidiano

Tabela 2. Composição da amostra.

Tabela 2. Composição da amostra.

Grupo	Número de participantes	Percentual da amostra
Moradores	49	62,8%
Prestadores de serviço	20	25,6%
Visitantes	9	11,5%
Total	78	100,0%

A articulação dessas dimensões permitiu superar uma leitura estritamente físico-constructiva do conjunto, reconhecendo que a experiência residencial em HIS é atravessada por fatores materiais, simbólicos, infraestruturais e territoriais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

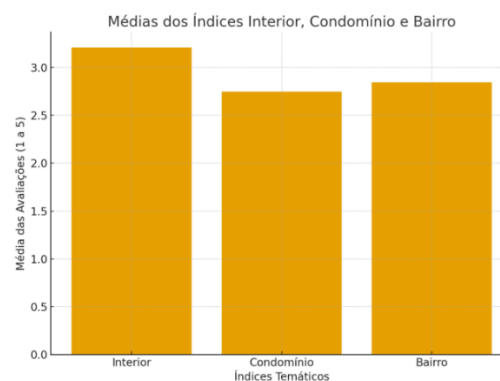
1. Moradia conquistada, moradia apropriada

Os resultados indicam que a leitura do Residencial Vida Nova não comporta interpretações simplificadoras, nem no sentido celebratório da política habitacional, nem no sentido de sua recusa absoluta. O conjunto expressa uma condição mais complexa: materializa, ao mesmo tempo, conquista e insuficiência, proteção e limitação, permanência e tensão.

Do ponto de vista empírico, a comparação entre os índices temáticos revelou um padrão recorrente: o interior da unidade habitacional concentrou as avaliações mais positivas, o entorno urbano ocupou posição intermediária e o condomínio se afirmou como a dimensão mais crítica da experiência residencial. Esse gradiente é central para a interpretação do caso, pois demonstra que a conquista da moradia não elimina tensões estruturais ligadas ao compartilhamento dos espaços, à manutenção cotidiana e à inserção territorial do empreendimento.

Figura 1. Médias dos índices Interior, Condomínio e Bairro no Residencial Vida Nova.

Gráfico 8 Média dos Índices da residência do condomínio e Bairro



Fonte: Elaboração própria (2025), com base nos dados da Avaliação Pós-Ocupação (APO) do Residencial Vida Nova (MCMV).

Para parte expressiva dos sujeitos envolvidos, a moradia representa estabilidade patrimonial, reorganização da vida familiar, interrupção de trajetórias marcadas por precariedades anteriores e acesso a uma condição mais reconhecida de inserção urbana. Esse dado é fundamental, pois recorda que a HIS deve ser lida também a partir da historicidade social de seus destinatários, e não

apenas por parâmetros abstratos de desempenho projetual.

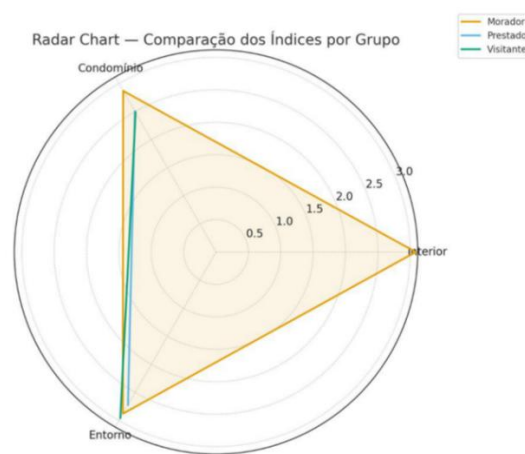
Todavia, o estudo mostra igualmente que a moradia entregue não permaneceu idêntica a si mesma. Ao longo do tempo, ela foi reinterpretada, ajustada, apropriada e ressignificada pelos usos cotidianos. O habitar, nesse caso, aparece menos como consumo passivo de um produto acabado e mais como prática social de transformação miúda, porém contínua, pela qual os moradores produzem acomodações, sentidos e formas de pertencimento. Em termos sociológicos, o espaço doméstico se consolida como lugar de investimento material e simbólico, no qual se condensam memória, reconhecimento, proteção, distinção e estratégias de reprodução da vida (BOURDIEU, 2007).

Dessa forma, a permanência dos moradores no conjunto não decorre apenas da posse da unidade, mas da construção progressiva de vínculos com o lugar. Tais vínculos são atravessados por relações de vizinhança, rotinas, usos compartilhados, redes de apoio e referências afetivas que densificam o morar para além da materialidade imediata. Nessa direção, as ambiências observadas no cotidiano do Residencial Vida Nova revelam que o habitar é também sensível e relacional: envolve acolhimento, desgaste, conforto, memória, identificação e leitura prática do espaço vivido. Esse aspecto desloca o debate sobre HIS de uma crítica exclusivamente morfológica para uma compreensão mais espessa da experiência residencial, capaz de reconhecer tanto carências objetivas quanto processos concretos de produção de pertencimento e de valor social da moradia (OLIVEIRA, 2024).

A leitura comparativa dos três grupos de respondentes reforçou essa interpretação ao evidenciar diferentes regimes de atenção sobre o mesmo território. Os moradores operam a partir de um vínculo afetivo-adaptativo; os visitantes produzem leitura sensorial e imediata do conjunto; e os prestadores de serviço se orientam por critérios funcionais e operacionais. Essa pluralidade de olhares qualifica a análise porque demonstra que a experiência habitacional é relacional e varia conforme o tipo de inserção cotidiana no espaço.

Figura 2. Comparação dos índices Interior, Condomínio e Entorno Urbano por tipo de respondente.

Gráfico 10 - Comparação dos Índices Interior, Condomínio e Entorno Urbano por tipo de respondente.



Fonte: Elaboração própria (2025), com base nos dados da APO do Residencial Vida Nova (MCMV).

2. Limites físico-espaciais e desgaste ao longo do tempo

Se, por um lado, a moradia consolidou condições de permanência, por outro, o estudo identificou fragilidades acumuladas na dimensão físico-espacial. As tensões relativas à manutenção, ao desgaste construtivo, ao funcionamento de áreas comuns e à qualidade de determinados percursos internos indicam que a avaliação da HIS deve considerar seu desempenho em médio e longo prazo. A obra entregue, isoladamente, não garante qualidade continuada do habitat.

No caso estudado, essas fragilidades se expressam de maneira concreta na degradação das áreas comuns, na iluminação insuficiente, em conflitos de circulação, no estreitamento das calçadas, na precariedade de alguns percursos internos e na ocorrência de interdição estrutural de ao menos um bloco. Somam-se a isso processos de descaracterização e apropriação informal de espaços coletivos, que tanto revelam inventividade cotidiana quanto evidenciam a insuficiência do desenho original e da gestão pós-ocupação para responder às demandas reais do conjunto.

Figura 3. Bloco 13 do Residencial Vida Nova: registro externo de interdição estrutural.



Fonte: Imagens cedidas por Milton de Castro (2025), conforme crédito constante na dissertação.

A experiência empírica do Residencial Vida Nova sugere que parte dos problemas observados decorre da combinação entre padronização tipológica, limitações de gestão condominial, restrições econômicas dos moradores e insuficiência de políticas de acompanhamento pós-entrega. Essa combinação tende a deslocar para as famílias responsabilidades que, em grande medida, deveriam ser compartilhadas com estratégias públicas mais robustas de assistência, manutenção, suporte técnico e integração urbana.

A análise mostra, ainda, que a noção de qualidade habitacional precisa ser expandida. Não basta aferir metragem, compartimentação ou regularidade formal da unidade; é necessário observar o comportamento do conjunto sob uso prolongado, a funcionalidade das áreas comuns, a legibilidade dos acessos, a resposta às demandas cotidianas e a capacidade de absorver diferenças geracionais, familiares e corporais. Nesse ponto, a discussão sobre microacessibilidade ganha centralidade, pois pequenas barreiras ou desconexões espaciais podem produzir efeitos significativos sobre autonomia, conforto e segurança no cotidiano.

3. Inserção urbana, apoio institucional e cotidiano do conjunto

Um dos achados mais expressivos da pesquisa reside na constatação de que a qualidade da moradia não se esgota nos limites físicos da unidade habitacional. Os dados e a observação de campo indicaram que transporte público insuficiente, iluminação viária precária, percepção recorrente de insegurança e distância prática de equipamentos e serviços públicos pesam de forma decisiva sobre a avaliação do entorno.

Figura 4. Rua interna do Residencial Vida Nova com bueiros centrais quebrados e fragilidades de circulação.



Fonte: Arquivo do autor (2026), Residencial Vida Nova (MCMV).

Ainda que a unidade habitacional represente estabilidade doméstica, o exercício cotidiano do direito à cidade permanece tensionado por obstáculos de mobilidade, por percursos pouco acolhedores e por uma rede urbana percebida como incompleta. O empreendimento passa a ser efetivamente compreendido quando inserido em uma malha mais ampla de relações com o bairro, com os serviços, com os percursos cotidianos e com os suportes institucionais e comunitários disponíveis. Em outras palavras, morar não é apenas ocupar uma edificação, mas operar diariamente uma rede de acessos, dependências, proximidades e mediações que condiciona, de forma decisiva, a percepção de qualidade residencial.

No caso do Residencial Vida Nova, a presença de equipamentos de apoio social e comunitário, bem como a atuação de agentes locais, aparece como elemento de atenuação de vulnerabilidades e de fortalecimento da permanência. Isso revela que a sustentabilidade social do empreendimento não se ancora exclusivamente no projeto arquitetônico original, mas também nas institucionalidades que se constroem no território, formais ou híbridas, e que passam a sustentar a vida cotidiana. Tal constatação converge com leituras que reconhecem a cidade popular como espaço de múltiplas mediações, em que Estado, comunidade



e arranjos locais de suporte se articulam de maneira concreta e desigual (ROY, 2005; HOLSTON, 2013).

Ao mesmo tempo, a pesquisa mostra que a relação entre conjunto e entorno permanece atravessada por hierarquias territoriais. A segregação, nesse quadro, não atua somente como distância geográfica, mas como menor fluidez de circulação, acesso desigual a oportunidades e usufruto diferenciado da cidade. Sob esse aspecto, a inserção urbana do empreendimento deve ser pensada não apenas em termos locais, mas em sua capacidade real de integrar os moradores a redes urbanas mais amplas de mobilidade, serviços, reconhecimento e centralidade. Essa leitura dialoga com Caldeira (2000), ao evidenciar que a fragmentação da cidade produz efeitos materiais e simbólicos duradouros sobre a experiência de habitar.

Desse modo, a pesquisa reafirma que uma política habitacional comprometida com qualidade não pode restringir-se à entrega de unidades. Ela precisa considerar que moradia, acessibilidade, mobilidade, apoio institucional, microacessibilidade e condições de leitura cotidiana do território formam um sistema inseparável. Quando uma dessas dimensões falha, a unidade habitacional permanece formalmente entregue, mas o habitar segue incompleto.

Sob esse prisma, o caso do Residencial Vida Nova permite afirmar que a crise da qualidade habitacional em empreendimentos populares não se manifesta, prioritariamente, no momento em que a chave é entregue, mas quando o ciclo de vida do conjunto começa a exigir gestão, manutenção, pactuação de usos, rotinas de cuidado e capacidade pública de acompanhamento. O apartamento, isoladamente, pode até sustentar avaliações relativamente positivas; contudo, quando o condomínio se deteriora, os percursos se estreitam, a acessibilidade se fragiliza e o entorno urbano não acompanha a densidade produzida, a promessa da política habitacional perde espessura social e urbana. É nesse ponto que a moradia formal corre o risco de deixar de ser plataforma de cidadania para tornar-se apenas solução parcial de abrigo.

4. A APO ampliada como chave crítica para a HIS

Os achados do estudo reforçam a pertinência de uma Avaliação Pós-Ocupação ampliada para a análise de empreendimentos habitacionais de interesse social. Em vez de limitar-se à mensuração pontual de satisfação ou ao exame estrito de conformidades normativas, a abordagem adotada permitiu compreender o conjunto como realidade processual, atravessada por temporalidades, disputas, acomodações, desgastes e reinvenções cotidianas.

A robustez dessa leitura decorre, em grande parte, da triangulação entre escalas analíticas, grupos de respondentes e técnicas de investigação. Ao combinar observação participante, questionários estruturados, análise documental e interpretação qualitativa situada, o estudo conseguiu evidenciar não apenas onde estão os problemas, mas em que escala eles se concentram e como são diferentemente percebidos por quem mora, visita ou trabalha no residencial.

Essa escolha metodológica mostrou-se particularmente fecunda porque tornou possível articular dimensões objetivas e subjetivas do habitar sem reduzir uma à outra. Ao incorporar diferentes grupos de sujeitos e ao relacionar materialidade, inserção urbana, ambiências e redes de suporte, a pesquisa alcançou leitura mais aderente à complexidade da HIS. Nessa perspectiva, a APO deixa de ser mero instrumento de verificação pós-entrega e passa a operar como chave crítica de leitura da política habitacional em uso.

À luz de Lefebvre (2001), pode-se afirmar que o Residencial Vida Nova explicita a tensão permanente entre o espaço concebido pela política pública e o espaço vivido pelos moradores. A forma planejada não desaparece, mas é continuamente retrabalhada pela experiência cotidiana, pela passagem do tempo e pelas desigualdades estruturais da cidade. É nessa fricção entre projeto, uso e território que a análise pós-ocupação ganha densidade interpretativa. Mais do que verificar se a moradia funciona, trata-se de compreender em que termos ela passa a existir socialmente como moradia vivida.

5. Contribuições para o debate contemporâneo sobre política habitacional



A principal contribuição do caso analisado para o debate contemporâneo sobre HIS está em demonstrar que a avaliação da política habitacional precisa deslocar-se do paradigma da entrega para o paradigma da permanência qualificada. Tal deslocamento não é apenas terminológico. Ele implica reconhecer que o sucesso de um empreendimento não pode ser aferido exclusivamente pelo número de unidades produzidas ou pelo cumprimento formal de metas, mas pela capacidade de sustentar, ao longo do tempo, condições materiais, territoriais e simbólicas de habitar com dignidade.

Essa mudança de enfoque traz implicações importantes para a formulação de políticas públicas. Em primeiro lugar, sugere que a qualidade habitacional deve incorporar mecanismos permanentes de acompanhamento pós-ocupação, capazes de captar desgaste, adaptação, conflito, apropriação e transformação do espaço ao longo do uso. Em segundo lugar, aponta para a necessidade de fortalecer estratégias de gestão, manutenção, suporte técnico e qualificação do entorno, evitando que o ônus da sustentação do habitat recaia desproporcionalmente sobre famílias já marcadas por vulnerabilidades socioeconômicas. Em terceiro lugar, evidencia que acessibilidade e microacessibilidade não devem ser entendidas como complementos opcionais, mas como componentes estruturantes da experiência de morar.

O estudo também sugere que a produção massiva da moradia, embora necessária em contextos de déficit persistente, mostra-se insuficiente quando não considera diversidade familiar, mudanças ao longo do ciclo de vida, necessidades de cuidado, diferenças corporais e especificidades territoriais. Nesse sentido, a HIS precisa ser pensada para além da homogeneidade tipológica e da racionalidade produtiva, incorporando maior sensibilidade às formas concretas pelas quais os sujeitos habitam, percebem e transformam os espaços que recebem.

Assim, a experiência do Residencial Vida Nova reafirma a importância de leituras críticas, territorializadas e temporalmente alongadas sobre empreendimentos de interesse social. Mais do que discutir a unidade entregue, importa compreender a moradia em seu devir, isto é, como espaço vivido, apropriado, tensionado e continuamente produzido no encontro entre política pública, cidade e cotidiano.

6. Recomendações projetuais e de gestão

A leitura longitudinal do caso permite extrair recomendações que ultrapassam o diagnóstico e dialogam diretamente com a formulação de novos empreendimentos de HIS. A primeira delas é que a inserção urbana deve ser tratada como condicionante de projeto, e não como variável secundária. Empreendimentos destinados a populações de baixa renda precisam nascer articulados a transporte, equipamentos públicos, comércio e serviços, sob pena de a moradia formal reproduzir, em nova escala, antigas barreiras de acesso à cidade.

A segunda recomendação refere-se ao desenho do espaço comum. O caso estudado sugere a necessidade de calçadas mais generosas, percursos legíveis e acessíveis, áreas coletivas efetivamente qualificadas e previsão de usos flexíveis, capazes de absorver a vida cotidiana sem depender exclusivamente de adaptações informais posteriores. A terceira diz respeito à gestão condominial e à manutenção: empreendimentos dessa natureza precisam incorporar, desde a concepção, estratégias factíveis de custeio, governança cotidiana, mediação de conflitos e acompanhamento técnico pós-ocupação.

Por fim, embora este estudo não tenha realizado auditoria normativa de desempenho nem ensaios técnicos específicos, os sinais de desgaste precoce, a centralidade da manutenção e a própria interdição do Bloco 13 recolocam a importância de se ler o ciclo de vida do empreendimento também à luz de referenciais técnicos de desempenho, durabilidade, manutenção e vida útil de projeto. Nesse ponto, o diálogo com a tradição da APO e com a agenda normativa da construção civil amplia, e não reduz, a potência crítica da análise.

CONCLUSÃO

A análise do Residencial Vida Nova, dez anos após a ocupação, evidencia que a Habitação de Interesse Social deve ser compreendida como processo e não apenas como produto. O estudo mostrou que a moradia representa conquista concreta e estruturante para as famílias, mas também revelou que sua qualidade final depende de fatores que extrapolam o projeto original, como manutenção,



gestão, apoio institucional, inserção urbana e condições de microacessibilidade.

A Avaliação Pós-Ocupação ampliada adotada neste trabalho permitiu captar essa complexidade ao articular materialidade construída, experiência cotidiana e leitura territorial. Os resultados indicam que o desempenho de empreendimentos habitacionais não pode ser aferido apenas no momento da entrega, pois é no tempo longo do uso que emergem tanto as potências do morar quanto as fragilidades do habitat produzido.

Conclui-se, portanto, que políticas públicas voltadas à HIS precisam incorporar instrumentos permanentes de acompanhamento pós-ocupação, qualificação da gestão, fortalecimento de redes locais de apoio e maior sensibilidade às dinâmicas reais do território. Mais do que produzir moradias, torna-se necessário produzir condições de permanência digna, pertencimento e cidade.

Em síntese, o Residencial Vida Nova demonstra que a verdadeira medida de uma política habitacional não está apenas na quantidade de unidades entregues, mas na capacidade de sustentar, ao longo do tempo, ambientes habitáveis, legíveis, cuidados e socialmente vivos. Quando a política se encerra na obra, a cidade continua cobrando seu preço; quando ela se prolonga em gestão, manutenção, acessibilidade e pertencimento, a moradia deixa de ser apenas bem distribuído e passa a constituir, de fato, infraestrutura de cidadania.

AGRADECIMENTOS

Ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, aos participantes da pesquisa e às pessoas e instituições que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização do estudo.

REFERÊNCIAS

BARDIN, Laurence. *Análise de conteúdo*. São Paulo: Edições 70, 2011.

BENETTI, Pablo Cesar et al. *Qualidade da habitação de interesse social em três escalas*:

análise do Programa Minha Casa Minha Vida no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2016.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BOURDIEU, Pierre. *O poder simbólico*. 10. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 8 jul. 2009.

BRASIL. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 14 jul. 2023a.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF, 2023b.

CALDEIRA, Teresa P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34, 2000.

HOLSTON, James. *Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil*. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

OLIVEIRA, Dênis Albert. *Sustentabilidade social, por meio do desenho universal, na urbanização das*



favelas. In: 5TH INTERNATIONAL CONGRESS ON AMBIANCES, 5., 2024, Rio de Janeiro; Lisboa. Proceedings... Rio de Janeiro; Lisboa: International Ambiances Network; Universidade Federal do Rio de Janeiro; Universidade Lusófona, 2024.

ORLANDI, Eni P. Análise de discurso: princípios e procedimentos. Campinas: Pontes, 2009.

PREISER, Wolfgang F. E.; VISCHER, Jacqueline C.; ZIMRING, Craig. Assessing building performance. Oxford: Butterworth-Heinemann, 2005.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROMERO, Marcelo de Andrade; ORNSTEIN, Sheila Walbe. Avaliação pós-ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação social. Porto Alegre: ANTAC, 2003.

ROY, Ananya. Urban informality: toward an epistemology of planning. Journal of the American Planning Association, v. 71, n. 2, p. 147-158, 2005.