



Parâmetros para avaliação de espaços comuns em conjuntos habitacionais de interesse social: uma revisão sistemática

Parameters for the evaluation of common areas in social housing complexes: a systematic review

Parámetros para la evaluación de espacios comunes en conjuntos habitacionales de interés social: una revisión sistemática

Giovanna Ghirardello

Mestranda, PPGARQ- FAAC-UNESP, Brasil
giovanna.ghirardello@unesp.br

Natasha Aparecida Penteado Falsetti

Graduanda, FAAC-UNESP, Brasil
natasha.falsetti@unesp.br



Resumo

Na concepção dos empreendimentos de habitação de interesse social, os espaços comuns são frequentemente negligenciados, tanto pela legislação quanto pelos autores dos projetos, resultando em espaços insatisfatórios para atender às necessidades físicas, funcionais e sociais dos moradores. A ausência de diretrizes projetuais claras e específicas que abordem o desempenho dessas áreas corrobora essa situação. O objetivo deste artigo é apresentar uma revisão sistemática da literatura sobre os parâmetros e técnicas utilizados para avaliar o desempenho dos espaços de uso comum em conjuntos habitacionais de interesse social. A revisão sistemática foi realizada nas plataformas CAPES Periódicos, SciELO, Repositório de Teses e Dissertações da USP e UFRGS. A seleção de artigos que se adequam ao tema da pesquisa (parâmetros para avaliação de espaços de uso comum), a partir das palavras-chave (espaço comunal, espaço coletivo habitação social, espaço comum habitação social), seguiu as etapas de triagem, resultados e discussão da revisão sistemática. Resultados: a amostragem obtida consistiu em 5 dissertações, nas quais foram identificados 11 técnicas e 17 parâmetros (indicadores).

Palavras-Chave: Espaço comum. Espaço comunal. Habitação coletiva. Habitação social.

Abstract

In the design of social housing projects, common spaces are often neglected, both by legislation and by project authors, resulting in unsatisfactory spaces to meet the physical, functional and social needs of their residents. The absence of clear and specific design guidelines that address the performance of these areas corroborates this situation. The objective of this article is to present a systematic review of the literature on the parameters and techniques used to evaluate the performance of common spaces in social housing complexes. The systematic review was applied on the CAPES journals, Scielo, Repository of theses and dissertations of USP and UFRGS. The selection of articles that suit the research theme (parameters for evaluating common spaces), based on the keywords (communal space, collective space, social housing, common space, social housing), follows the systematic review of the steps: screening, results and discussion. Results: sample obtained consisted of 5 dissertations in which 11 techniques and 17 parameters (indicators) were identified.

Keywords: Common space. Communal space. Collective housing. Social habitation.

Resumen

En la concepción de los emprendimientos de vivienda de interés social, los espacios comunes son frecuentemente descuidados, tanto por la legislación como por los autores de los proyectos, lo que resulta en espacios insatisfactorios para atender las necesidades físicas, funcionales y sociales de los residentes. La ausencia de directrices de diseño claras y específicas que aborden el desempeño de estas áreas corrobora esta situación. El objetivo de este artículo es presentar una revisión sistemática de la literatura sobre los parámetros y técnicas utilizados para evaluar el desempeño de los espacios de uso común en conjuntos habitacionales de interés social. La revisión sistemática se llevó a cabo en las plataformas CAPES Periódicos, SciELO, Repositorio de Tesis y Disertaciones de la USP y UFRGS. La selección de artículos que se adecuan al tema de la investigación (parámetros para la evaluación de espacios de uso común), a partir de las palabras clave (espacio comunal, espacio colectivo vivienda social, espacio común vivienda social), siguió las etapas de cribado, resultados y discusión de la revisión sistemática. Resultados: la muestra obtenida consistió en 5 disertaciones, en las cuales se identificaron 11 técnicas y 17 parámetros (indicadores).

Palabras clave Espacio común. Espacio comunal. Vivienda colectiva. Vivienda social.



1. INTRODUÇÃO

Os "espaços coletivos" em conjuntos habitacionais são áreas compartilhadas por todos os moradores, como corredores, lobbies, salões de festas, jardins e estacionamentos, e não pertencem exclusivamente a nenhuma unidade habitacional. Esses espaços são essenciais para promover a interação social, fortalecer o senso de comunidade e oferecer comodidades compartilhadas. Ademais, eles são fundamentais no projeto de habitação social, pois complementam as unidades residenciais, permitindo atividades de lazer, recreação e contato com a natureza, além de incentivar as relações sociais entre os moradores.

Diante disso, para que o conjunto habitacional tenha um espaço de uso comum qualificado, é necessário que ele, além de atender às demandas de atividades necessárias (tarefas e ações obrigatórias, como caminhadas, percurso de deslocamento, espera e manutenções como varrer, entre outras) e atividades opcionais (tarefas que se praticam quando se tem vontade e quando o tempo e o lugar permitem: contemplar, tomar sol, correr, brincar, jogar, ler, entre outras) — que podem ocorrer individualmente, com a presença ou não de vizinhos — cumpra particularmente sua função social por meio das atividades sociais ou resultantes (as quais dependem da presença de um grupo de usuários para ocorrerem e acontecem de forma espontânea, advindas de encontros não intencionais que resultam da qualidade dos espaços livres, segundo Benvença, (2011).

Para Benvença (2011), esse é o tipo de atividade mais desejada que os espaços comuns e áreas livres dos conjuntos habitacionais devem proporcionar: relações cidadinas. Caso contrário, o espaço perde sua qualificação como espaço urbano, resultando em um espaço assentado, ou, nas palavras de Sá (2014), em "não lugares".

Infelizmente, os projetos de habitação social muitas vezes são implantados "sem qualquer variação ou complexidade socioespacial, proporcionando certo esquecimento do espaço coletivo" (Bonduki, 2011), o que contribui para a deficiente qualidade de vida.

Essas pesquisas enfatizam, em particular, a importância de estabelecer quais equipamentos de apoio devem ser instalados e em que quantidade, além de definir o dimensionamento adequado dessas áreas. Também destacam os atributos que afetam o uso e a permanência nesses espaços, assim como as variáveis que influenciam a qualidade e o desempenho dos ambientes comuns.

2. OBJETIVO

O objetivo deste artigo é apresentar uma revisão sistemática da literatura sobre os parâmetros e técnicas utilizadas para avaliar o desempenho dos espaços de uso comum na habitação de interesse social, visando reunir e comparar os parâmetros adotados por diferentes pesquisadores sugerindo que estes possam ser utilizados posteriormente para avaliar e direcionar a produção dos espaços de uso comum com maior uniformidade no cenário brasileiro.



3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A revisão sistemática da literatura sobre os parâmetros para avaliação dos espaços de uso comum em habitações de interesse social foi realizada conforme as etapas definidas por Galvão e Ricarte (2019): escopo, definição das palavras-chave, seleção da base de dados, elaboração de estratégias de busca, triagem e discussão dos resultados. O escopo da busca foi a temática: parâmetros de avaliação de áreas de uso comum. Para isso foram utilizadas palavras-chave como "habitação de interesse social", "espaço comunal", "espaço coletivo habitação social" e "espaço comum habitação social". A busca de dados, realizada entre março e abril de 2024, incluiu os portais CAPES Periódicos e SciELO, além das plataformas de teses e dissertações da USP e UFRGS. Na triagem inicial, foram identificados 154 artigos no Portal CAPES e 96 no SciELO. Após a leitura dos títulos e resumos, foram selecionados 18 artigos do Portal CAPES e 5 do SciELO, totalizando 23 artigos para a próxima fase da revisão.

Na segunda triagem, foram realizadas as leituras dos resumos dos (23) artigos escolhidos na triagem anterior. Destes, foram selecionados (10) resumos, por conterem métodos e técnicas ou fontes e técnicas, pertinentes à pesquisa.

Na terceira triagem, foram analisados os 10 artigos da segunda triagem e selecionados 3 relevantes. Curiosamente, esses artigos eram de dois pesquisadores da UFRGS. Uma nova busca na plataforma da UFRGS revelou pesquisas significativas sobre habitação social na região metropolitana de Porto Alegre. Após uma nova triagem, foram encontradas 2 dissertações relevantes. Também foram pesquisadas dissertações na USP, com foco na região metropolitana de São Paulo, resultando em 3 trabalhos selecionados. Assim, foram analisadas um total de 5 dissertações.

5ª Etapa. Dissertações selecionadas: as 5 dissertações foram caracterizadas por: base de dados, título do documento, autor, abordagem teórica, métodos e técnicas, local de estudo, instituição, lugar onde foi realizada a pesquisa, data de publicação e local (tabela abaixo):



| Base de dados | Autor | Título | Métodos e técnicas | Estudo de caso | Data | Local |
|------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|
| USP | Rocha | Espaços livres e habitação: da concepção projetual à apropriação dos moradores | Revisão bibliográfica | Projetos habitacionais construídos entre 2007 e 2016 no estado de São Paulo e no interior do estado. | 2020 | São Carlos |
| | | | Roteiros de coleta de dados e de análise do projeto e da apropriação do espaço livre. | | | |
| | | | Pesquisa documental | | | |
| | | | Pesquisa de campo, realizada por meio da observação comportamental APO | | | |
| | | | Entrevistas com arquitetos e moradores | | | |
| UFRGS | Marques | Minha Casa Minha Vida: análise da percepção de valor sobre as áreas comuns | Percepção de valor (técnicos e usuários) | Empreendimentos entregues em 2011 de MCMV faixa 1 na região metropolitana do RS | 2015 | Porto Alegre |
| | | | Pesquisa qualitativa | | | |
| | | | Pesquisa descritiva | | | |
| | | | Estudo de caso casual | | | |
| | | | Questionário (técnicos e usuários) | | | |
| Entrevistas (técnicos) | | | | | | |
| USP | Benvenga | Conjuntos habitacionais, espaços livres e paisagem: apresentando o processo de implantação, uso e avaliação de espaços livres urbanos | Como método de estudo, estruturou o trabalho em 3 partes: | Região Metropolitana de São Paulo, produzidos na última década, identificar as mudanças absorvidas no processo de implantação dos conjuntos de 1970 até 2010 | 2011 | São Paulo |
| | | | 1. Conceituação sobre desenho urbano, forma urbana e espaços livres | | | |
| | | | 2. Critérios de análise de qualidade de espaços livres e urbanos em áreas residenciais | | | |
| | | | 3. Estudo de caso baseado nos conjuntos CDHU e na produção do mercado imobiliário | | | |
| USP | Navazinas | Arquitetura possível: os espaços comuns na habitação de interesse social | Revisão bibliográfica | Primeiros programas de construção de moradias por mutirão a autogestão, realizados em São Paulo, entre 1989 e 2004 | 2007 | São Paulo |
| | | | Revisão documental (análise de projetos, legislação e documentação dos empreendimentos). | | | |
| | | | Levantamento de campo | | | |
| UFRGS | Moraes | Fatores que afetam o nível de satisfação e uso dos espaços abertos | APO | São Tomé (Argentina) e São Borja (Brasil) | 1996 | Porto Alegre |
| | | | Satisfação dos usuários como 1º indicativo | | | |
| | | | Revisão bibliográfica | | | |



| | | | | | | |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--|--|--|
| | | comuns em conjuntos habitacionais populares: estudo de caso - Santo Tomé (Argentina) e São Borja (Brasil) | Observação do comportamento do usuário 2º indicativo | | | |
| | | | Observação dos traços físicos do espaço | | | |

Fonte: Elaboração própria, 2024.

6ª Etapa. Discussão dos resultados: a análise das abordagens utilizadas nos métodos e técnicas dos (5) trabalhos selecionados restantes foi realizada de forma imparcial, foram incluídos trabalhos que apresentavam riqueza de detalhes nos parâmetros estabelecidos de avaliação pós ocupação dos espaços de uso comum.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Após a leitura dos trabalhos foi comprovada a suspeita da lacuna existente em pesquisas referente à produção de habitação social com um olhar sobre os espaços de uso comum e a necessidade de obter diretrizes e parâmetros definidos para regular, projetar e avaliar estes espaços. Na tabela a seguir, é possível observar um breve resumo dos trabalhos analisados e encontrar alguns apontamentos feitos pelos autores referentes aos parâmetros:

Quadro 2 - Breve resumo dos trabalhos analisados e apontamentos ligados aos parâmetros

| Autor | Objetivo | Resultado da Pesquisa | Apontamentos ligados aos parâmetros |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rocha - 2020 - USP | Analisar o projeto em uma escala ainda pouco investigada na produção habitacional: entre o espaço privado da unidade habitacional e o espaço público das cidades. | Foram identificados os principais fatores presentes no projeto arquitetônico e urbanístico que influenciam a vida coletiva dos empreendimentos habitacionais estudados. Buscando, assim, colaborar para a discussão sobre a importância dos espaços livres e coletivos na habitação multifamiliar. | Durante a fase de projeto, o detalhamento das unidades e das infraestruturas é prioridade e os espaços livres são deixados de lado. A partir disso observa-se que os padrões mínimos apresentados pela legislação e pelos programas habitacionais se sobrepuseram à concepção projetual do empreendimento. |
| Marques - 2015 - UFRG | Analisar de que forma ocorre a percepção de valor das áreas comuns de empreendimentos MCMV | Identificação e análise da percepção de valor dos usuários e técnicos do MCMV e mapeamento da hierarquia de valor (MHV) com relação às áreas comuns. | Estudos que analisem além dos atributos físicos do empreendimento, analisem atributos relacionados com a gestão dos espaços comuns privados, organizados através de instituição de condomínios multiprediais |



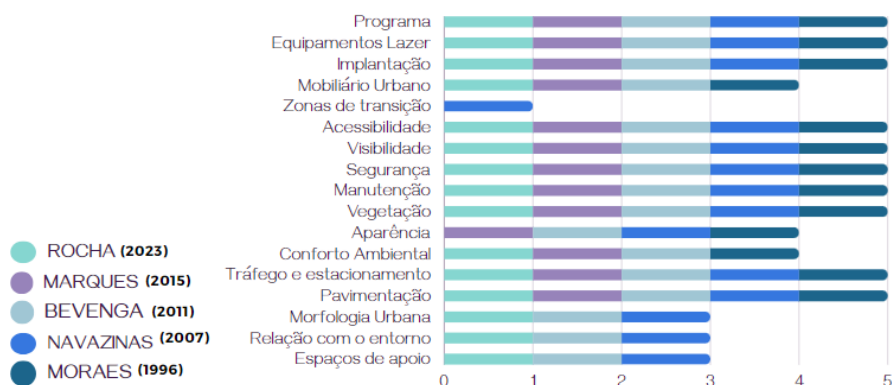
| | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Benvenega - 2011 - USP | O trabalho proposto pretende identificar as mudanças absorvidas no processo de implantação dos conjuntos de 1970 até 2010, sua forma urbana e sistemas de espaços livres dela resultantes, apresentando critérios de avaliação de qualidade dos espaços urbanos habitacionais e estabelecendo uma comparação entre a produção empreendida pelo Poder Público e a produção empreendida pelo Mercado Imobiliário. | Um dos apontamentos é a necessidade de se implantar projetos mais complexos, com mais detalhes, mais variedades que contemplem projetos completos como paisagismo, mobiliário, percurso, piso entre outros. | Aponta a necessidade de se estabelecer critérios que direcionem a produção dos espaços comuns em HIS. Devem-se também definir quais equipamentos públicos devem ser implantados, dimensionamento em área e quantidade. |
| Navazinas - 2011 - USP | Procura, a partir da análise das condicionantes dos projetos de arquitetura e urbanismo, avaliar como os espaços comuns são geridos, como foram apropriados pelos moradores e em que medida tal apropriação se relaciona ou não com os usos pensados e propostos (ou não) nos projetos originais. | Apresenta indicadores referentes à forma como o processo de projeto determina as formas dos espaços comuns e indica alguns usos desses espaços pelos moradores. | Observa-se que o Estado brasileiro teve muito reduzida sua capacidade de estabelecer tecnicamente diretrizes competentes e claras e duradouras em suas políticas habitacionais. |
| Moraes - 1996 - USP | Identificar, de acordo com a percepção dos usuários, os principais fatores que afetam positiva ou negativamente o desempenho dos espaços abertos comuns de recreação em HIS. | Estabelecimento de alguns parâmetros que podem contribuir para novos projetos do tipo. | Neste trabalho encontra-se a maior quantidade de parâmetros. |

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Para analisar a qualidade dos espaços de uso comum, todos os autores utilizaram-se da APO (Avaliação Pós Ocupação). No entanto, antes de verificar o ambiente, os mesmos delimitaram alguns critérios de avaliação apoiados em diferentes princípios, conceitos e referências de qualidade de análise do espaço urbano que possam ser aplicados aos espaços de uso comum. A partir disso, os autores desenvolvem parâmetros que abrangem diferentes aspectos do ambiente construído e da relação com seus usuários. Foram identificados nos trabalhos analisados as seguintes temáticas dos parâmetros:



Figura 1 – Temáticas identificadas



Fonte: Elaboração própria, 2024.

De acordo com o gráfico, foram identificadas 17 questões relevantes nos trabalhos analisados. Essas incluem a coerência do programa de necessidades com o tipo de unidade e o grupo populacional (i), a quantidade e tipos de equipamentos de lazer (ii), e as estratégias para implantação das áreas comuns (iii). Outras questões envolvem a escolha e disposição do mobiliário urbano (iv-v), o design das zonas de transição (vi) e o cumprimento dos requisitos de acessibilidade (vii). Além disso, são abordados aspectos como a visibilidade das áreas comuns (viii), a segurança nos espaços (ix) e a manutenção dos materiais e equipamentos (x). A escolha de vegetações e paisagismo (xi), a aparência e harmonia das áreas comuns (xii) e o conforto ambiental (xiii) também são considerados. Outros pontos incluem a gestão do tráfego e estacionamento (xiv), a pavimentação adequada (xv), a morfologia do terreno (xvi), a relação com o entorno (xvii) e a previsão de espaços de apoio para atividades funcionais (xviii).

Tabela 3– Parâmetros identificados nos autores por temática

| Temática | Parâmetros indicadores de qualidade | Autor |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Programa de Necessidades | Adequação ao tipo de unidade e densidade proposta. | Moraes (1996); |
| | Deve-se priorizar equipamentos de recreação infantil. | Moraes (1996); |
| | Prever áreas de lazer coberto. | Navazinas (2007); |
| | Deve ser variado para atender diversos grupos de usuários. | Navazinas (2007); Bevenga (2015); |
| | Prever espaços que estimulem o uso comum como varais, jardins e hortas coletivas visando otimizar o espaço exíguo das unidades. | Bevenga (2015); Rocha (2023); |
| | Inclusão de parques infantis, locais de ponto de encontro, repouso, praça de esporte (lazer ativo e passivo). | Moraes (1996); Navazinas (2007); |
| | Consulta e participação dos moradores para elaboração. | Rocha (2023); |
| | Legibilidade de layout com definições das áreas livres. | Rocha (2023); |



| | | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Equipamentos de Lazer | Deve-se prever equipamentos de lazer. | Moraes (1996);Navazinas (2007); Bevenga (2015); Rocha (2023); Marques (2015); |
| | Considerar a facilidade de manutenção. | Moraes (1996); |
| | Considerar escolhas de maior durabilidade. | Moraes (1996); |
| | Prever equipamentos de lazer com divisão por faixa etária. | |
| Implantação | Os espaços abertos recreacionais infantis, devem ser dispostos em locais mais íntimos, próximo de suas habitações (de preferência possam proporcionar contato visual e vocal com os pais). | Moraes (1996);Bevenga (2015); |
| | Os espaços abertos recreacionais infantis, devem ser implantados em local seguro (longe do tráfego veicular, ladeiras e piscinas). | Moraes (1996);Bevenga (2015); |
| | Os espaços destinados aos idosos devem ser localizados em locais com movimentos de passantes, provendo segurança e pertencimento. | Moraes (1996); |
| | Os espaços destinados aos adolescentes podem ser mais distantes dos passantes e habitações promovendo privacidade. | Moraes (1996); |
| | Priorizar espaços abertos comuns conectados entre si localizado junto da habitação do que um grande espaço aberto central. | Moraes (1996); |
| | Definição clara no terreno entre os espaços públicos e privados, através da legibilidade de layout. | Moraes (1996); Bevenga (2015); Rocha (2023); |
| | As janelas dos apartamentos térreos devem ser protegidas por barreiras visuais ou vegetais dos espaços comuns. | Bevenga (2015); |
| | As áreas de lazer devem ser convergentes ao conjunto, expostas e de fácil acesso pelas unidades habitacionais. | Moraes (1996); Bevenga (2015); Rocha (2023); |
| | As áreas de lazer ativo devem ser as maiores áreas livres disponíveis. | Bevenga (2015); |
| Mobiliário Urbano | Deve-se prever mobiliário urbano nas áreas de uso comum. | Moraes (1996); |
| | Implantar os bancos de preferência com vista para água, vegetação ou atividades de lazer e circulação de pedestres. | Moraes (1996); |
| | Quando os espaços abertos comuns possuem inclinações acentuadas, exigindo escadas ou rampas, deve-se a presença de bancos, nos patamares intermediários, torna-se indispensável. | Moraes (1996); |
| | Deve-se considerar equilíbrio entre sol e sombra na hora de localizar os assentos. | Moraes (1996); |
| | Deve-se adequar alguns bancos e outros mobiliários a dimensão da criança, como forma de lhe proporcionar brincadeiras e interação com iguais. | Moraes (1996); |
| | Bancos nas áreas mais usadas por adolescentes como as quadras esportivas, recomenda-se que sejam arranjados em formato de L ou U, promovem uma boa socialização para esse grupo maior. | Moraes (1996); |
| | Existem autores que indicam que se deve prever no mínimo 3 metros lineares de assentos para cada 3m ² de espaços abertos comuns. | Moraes (1996); |
| | Os bancos devem ser de materiais que não são afetados pela temperatura. | Moraes (1996); |



| | | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| | Os bancos devem ser bem-acabados evitando o estrago das roupas dos usuários e pequenos ferimentos. | Moraes (1996); |
| | Importante providenciar bancos e mesas próximos aos equipamentos recreacionais infantis, para que os adultos possam supervisionar as crianças com conforto e para permitir a socialização entre os pais. | Moraes (1996); Bevenga (2015); |
| Zonas de Transição | Devem providenciar aproximação entre a rua e os moradores do conjunto. | Navazinas (2007); |
| | Qualificação da soleira (fronteira) que demarca a rua e o conjunto, deve proporcionar um espaço hospitaleiro de "boas-vindas" e de "despedidas" . | Navazinas (2007); |
| | Prever pátios internos que façam a ligação entre 2 blocos do conjunto, funcionem como zonas de transição cobertas e criem unidades de vizinhança. | Navazinas (2007); |
| | Alargamento da circulação do acesso da unidade muitas vezes possibilita a criação de um espaço de transição de boas-vindas externa a unidade. | Navazinas (2007); |
| | Prever circulação e acesso das unidades com aberturas com vista para o externo, que funcionem como uma "varanda" coletiva aos moradores. | Navazinas (2007); |
| Acessibilidade | Todos os espaços comuns devem respeitar a lei de acessibilidade NBR9050. | Moraes (1996); Navazinas (2007); Bevenga (2015); Rocha (2023); Marques (2015); |
| | Prever várias alternativas de rotas de acesso no conjunto para os usuários escolherem a que melhor lhe convém (tanto em relação à distância quanto em facilidades). | Moraes (1996); |
| | Considerar que o acesso das habitações às áreas de lazer comuns deva ser de uma distância limite de 650m. | Moraes (1996); |
| | Considerar que cada criança tenha acesso direto da área recreativa de lazer e sua habitação uma distância máxima de 225m ou 3 minutos de caminhada a pé. | Moraes (1996); |
| | Em conjuntos de maiores portes com perímetros longos de alinhamentos murados, o acesso da rua aos moradores deve ser localizado em mais de um ponto. | Bevenga (2015) |
| | Os acessos devem ser indicados por diferenciações nos elementos arquitetônicos como coberturas, pórticos entre outros. | Bevenga (2015) |
| | Os acessos devem ser visíveis à distância, facilmente identificados e iluminados. | Bevenga (2015) |
| Visibilidade | Recomenda-se que as unidades habitacionais possam enxergar pelo menos uma área de lazer. | Moraes (1996); |
| | Deve-se evitar barreiras visuais tais como paredes, muros ou portões altos ao redor das áreas comuns. | Moraes (1996); |
| | Recomenda-se que as unidades habitacionais possuam contato visual com a rua. | Navazinas (2007); Bevenga (2015); |
| | Deve-se evitar que as janelas dos dormitórios sejam voltadas para as áreas de lazer. | Moraes (1996); |



| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Segurança | As áreas de lazer devem possuir visibilidade clara podendo ser vigiada pelos "passantes". | Moraes (1996); |
| | As áreas de circulação devem oferecer o panorama de todo o trajeto, sem reentrâncias. | Moraes (1996); |
| | Todos os espaços comuns devem ser iluminados à noite. | Moraes (1996); |
| | Os trajetos mais frequentados devem possuir claridade contínua e uniforme. | Moraes (1996); |
| | Nos trajetos secundários, deve-se dimensionar e colocar iluminação de modo a evitar setores completamente escuros. | Moraes (1996); |
| | O acesso às áreas comuns deve ser desencorajado para pessoas externas ao conjunto através de barreiras. | Moraes (1996); |
| Manutenção | Atenção a escolha dos materiais utilizados nas áreas comuns, devem ser fortes, duráveis, que não sofram ação de intempéries e possam ser facilmente limpos. | Moraes (1996); |
| | Os equipamentos e mobiliários devem ser preferencialmente pintados na cor escura. | Moraes (1996); |
| | Escolha de correta na seleção da vegetação e sua manutenção. | Moraes (1996); |
| Vegetação | Os arranjos devem ser preferencialmente variados com qualidade de textura, cor, massa e fluidez. | Moraes (1996); |
| | A vegetação deve provocar um degradê de sombras. | Moraes (1996); |
| | Prever a utilização de árvores para absorver o ruído e proteger o ambiente de ventanias. | Moraes (1996);Bevenga (2015); |
| | As flores podem ser utilizadas como alternativa para amenizar a beira dos caminhos. | Moraes (1996); |
| | Os arbustos, vegetações com galhos baixos e com fendas, podem criar ambientes internos acolhedores que as crianças possam utilizar como cenário de suas brincadeiras. | Moraes (1996); |
| | Priorizar espécies que possuem facilidade de manutenção e alta durabilidade. | Moraes (1996); Bevenga (2015); |
| | Arbustos e árvores de pequeno porte podem ser plantados junto as janelas dos apartamentos térreos servindo como barreira visual da privacidade das unidades. | Bevenga (2015); |
| | Massas vegetais de diferentes portes podem aproximar a escala visual de espaços livres muito amplos à escala do pedestre. | Bevenga (2015); |
| | Forrações próximas as áreas de maior tráfego de pedestres ou uso infantil para lazer, devem ser resistentes ao pisoteio. | Bevenga (2015); |
| Aparência | A aparências das áreas comuns devem possuir uma ralação harmônica com a escala da paisagem, entorno e corpo humano. | Moraes (1996); |
| | Recomenda-se que as áreas livres de lazer tenham dimensão mínima igual à altura da construção de maior relevância do entorno e uma dimensão máxima que não exceda o dobro dessa altura. | Moraes (1996); |
| | Os espaços devem ter forma clara e definida. | Moraes (1996); |
| | Recomenda-se que os espaços abertos não sejam nem demasiado pequenos, nem excessivamente grandes, tendo em média diâmetro de 20m. | Moraes (1996); |



| | | |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| | Recomenda-se que as edificações possuam tipologias variadas, possibilitando diferentes possibilidades de áreas livres para uso comum, como o caso dos pilotis que livram o térreo. | Navazinas (2007); |
| | Coesão na aparência das fachadas através de acabamentos específicos que mantenha a identidade do conjunto. | Bevenga (2015); |
| Conforto Ambiental | Considerar os microclimas para que os espaços comuns possam ser utilizados em todo o ano. | Moraes (1996); |
| | Calcular o dimensionamento das sombras nas diferentes horas do dia, prevendo modificações da intensidade do sol sob as áreas livres através de sombras provocadas pelas edificações ou árvores. | Moraes (1996); |
| | Considerar o efeito dos ventos sobre as áreas livres abertas (ventos com mais de 8mph perturbam o cabelo e agitam as roupas, acima de 26mph, dificultam até o caminhar de pedestres). | Moraes (1996); |
| | Prever espaços cobertos nas áreas de lazer para proteger das chuvas ou do sol extremo. | Moraes (1996); |
| | Prever correta orientação das edificações com fachadas principais para duas faces ensolaradas, evitando-se a predominância da face sul. | Moraes (1996); |
| Tráfego e Estacionamento | Implantação de barreiras controladoras de velocidade. | Moraes (1996); |
| | Priorizar a implantação de ruas estreitas, não muito compridas e criação de cul-de-sac. | Moraes (1996); Bevenga (2015); |
| | Separação das áreas de lazer do tráfego veicular, preferencialmente através de meios naturais como: paredes de vegetação, diferenças de nível, taludes e etc. | Moraes (1996). |
| | Recomenda-se que os automóveis não dominem os espaços abertos comuns de lazer e que haja valorização dos fluxos de pedestres aos de automóveis. | Moraes (1996); Bevenga (2015); Rocha (2023); Marques (2015). |
| | Evitar que entre os espaços abertos comuns de lazer a as habitações exista tráfego de automóveis, prevendo caminhos seguros com acessibilidade direta. | Moraes (1996); Bevenga (2015); |
| | Fragmentar e distribuir as áreas de estacionamento em pontos periféricos do terreno evitando que sejam protagonistas da paisagem. | Bevenga (2015). |
| | Prever bolsões de estacionamentos divididos em pequenos agrupamentos de vagas distribuídos pelo terreno e próximo das unidades habitacionais. | Bevenga (2015). |
| | Atender à demanda por vagas. | Bevenga (2015). |
| | Prever estacionamento para visitantes nos espaços públicos externos. | Bevenga (2015). |
| | Definição de áreas especificamente para pedestres. | Bevenga (2015). |



| | | |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Pavimentação | Implantação de caminhos pavimentados de pedestre nos percursos de maior tráfego. | Bevenga (2015). |
| | Escolha de piso adequado conforme atividade realizada (áreas recreativas recomenda-se piso emborrachado ou areia, que minimizem o impacto e áreas esportivas preferencialmente piso de saibro). | Moraes (1996). |
| | Providenciar drenagem adequada em áreas gramadas, evitando alagamentos em períodos de chuva. | Moraes (1996). |
| | Os passeios devem ser suficientemente planos com materiais revestidos com concreto, lajota ou asfalto. | Moraes (1996). |
| Morfologia Urbana | Recomenda-se a menor movimentação do solo possível, mantendo e valorizando o suporte paisagístico natural existente. | Bevenga (2015); Navazinas (2007); Rocha (2023). |
| | Manter ou reforçar massas vegetais de grande porte existentes. | Bevenga (2015). |
| | Em terrenos com declividade maior do que 30%, não promover a ocupação ou desenvolver tipos construtivos especiais. | Bevenga (2015). |
| | Prever compensação entre cortes e aterros no terreno. | Bevenga (2015). |
| Relação com o Entorno | Levar em consideração a estrutura geral, hierarquia de vias, porte, tipos de equipamentos de lazer já existentes no bairro. | Bevenga (2015). |
| | Deve-se qualificar e valorizar os espaços de transição entre a rua e a unidade. | Navazinas (2007). |
| | Deve-se prever reciprocidade entre a forma construída e o espaço exterior, de modo que se obtenha o máximo de acesso para que um penetre no outro. | Navazinas (2007). |
| Espaços de Apoio | Previsão de espaços de apoio comum para livrar algumas atividades das unidades habitacionais. Ex. Varal, horta, depósito coletivo. | Bevenga (2015); Navazinas (2007); Rocha (2023). |

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Conforme pôde-se verificar na tabela acima, após a leitura completa dos trabalhos foi possível fazer uma revisão de todos os parâmetros apresentados e adotados pelos autores e, assim, organizar quais parâmetros foram citados por mais de um autor e quais foram menos citados, investigar qual a situação as diretrizes projetuais e parâmetros de avaliação das normas utilizadas no Brasil para produção dos espaços compartilhados de Habitação de Interesse Social.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS



Diante da pouca ou da ausência de diretrizes projetuais que regulem os espaços comuns na habitação de interesse social, pesquisas (Rocha, 2020; Bevenga, 2011; Navazinas, 2007; Moraes, Marques) que investigaram a qualidade desses espaços por meio de avaliação pós-ocupação (APO) apontaram considerações relevantes sobre parâmetros que possam ser utilizados para avaliar e direcionar a produção desses espaços.

Conforme apontado pelos autores, foi constatado que o Estado brasileiro tem demonstrado uma capacidade muito reduzida de estabelecer diretrizes explícitas para assegurar que os espaços comuns sejam satisfatórios. Portanto, é de extrema necessidade aprofundar a investigação na busca e formulação de parâmetros, com o objetivo de fornecer suporte para que o Estado melhore a elaboração e regulamentação de normativas sobre a produção desses espaços coletivos em habitação de interesse social.

Dessa forma, assegurar que os espaços comuns atendam às demandas dos moradores e promovam um ambiente de convivência saudável e inclusivo.

6. REFERÊNCIAS

BENVENGA, B. M. de M. **Conjuntos habitacionais, espaços livres e paisagem: apresentando o processo de implantação, uso e avaliação de espaços livres urbanos**. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16135/tde-19012012-095256/>. Acesso em: 03 jan. 2024.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

GALVÃO, Maria Cristiane Barbosa; RICARTE, Ivan Luiz Marques. Revisão sistemática da literatura: conceituação, produção e publicação. **Logeion: Filosofia da informação**, v. 6, n. 1, p. 57-73, 2019.

NAVAZINAS, V. **Arquitetura possível: os espaços comuns na habitação de interesse social em São Paulo**. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-25052010-150252/>. Acesso em: 01 jan. 2024.

MARQUES, Laura Marques de. **Minha Casa Minha Vida: Análise da percepção de valor sobre as áreas comuns**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/122525/000971054.pdf?sequence=1&isAllowed=y/>. Acesso em: 10 fev. 2024.

MORAES, Maira Inez Paz. **Fatores que afetam o nível de satisfação e o uso dos espaços abertos comuns em conjuntos habitacionais populares: estudo de caso-Santo Tomé (Argentina) e São Borja (Brasil)**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 1996. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/4114/000397082.pdf?sequence=1&isAllowed=y/>. Acesso em: 10 fev. 2024.



ROCHA, Camila Mariana Gonçalves Vieira da. **Espaços livres e habitação: da concepção projetual à apropriação dos moradores. 2020.** Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/102/102132/tde-23112020202653/publico/DissCorrigidaCamilaMarianaGoncalvesVieiraRocha.pdf. Acesso em: 10 fev. 2024.

SÁ, Teresa. Lugares e não lugares em Marc Augé. **Tempo social**, v. 26, p. 209-229, 2014.