

DIRETRIZES DE AVALIAÇÃO DOS ESPAÇOS COMUNS E COMUNITÁRIOS NA HABITAÇÃO SOCIAL (POLÍTICA HABITACIONAL E DIREITO A MORADIA)

Mestranda Giovanna Ghirardello

FAAC-UNESP, Brasil | giovanna.ghirardello@unesp.br

Profa. Dra. Rosio Fernandez Baca Salcedo

FAAC-UNESP, Brasil | Rosio.fb.salcedo@unesp.br

Profa. Dra. Geise Brizotti Pasquotto

FAAC-UNESP, Brasil | geise.pasquotto@unesp.br

Sessão Temática 7: Política habitacional e direito à moradia

Resumo: Nos projetos de habitação de interesse social (HIS), os espaços de sociabilização raramente recebem atenção, tanto na regulamentação do poder público quanto no desenvolvimento de projetos consolidados. Essa negligência resulta em áreas que não atendem às necessidades funcionais, recreativas e sociais dos moradores, comprometendo, por extensão, a qualidade da habitação. Considerando que esses espaços são essenciais para fomentar a integração comunitária e a coesão social, esta pesquisa explora diretrizes de avaliação, presentes na literatura nacional, para projetos de espaços comuns e comunitários em conjuntos de edifícios verticais de HIS. O método inclui três etapas principais: i) revisão bibliográfica para fundamentação teórica; ii) análise e organização das diretrizes de avaliação identificadas por meio da revisão sistemática, iii) Estruturação das diretrizes de avaliação. Como resultado, espera-se contribuir com a síntese do referencial teórico que possa orientar a política habitacional brasileira.

Palavras-chave: Espaço comum; Espaço comunitário; Habitação de interesse social; Revisão Sistemática; Espaço Livre.

GUIDELINES FOR EVALUATING COMMON AND COMMUNAL SPACES IN SOCIAL HOUSING

Abstract: In social housing projects (HIS), socializing spaces rarely receive attention, either in public regulations or in the development of consolidated projects. This neglect results in areas that do not meet the functional, recreational and social needs of the residents, compromising the quality of the housing. Considering that these spaces are essential for fostering community integration and social cohesion, this research explores evaluation guidelines, present in the national literature, for common and community space projects in social housing. The method includes three main stages: i) literature review for theoretical foundation; ii) analysis and organization of the evaluation guidelines identified through the systematic review; iii) structuring of the evaluation guidelines. As a result, it is hoped to contribute to a synthesis of the theoretical framework that can guide Brazilian housing policy.

Keywords: Common space; Community space; Social housing; Systematic review.

DIRETRICES PARA EVALUAR LOS ESPACIOS COMUNES Y COMUNITARIOS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

Resumen: En los proyectos de vivienda social, los espacios de socialización rara vez reciben atención, ya sea en la normativa pública o en el desarrollo de proyectos consolidados. Este descuido resulta en áreas que no satisfacen las necesidades funcionales, recreativas y sociales de los residentes, comprometiendo la calidad de la vivienda. Considerando que estos espacios son esenciales para fomentar la integración comunitaria y la cohesión social, esta investigación explora directrices de evaluación, presentes en la literatura nacional, para proyectos de espacios comunes y comunitarios en viviendas sociales. El método incluye tres etapas principales: i) revisión de la literatura para la fundamentación teórica; ii) análisis y organización de las directrices de evaluación identificadas a través de la revisión sistemática; iii) estructuración de las directrices de evaluación. Como resultado, se espera contribuir a una síntesis del marco teórico que pueda orientar la política habitacional brasileña.

Palabras clave: Espacio común; Espacio comunitario; Vivienda social; Revisión sistemática.

INTRODUÇÃO

O lar é uma habitação individualizada, uma expressão da personalidade, dos hábitos, costumes, crenças e cultura. Habitar é a essência do ser humano como um ser-no-mundo. Vai além de simplesmente estar sob um abrigo; é estar profundamente conectado a um lugar seguro, sentindo-se parte dele e pertencendo a ele (Riffrano, 2006, p. 63). Para Pallasmaa (2016, p. 14-16), a habitação tem psicologia e alma, qualidades formais e quantificáveis, além de proporcionar domicílio.

De acordo com Salcedo (2011, p. 163), a essência do habitar reside em viver com satisfação em espaços que proporcionem conforto, segurança e saúde, alinhados ao contexto imediato, às condições físico-geográficas e à realidade cultural de seus ocupantes. Esses lugares, dotados de tecnologias adequadas ao serviço social, cumprem a função residencial como abrigo e habitat do ser humano. São cenários permanentes para atividades como descanso, lazer e serviços cotidianos, refletindo os hábitos e práticas de uma sociedade, enquanto a arquitetura se apresenta como a materialização desses espaços construídos. Como tal, a arquitetura residencial é a testemunha viva das manifestações sociais e culturais das gerações, sendo de fundamental importância sua salvaguarda (Salcedo, 2003, p. 1).

No Brasil, a partir da década de 1950, em decorrência da demanda por habitação devido ao aumento da densidade populacional nas cidades, os programas de habitação social surgem visando atender a carência por moradia que se estende até os dias de hoje. O preço elevado e a falta de terras disponíveis nas áreas centrais providas de infraestrutura das cidades brasileiras, em especial em grandes metrópoles, impulsionaram a verticalização da paisagem urbana, resultando em uma nova concepção de moradia: os edifícios multifamiliares. Estes surgem como solução para os problemas espaciais, pois favorecem a otimização do uso do solo por meio das construções verticais (Assunção e Conceição, 2018; Reis e Lay, 2010).

Os edifícios multifamiliares não apenas modificam a morfologia e a paisagem urbana, mas despontam como um universo de práticas e relações diferenciadas, não só nas unidades habitacionais como nos seus espaços comuns e comunitários. Esses espaços, segundo Maccari e Gonçalves (2017), problematizam a dicotomia entre casa e rua, público e privado. Em relação aos espaços de sociabilização, quando bem apropriado por seus moradores, tonam-se componente valioso para sustentabilidade social no ambiente urbano.

A partir das pesquisas catalãs de Lorente et al. (2023), Pasquotto (2024) elaborou uma diferenciação entre os conceitos de espaços comuns e comunitários.

O espaço comum nos edifícios multifamiliares pode ser definido como aquele que atende as demandas e ações obrigatórias como percurso de deslocamento, tais como, corredores, espaços de transição partilhados, elevadores, hall de entrada, lobby de espera entre outros.

O espaço comunitário edifícios multifamiliares é aquele que deve particularmente cumprir a função de lazer ou apoio para maior comodidade do usuário da unidade habitacional, as

atividades desempenhadas nesses ambientes podem ocorrer individualmente concomitantemente com a presença, ou não, de vizinhos, tais como salão de festas, churrasqueira, parquinho infantil, brinquedoteca, biblioteca, salão de jogos, praças, quadras poliesportivas, academia, lavanderia e varal coletivo, entre outros.

Para as classes mais abastadas, a presença de espaços comunitários dentro dos condomínios é quase indispensável para o sucesso dos empreendimentos. Esses ambientes oferecem uma ampla variedade de áreas de alta qualidade voltadas para descanso, lazer e socialização, além de múltiplos espaços de apoio coletivo que proporcionam diversas comodidades aos moradores. No entanto, em conjuntos habitacionais de interesse social, onde há mais moradias em áreas menores, esses espaços são frequentemente negligenciados.

Considerando que esses espaços são essenciais para fomentar a integração comunitária e a coesão social, esta pesquisa explora diretrizes de avaliação, presentes na literatura nacional, para projetos de espaços comuns e comunitários em conjuntos de edifícios multifamiliares na habitação de interesse social (HIS).

MÉTODO

O método da pesquisa inclui três etapas principais: i) revisão bibliográfica para fundamentação teórica; ii) análise e organização das métodos de avaliação identificadas por meio da revisão sistemática, iii) Estruturação das diretrizes de avaliação.

Na primeira etapa foi realizada uma revisão bibliográfica que é um levantamento, análise e síntese de publicações existentes, objetivando a compreensão do estado atual do conhecimento. Nesta investigação foram abordados os temas moradia (Rifrano, 2006; Pallasmaa, 2016; Salcedo, 2011) habitação de interesse social (Salcedo, 2003; Assunção e Conceição, 2018; Reis e Lay, 2010), espaços comuns e comunitários (Cavalcante e Toledo, 2020; Lorente et al., 2023; Pasquotto, 2024).

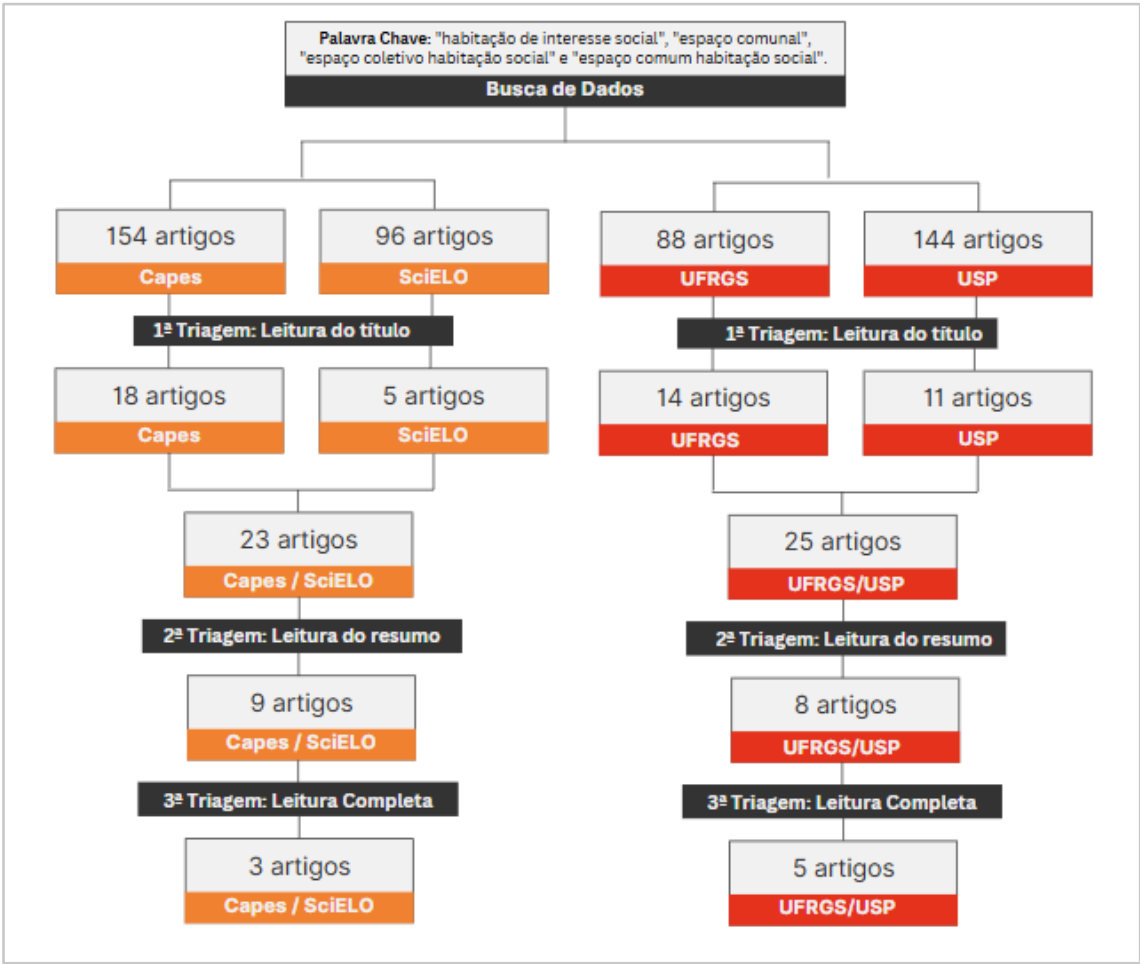
Na segunda etapa, a revisão sistemática da literatura sobre os parâmetros para avaliação dos espaços de uso comum em HIS, foi realizada conforme as etapas definidas por Galvão e Ricarte (2019): escopo, definição das palavras-chave, seleção da base de dados, elaboração de estratégias de busca, triagem 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, resultando em (3) trabalhos selecionados. Assim, foram analisadas um total de 5 dissertações (Figura 1).

Figura 1: Etapas da revisão sistemática da literatura



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2024.

Em seguida foi realizada a organização dos métodos de avaliação por autor, ano de publicação e método utilizado em um quadro.

Na terceira etapa foi tabelada as diretrizes encontradas por autor. A organização das informações, por eixos temáticos, foram divididas e tabeladas da seguinte forma: i)

Recomendações gerais; ii) Áreas comuns: lazer e mobiliário; iii) Áreas de comuns; iv) Estacionamento e circulação de veículos.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Os trabalhos da bibliografia selecionada tiveram como objetivo avaliar a qualidade dos espaços comuns e comunitários. Os autores apoiaram-se em diferentes bibliografias para, a partir disso, delimitar métodos e técnicas de avaliação (Quadro 1).

Quadro 1: Recomendações Gerais

Autor	Título	Métodos e técnicas
Rocha 2020 USP	Espaços livres e habitação: da concepção projetual à apropriação dos moradores	Revisão bibliográfica
		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
Marques 2015 UFRGS	Minha Casa Minha Vida: análise da percepção de valor sobre as áreas comuns	Percepção de valor (técnicos e usuários)
		Pesquisa qualitativa e descritiva
		Questionário e entrevista (moradores e técnicos)
Benvenga 2011 USP	Conjuntos habitacionais, espaços livres e paisagem: apresentando o processo de implantação, uso e avaliação de espaços livres urbanos	Revisão bibliográfica
		1. Conceituação sobre desenho urbano, forma urbana e espaços livres
		2. Critérios de análise de qualidade de espaços livres e urbanos em áreas residenciais
Navazinas 2007 USP	Arquitetura possível: os espaços comuns na habitação de interesse social	Revisão bibliográfica
		Revisão documental (análise de projetos, legislação e documentação dos empreendimentos).
		Levantamento de campo
Moraes 1996 UFRGS	Fatores que afetam o nível de satisfação e uso dos espaços abertos comuns em conjuntos habitacionais populares: estudo de caso - Santo Tomé (Argentina) e São Borja (Brasil)	APO
		Satisfação dos usuários como 1º indicativo
		Revisão bibliográfica
		Observação do comportamento do usuário 2º indicativo
		Observação dos traços físicos do espaço

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2024.

O trabalho mais recente na temática é de Rocha (2020), que estabelece uma metodologia de análise para espaços livres na HIS. A autora elabora roteiros temáticos divididos em dois eixos: análise de projeto e de apropriação pelo usuário (Figura 2).

Figura 2: Diagramas elaborados por Rocha (2020) para metodologia de análise de projeto e apropriação de espaços livres na HIS.



Fonte: Rocha (2020).

Benvença (2011) fundamenta os seus critérios de avaliação nos princípios de qualidade do Desenho da Paisagem, com ênfase nas áreas livres. No âmbito internacional, a autora seleciona pesquisadores norte-americanos e europeus, como Lynch (1997), Marcus (1986) e Gehl (2006), que desenvolvem seus estudos a partir de casos locais. Embora reconheça as limitações na aplicabilidade direta desses critérios à realidade brasileira, a autora sugere que muitos dos instrumentos utilizados podem ser adaptados ao contexto nacional. No cenário

brasileiro, Benvenga (2011), ressalta a escassez de estudos sobre o tema e articula com a temática de estudo de alguns autores, como Del Rio (1990) que investiga o planejamento e desenho urbano, Romero (2013) com contribuições do conforto ambiental urbano e Mascaró (1994) que trabalha com infraestrutura urbana.

Navazinas (2007), baseado em Hertzberger (1999), defende que a primeira forma de avaliar a qualidade do espaço é investigar em que nível acontece a integração entre o mundo exterior da rua e interior da unidade habitacional. A partir disso, levanta os seguintes questionamentos: Qual os cômodos da unidade que tem contato com a rua? Há relação entre o tamanho das unidades e a frequência do uso dos espaços coletivos? Quais os espaços comuns que fazem a transição entre a rua e unidade? Navazinas (2007) destaca que os projetos arquitetônicos podem tanto fomentar a convivência quanto criar barreiras para a formação de vínculos sociais. Ele argumenta que, ao planejar habitações, é essencial considerar não apenas a funcionalidade dos espaços internos, mas também as áreas comuns e os elementos que favorecem encontros e trocas sociais. Assim, as escolhas arquitetônicas devem ser pensadas para atender às necessidades individuais e coletivas, promovendo uma convivência mais harmoniosa.

Moraes (1996) apresenta uma vasta revisão bibliográfica referente ao desenho dos espaços abertos comuns e comunitários, a fim de que fomentem a realização de atividades de lazer, recreação, socialização, contato com a natureza e promoção de atividade esportivas. Diante disso, o autor estabelece diretrizes para fomentar tais atividades, que estão diretamente ligadas a fatores contextuais do espaço como: presença de equipamentos recreacionais, segurança, manutenção, vegetação, aparência, conforto térmico, tráfego e pavimentação.

Objetivando encontrar a percepção de valor dos usuários na construção civil, Marques (2015), investiga os atributos que interferem na percepção de valor por parte dos usuários e na apropriação do espaço comum e comunitário. A autora defini atributos que ela denomina como "constructos" (referência do *marketing*) para analisar a qualidade técnica do ambiente construído. Alguns exemplos são: Praça, quadra esportiva, centro comunitário, bancos e móveis externos; vegetação, estacionamento, espaço de varal, calçadas internas ao empreendimento e iluminação.

A partir de tais autores, foram realizadas sínteses das diretrizes projetuais dos espaços comuns e comunitários, buscando a articulação das pesquisas afim de sistematizar objetivamente as diretrizes que possam ser relevantes para produção de novos projetos em habitação de interesse social.

Como resultado apresentam-se 4 eixos temáticos: i) Recomendações gerais, ii) Áreas comunitárias: lazer e mobiliário, iii) Áreas comuns e iv) Estacionamento e circulação de veículos.

I) RECOMENDAÇÕES GERAIS

No eixo de recomendações gerais, foram inicialmente organizadas diretrizes relacionadas aos programas de necessidades a ser implementado nos conjuntos HIS, com foco nas áreas comuns e comunitárias (Tabela 1). Nesse contexto, é fundamental prever a inclusão de áreas de lazer, tanto abertas quanto cobertas, equipadas com mobiliário adequado e infraestrutura completa para as atividades ali realizadas. Além disso, recomenda-se que o programa de necessidades contemple espaços coletivos que apoiem atividades funcionais realizadas à parte das unidades habitacionais. Entre esses espaços coletivos sugeridos estão: varal coletivo, espaço pet (para banho e convívio), lavanderia compartilhada, depósito, bicicletário, horta, entre outros, que podem otimizar o aproveitamento interno (já muito reduzidos) das unidades para outras atividades.

Outro fator relevante que incide na qualidade de vida e sociabilização entre os moradores é a visibilidade por parte das unidades em relação à rua e à área de lazer (embora a privacidade tenha que ser mantida). Ao ter contato com a via, existe uma maior interação entre a dinâmica do ambiente privado e o público, assim como enxergar uma das áreas de lazer através de uma das janelas da unidade, instiga e fomenta a utilização e apropriação do espaço.

Outros temas foram tratados de forma mais breve pelos autores, como a aplicação da norma NBR 9050 (ABNT, 2020) para garantir acessibilidade, a inclusão de iluminação em todos os espaços comuns, a preservação e valorização da morfologia ambiental, o suporte paisagístico original, além da arborização dos trajetos e das áreas comunitárias.

Tabela 1: Recomendações Gerais

Diretrizes	Rocha (2023)	Marques (2015)	Benvença (2011)	Navazinas (2007)	Moraes (1996)
Deve-se prever equipamentos de lazer.	x	X	x	x	x
Prever áreas de lazer coberto				x	x
Deve-se priorizar provisão de equipamentos de recreação infantil					x
Prever espaços de apoio comum como depósito, varais, horta etc.	x		x		
As áreas de lazer ativo devem ser as maiores áreas livres disponíveis			x	x	
Recomenda-se intervenção mínima no solo, preservando e valorizando o seu suporte paisagístico	x		x	x	
Recomenda-se que as unidades habitacionais possuam pelo menos uma abertura com contato visual com a rua			x	x	
Recomenda-se que as unidades habitacionais possam enxergar pelo menos uma área de lazer					x
Todos os espaços comuns, devem ser bem iluminados à noite					x
Prever árvores a serem plantadas, preferencialmente, ao longo das vias para sombreamento de calçadas ou para sombreamento de áreas de recreação e lazer.			x		x
Todas as áreas comuns devem ser acessíveis de acordo com a NBR9050.	x	X	x	x	x

Fonte: Elaborado pelas autoras (2024).

II) ÁREAS COMUNITÁRIAS: LAZER E MOBILIÁRIO

As áreas livres que promovam a sociabilização são muito importantes e segundo Gehl (2006) elas devem desempenhar 3 tipos de atividades: i) atividades necessárias (tarefas e ações obrigatórias como caminhadas, percurso de deslocamento, espera e manutenções, entre outros); ii) atividades opcionais (tarefas que se praticam de acordo com a disponibilidade de tempo e lugar: contemplar, tomar sol, correr, brincar, jogar e ler, entre outros) que podem ocorrer individualmente, concomitantemente com a presença, ou não, de vizinhos e iii) atividades sociais ou resultantes (dependem da presença de um grupo de usuários para ocorrer, acontecem de forma espontânea advindas de encontros não intencionais resultantes da qualidade dos espaços de transição.

Para Benvenga (2011) tais atividades proporcionam relações cidadinas, sendo importantes para a sociabilização. Caso contrário, o espaço perde sua qualificação, resultando em “não lugares” (Auge, 1994). Esta mesma constatação pode ser observada nas áreas comunitárias das HIS, onde é de extrema importância a ocorrência de múltiplas atividades em espaços qualificados.

A inclusão de áreas de lazer, tanto abertas quanto cobertas, é essencial, devendo ser projetadas com mobiliário adequado e infraestrutura completa para as atividades previstas (Tabela 2). Nesse contexto, foram adotadas as diretrizes de Moraes (1996), que sugerem a instalação de mobiliário urbano em áreas comuns para adultos e crianças, estipulando um mínimo de 3 metros lineares de assentos para cada 3 m² de espaço aberto. A dimensão das áreas de lazer também merece atenção, devendo ser equilibrada para evitar proporções excessivamente grandes ou pequenas. Além disso, o acesso às áreas de lazer deve ser facilitado, com distância máxima de 650 metros para adultos e 225 metros para crianças. Outro aspecto crucial é a integração do equipamento de lazer e mobiliário ao conforto ambiental, considerando elementos como insolação e ventilação, fundamentais para promover o uso adequado e acolhedor pelos usuários.

Tabela 2: Equipamento de lazer e mobiliário (quantitativo)

Diretrizes	Moraes (1996)
Deve-se prever mobiliário urbano nas áreas de uso comum	x
Bancos e outros mobiliários de uso infantil devem ser adequados ao tamanho das crianças	x
Deve-se prever no mínimo 3 metros lineares de assentos para cada 3m ² de espaços abertos comuns	x
Considerar que o acesso das habitações as áreas de lazer comunitárias devam ser de uma distância limite de 650m	x
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	x
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.	x
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)	x
Recomenda-se que os espaços de lazer abertos não sejam nem demasiado pequenos, nem excessivamente grandes, tendo em média diâmetro de 20m.	x
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.	x

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2024.

III) ÁREAS COMUNS

Como observado por Ian Gehl (XXX), as “atividades sociais ou resultantes” são aquelas que dependem diretamente da interação e presença de um grupo de pessoas para se manifestar.

Elas não são planejadas ou organizadas com antecedência, mas emergem de maneira natural e espontânea, como fruto dos encontros casuais que ocorrem nos espaços de convivência. Esses encontros não intencionais ganham forma e relevância especialmente em ambientes projetados com cuidado, onde a qualidade dos espaços comuns incentiva a interação e cria oportunidades para que as pessoas se conectem de maneira orgânica. Assim, tais atividades refletem a capacidade dos espaços de promover vínculos sociais e de enriquecer a experiência coletiva.

Segundo Benvenga (2011), Navazinas (2007) e Moraes (1997) ¹, as áreas comuns devem apresentar diretrizes para a orientação qualificada de tais espaços. Em projetos de áreas comuns abertas que apresentam inclinações acentuadas, a inclusão de bancos nos patamares de escadas ou rampas é essencial para oferecer conforto e funcionalidade aos usuários. Nos conjuntos habitacionais de grande porte, onde os perímetros costumam ser delimitados por longos alinhamentos murados, é fundamental prever múltiplos pontos de acesso entre a rua e os moradores. Esses acessos devem ser estrategicamente distribuídos, visíveis à distância, iluminados durante a noite e destacados por elementos arquitetônicos marcantes, como coberturas e pórticos, que orientem e acolham os visitantes. Rocha (2003) complementa que, para garantir a segurança e a acessibilidade, os trajetos mais utilizados devem contar com uma iluminação contínua e uniforme.

¹Não foi utilizado neste eixo a pesquisadora Marques (2015), pois suas pontuações não tinham esse enfoque.

Nos apartamentos térreos, recomenda-se a instalação de barreiras visuais próximas às janelas, a fim de preservar a privacidade das unidades. Além disso, as áreas de circulação devem ser projetadas para facilitar a interação entre a rua e os moradores, promovendo um diálogo harmonioso entre os espaços públicos e privados. A soleira, que atua como a fronteira entre a rua e o conjunto habitacional, deve ser qualificada para oferecer um ambiente acolhedor e hospitaleiro, funcionando como um espaço de boas-vindas para os residentes e visitantes. Os passeios, por sua vez, precisam ser suficientemente planos e revestidos com materiais adequados, como concreto, lajota ou asfalto, garantindo durabilidade, conforto e segurança no deslocamento diário. Dessa forma, a integração entre funcionalidade, conforto e estética contribui para a criação de ambientes que priorizam o bem-estar e a convivência (Tabela 3).

Tabela 3: Áreas Comuns

Diretrizes	Rocha (2023)	Benvenga (2011)	Navazinas (2007)	Moraes (1996)
Quando áreas comuns abertas tiverem inclinações acentuadas que necessitem de escadas ou rampas, é necessário incluir bancos nos patamares				x
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.		x		
Os acessos devem ser visíveis a distância, iluminados a noite e indicados por diferenciações nos elementos arquitetônicos como coberturas, pórticos entre outros.		x		x
Os trajetos mais frequentados devem possuir claridade contínua e uniforme	x	x		
Deve-se prever barreira visual junto as janelas dos apartamentos térreos para privacidade das unidades				x
Recomenda-se que as áreas de circulação providenciem aproximação entre a rua e os moradores do conjunto.			x	
Qualificação da soleira (fronteira) que demarca a rua e o conjunto, deve proporcionar um espaço hospitaleiro de “boas-vindas”			x	
Os passeios devem suficientemente planos com materiais revestidos com concreto, lajota ou asfalto		x		

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2024.

IV) ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Benvenga (2011) analisa com profundidade a configuração dos espaços livres de construção em conjuntos habitacionais de interesse social (HIS) e observa que, frequentemente, esses espaços acabam sendo relegados à condição de áreas residuais, enquanto os estacionamentos assumem o papel de protagonistas na composição do conjunto. A autora destaca a necessidade de uma abordagem mais criteriosa no planejamento desses espaços, com especial atenção ao controle do tráfego de veículos e à organização dos

estacionamentos, de modo a reverter essa predominância. Segundo Benvenga, a prioridade deve ser sempre do pedestre, que deve encontrar nos espaços comuns um ambiente acolhedor e seguro para a circulação e convivência.

Nesse contexto, a autora enfatiza que é fundamental fragmentar e distribuir as áreas de estacionamento ao longo de pontos periféricos do terreno, evitando que esses espaços se imponham como elementos dominantes na paisagem. Além disso, é necessário prever vagas destinadas a visitantes, posicionando-as estrategicamente em áreas públicas externas ao conjunto, garantindo assim a funcionalidade sem comprometer a qualidade dos espaços internos.

A visão de Benvenga (2011) é complementada por Moraes (1996), que também sublinha a importância de priorizar soluções que limitem o impacto do tráfego de veículos. Ambos autores sugerem a implantação de ruas estreitas, que não sejam demasiadamente extensas, além da criação de cul-de-sac, ou ruas sem saída, como estratégias eficazes para reduzir a velocidade dos automóveis e promover um ambiente mais seguro e humanizado.

Essa perspectiva é reforçada por Rocha (2023) e Marques (2015), que, juntamente com Benvenga (2011), Navazinas (2007) e Moraes (1996), defendem a valorização dos fluxos de pedestres em detrimento do domínio dos automóveis nos espaços abertos e comuns de lazer. Segundo esses autores, é essencial que o planejamento urbano favoreça a integração social e a vivência comunitária, reservando aos pedestres a primazia sobre o espaço público e evitando que a presença dos veículos comprometa a qualidade e o propósito dos ambientes destinados ao convívio (Tabela 4).

Tabela 4: Estacionamento e circulação de veículos

Diretrizes	Rocha (2023)	Marques (2015)	Benvenga (2011)	Navazinas (2007)	Moraes (1996)
Priorizar a implantação de ruas estreitas, não muito cumpridas e criação de cul-de-sac para controlar a velocidade do tráfego de veículos			x		x
Recomenda-se que os automóveis não dominem os espaços abertos comuns de lazer e que haja valorização dos fluxos de pedestres aos de automóveis	x	X	x	x	x
Fragmentar e distribuir as áreas de estacionamento em pontos periféricos do terreno evitando que sejam protagonistas da paisagem			x		
Prever bolsões de estacionamentos divididos em pequenos agrupamentos de vagas distribuídos pelo terreno e próximo das unidades habitacionais.			x		
Prever estacionamento para visitantes nos espaços públicos externos			x		

Fonte: Elaborada pelas autoras, 2024.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ausência ou a escassez de diretrizes projetuais específicas que regulamentem os espaços comuns em habitações de interesse social (HIS) tem sido uma lacuna significativa no cenário da produção habitacional brasileira. Pesquisas realizadas por diversos autores, como Rocha (2020), Benvenga (2011), Navazinas (2007), Moraes e Marques (2015), analisaram a qualidade desses espaços por meio de avaliações pós-ocupação (APO) e trouxeram contribuições importantes para a formulação de parâmetros capazes de orientar a criação e a qualificação desses ambientes coletivos.

Os estudos revelam que o Estado brasileiro tem demonstrado uma capacidade limitada de estabelecer diretrizes claras e consistentes que assegurem a qualidade dos espaços comuns em conjuntos habitacionais de interesse social. Essa carência resulta em projetos que, frequentemente, não atendem plenamente às necessidades de convivência, segurança e conforto dos moradores. Diante desse cenário, torna-se imprescindível aprofundar as investigações acadêmicas e técnicas voltadas à formulação de parâmetros que possam servir de base para a elaboração de normativas mais robustas e eficazes.

Esses parâmetros devem ser capazes de garantir que os espaços comuns sejam projetados com foco na promoção de interações sociais saudáveis, no fortalecimento dos vínculos comunitários e na criação de ambientes inclusivos, acolhedores e seguros. Ao fornecer suporte técnico e teórico para o Estado, essas diretrizes podem contribuir para a transformação da abordagem projetual a partir da regulamentação, assegurando que os espaços comuns não sejam apenas complementos, mas componentes essenciais na construção de uma habitação digna.

A formulação e a implementação de tais diretrizes não apenas qualificam o espaço físico, mas também impactam diretamente na qualidade de vida dos moradores, promovendo ambientes de convivência que respeitem as especificidades culturais, sociais e espaciais de cada comunidade. Assim, investir no aprimoramento das normativas que orientam a produção dos espaços comuns e comunitários em HIS é um passo crucial para consolidar um modelo habitacional que priorize o bem-estar e a inclusão social.

NOTAS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

REFERÊNCIAS

ABNT. **NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. Rio de Janeiro, p. 162. 2020.

ASSUNÇÃO, Viviane Kraieski de; DA SILVA CONCEIÇÃO, Zaira. Verticalização e sociabilidade: as relações entre moradores de edifícios residenciais e suas formas de uso e apropriação do espaço. **RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise**, [S.l.], v. 44, p. 69-84, maio 2018. ISSN 2177-2738. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/47897/35296>>. Acesso em: 06 ago. 2024.

AUGÉ, Marc. **Não-lugares**: introdução a uma antropologia da super modernidade. Campinas: Papirus Editora, 2012.

BENVENGA, Bruna Maria de Medeiros. **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.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Editora Pini, 1990.

NAVAZINAS, Vladimir. **Arquitetura possível**: os espaços comuns na habitação de interesse social em São Paulo. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

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.

GEHL, Jan. **La humanización del espacio urbano**: la vida social entre los edificios. Barcelona: Reverté, 2006.

HERTZBERGER, Herman; MACHADO, Carlos Eduardo Lima. **Lições de arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcísio. Habitação Social: diferenças no papel de espaços abertos comunitários segundo tipos habitacionais. In: **Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, XI ENANPUR, Bahia: ANPUR, 2005.

LORENTE, David; SAKAMOTO, Tomoko; DEVESA, Ricardo; BUGÉS, Marta (eds). **Cohousing in Barcelona**. Barcelona: Actar, Ajuntament de Barcelona, 2023.

MACCARI, Alice; GONÇALVES, Teresinha Maria. A moradia vertical - um estudo sobre o processo de apropriação da casa e seu entorno socio físico. **RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise**, v. 42, 2017.

MARCUS, Clare Cooper; SARKISSIAN, Wendy. **Housing as if people mattered:** Site design guidelines for the planning of medium-density family housing. Berkeley: Univ of California Press, 1986.

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.

MASCARÓ, Juan Luis. **Manual de loteamentos e urbanização.** Porto Alegre: Sagra, 1994.

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.

PALLASMAA, Juhani. **Habitar.** Barcelona: Gustavo Gili, 2016.

PASQUOTTO, Geise Brizotti. **Parâmetros para o desenvolvimento sustentável nas políticas públicas dos programas de habitação social.** Pesquisa (pós-doutorado) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Bauru, 2024.

RIFRANO, Luiz Carlos Leite. **Avaliação de projetos habitacionais:** determinando a funcionalidade da moradia social. São Paulo: Ensino Profissional, 2006.

ROCHA, Camila Mariana Gonçalves Vieira da. **Espaços livres e habitação:** da concepção projetual à apropriação dos moradores. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

ROMERO, Marta Adriana Bustos. **Princípios bioclimáticos para o desenho urbano.** Brasília: Editora UnB, 2013.

SALCEDO, Rosio Fernandez Baca. **Morar em Centros Históricos:** Habitação social em São Paulo (Brasil). São Paulo: Ed. Cultura acadêmica, 1ª edição, 2023.

SALCEDO, Rosio Fernandez Baca.. Parâmetros para assegurar sustentabilidade e moradia adequada nos centros históricos da América Latina. In: **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade** ISSN 2675-7524 / v. 1, n. 4 (2020), p. 28-43.