



# PROPOSTA CONCEITUAL E METODOLÓGICA DE INVESTIGAÇÃO DOS CLIENTES DE ESPAÇOS EDIFICADOS – UMA CONTRIBUIÇÃO À AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO

Maria Carolina G. Oliveira Brandstetter

Departamento de Engenharia – Universidade Católica de Goiás, Brasil – e-mail:  
[maria.carolina@uol.com.br](mailto:maria.carolina@uol.com.br)

## RESUMO

**Proposta:** O trabalho tem por objetivo oferecer uma contribuição metodológica e conceitual à área do conhecimento da avaliação pós-ocupação, mediante o conhecimento aprofundado do comportamento do consumidor. Uma revisão teórica é feita inicialmente considerando os três processos tradicionalmente estudados na literatura da arquitetura e nos textos sócio-demográficos: a mobilidade, a escolha e a satisfação residencial. Posteriormente é feita uma revisão sobre os métodos de investigação da preferência da demanda. **Método de pesquisa/Abordagens:** A proposta metodológica considera a análise conjunta da satisfação residencial relativa aos aspectos técnicos-construtivos e os processos de escolha e mobilidade residencial. O método de pesquisa proposto é o estudo de caso múltiplo. Os dados foram coletados em dois momentos diferentes: 50 estudos de caso foram realizados no ano de 2004. Cerca de 20 estudos de caso foram realizados no ano de 2007 com o intuito da continuidade da metodologia proposta. Uma visão geral do protocolo do estudo de caso múltiplo é apresentada, com a descrição das fontes dos dados, atividades envolvidas e procedimentos adotados para escolha e análise dos dados. Entre os fatores investigados podem ser citados: o perfil sócio-econômico familiar e análise dos processos de compra do imóvel e uso da moradia, tendo como veículo de investigação, a caracterização da carreira habitacional. **Resultados:** O trabalho conclui salientando a aplicabilidade e eficiência da metodologia para os estudos que buscam caracterizar o comportamento do consumidor. **Contribuições/Originalidade:** O emprego de uma metodologia de investigação do comportamento da demanda mediante o uso do conceito da carreira habitacional, permitindo a união de variáveis relacionadas aos processos de mobilidade, escolha e satisfação residenciais.

Palavras-chave: mercado imobiliário; carreira habitacional; comportamento do consumidor; avaliação pós-ocupação.

## ABSTRACT

**Proposal:** This study aims to offer a methodological contribution to POE – Post Occupancy Evaluation by studying the consumer behavior and the concept of a housing career. A theoretical revision is made initially considering three processes of architecture and socio-demographic literature: mobility, choice and residential satisfaction. Later a revision concerning inquiry methods of demand preference is also presented. **Methods:** It is proposed a methodology which combines the examination of housing attributes and behavioral attitudes about residential mobility, choice and satisfaction. The research method is the multiple case study. The data had been collected at two different moments: 50 studies had been carried in 2004. About 20 studies of case had been carried in 2007. A general vision of the multiple case study is presented, with description of the sources of the data. The analysis considered: socio-economical characteristics, the analysis of choice and mobility by the characterization of the housing career. **Findings:** The work concludes pointing the applicability of the methodology for the consumer behavior studies. **Originality/value:** The concept of housing career provides a useful way of integrating the processes of residential choice, mobility and satisfaction.

Keywords: real estate; housing career; consumer behavior; post occupancy evaluation.

## **1 INTRODUÇÃO**

Dois aspectos são precípuos no presente trabalho: conceitual e metodológico. O primeiro diz respeito ao objetivo do trabalho em unir os conceitos pesquisados nas várias literaturas que discutem o tema do comportamento do consumidor, adequando-os a uma noção única e abrangente envolvendo o tema. O segundo diz respeito ao objetivo de propor uma metodologia capaz de investigar o comportamento do consumidor a partir desta noção conceitual abrangente.

Salienta-se que, no cenário nacional, as pesquisas que tratam de algum aspecto do comportamento da demanda, como as pesquisas mercadológicas e as pesquisas de satisfação dos clientes, geralmente não consideram a inter-relação entre os processos de mobilidade, escolha e satisfação residenciais. Esta é a contribuição da proposta metodológica do trabalho, buscando analisar tais inter-relações mediante a investigação original de carreiras habitacionais.

Considerando os aspectos subjetivos da investigação, parte-se do pressuposto que uma metodologia qualitativa, utilizando um instrumento de coleta de dados tipo entrevistas estruturadas, permite a compreensão, o alcance e o aprofundamento das informações necessárias.

O método de pesquisa proposto é o estudo de caso múltiplo para obtenção das informações pertinentes à demanda, tais como a investigação mais aprofundada sobre os fatores determinantes da satisfação residencial, os motivos que provocam a mobilidade entre moradias e a caracterização da carreira habitacional ao longo da vida. O estudo de caso segue os fundamentos da metodologia qualitativa e da investigação segundo a preferência revelada.

A seguir, serão discutidos os principais aspectos conceituais que cercam o tema comportamento do consumidor para o mercado imobiliário, considerando as literaturas sócio-demográfica e do marketing. Posteriormente, discute-se os métodos de investigação das preferências da demanda, os métodos de preferência declarada e preferência revelada.

### **1.1 O comportamento do consumidor no contexto do mercado imobiliário**

Segundo o modelo clássico do comportamento do consumidor desenvolvido por Engel *et al* (1993), o consumidor passa pelos seguintes estágios no que se refere ao processo decisório de consumo: o reconhecimento do problema, a busca de informações, a avaliação de alternativas, a decisão de compra e o comportamento pós-compra, relativo à satisfação. Ao compatibilizar tal modelo com os trabalhos que trataram diferentes aspectos do comportamento da demanda especificamente no contexto habitacional, pode-se considerar três conjuntos de pesquisas: os estudos sobre a mobilidade residencial (que consideram o reconhecimento do problema), os estudos sobre a escolha residencial (que envolvem a busca, a avaliação de alternativas e a decisão) e os estudos sobre a satisfação residencial.

A mobilidade pode ser definida como o resultado da busca da moradia, considerando três aspectos determinantes: aspectos motivacionais, aspectos situacionais, relativos à disponibilidade e acessibilidade das moradias vagas no mercado e aspectos relacionados à busca da moradia no mercado, como o acesso à informação, seu processamento e a tomada de decisão. A mobilidade também é vista como baseada nas diferentes preferências ambientais que acompanham as mudanças na composição familiar ou o processo de ajuste ambiental (ROSSI, 1980; MICHELSON, 1977; MORRIS; WINTER, 1976).

A extensa literatura sobre o processo de escolha do imóvel abrange aspectos da área econômica e demográfica. Economistas enfatizaram a análise da elasticidade da renda e a probabilidade da compra do imóvel. Demógrafos e geógrafos enfatizaram a propriedade do imóvel e a escolha habitacional, relacionando tais decisões com eventos do ciclo de vida (DIELEMAN *et al*, 1994). Os modelos usados podem ser subdivididos em quatro classes: teorias de demanda neoclássicas com análises de preferência revelada, análises de ranking de preferências, além das duas classes de modelos comportamentais – as que se concentram no motivo e as que focam o processo decisório e limitações da escolha (MACLENNAN; WILLIAMS, 1980; TU, 1997)

Os estudos sobre a satisfação residencial envolvem o critério de avaliação da qualidade residencial onde a satisfação é apontada como variável dependente ou como um fator determinante dos processos de mobilidade residencial, onde a satisfação é apontada como variável independente (GALSTER, 1987; FRANCESCATO *et al*, 1989; SPEARE, 1974). A grande maioria dos trabalhos que

relacionaram satisfação e mobilidade residenciais, aponta a satisfação frequentemente induzindo à consideração da mudança, entretanto não é vista como uma condição suficiente para a mobilidade.

## 1.2 Métodos de identificação das preferências da demanda

Geralmente os modelos relacionados ao comportamento da demanda são classificados como: modelos longitudinais, transversais e modelos de simulação, preferência declarada e preferência revelada (GOETGELUK *et al*, 1994).

Os modelos longitudinais e transversais consideram a questão do tempo dentro do contexto da escolha. A distinção entre as abordagens transversal e longitudinal é que a primeira engloba modelos baseados em observações que ocorrem em um determinado momento, enquanto que os modelos longitudinais usam dados relativos a longos períodos de tempo. Geralmente na literatura sobre escolha residencial os modelos longitudinais tendem a ser mais robustos (GOETGELUK *et al*, 1994).

A insatisfação com modelos estatísticos, porém, já foi manifestada na literatura. Pickles (1980) conclui que a estrutura complexa e dinâmica do processo de mobilidade pode ser representada e testada através de modelos estocásticos, porém a ausência de aspectos relacionados à oferta confere uma limitada aplicação a tais modelos.

Os modelos de simulação por sua vez buscam considerar as restrições da oferta de modo conjunto com as preferências da demanda. O trabalho de Goetgeluk *et al* (1994) simula, por exemplo, um cenário limitado de escolha, buscando, com isso, refletir a complexidade e a realidade do mercado.

A adequação entre os métodos de preferência revelada e preferência declarada consiste numa perene discussão no campo da análise das preferências do consumidor (MACOLOO, 1989).

Um dos debates pertinentes a esta análise recai na questão se o comportamento do consumidor pode ser melhor interpretado pelas informações sobre as decisões tomadas ou sobre as intenções de compra. No primeiro caso a escolha atual é entendida como uma combinação dos atributos da moradia, vizinhança e moradores; comumente conhecida como preferência revelada. No segundo caso, a preferência declarada, os respondentes julgam alternativas potenciais e a análise leva em consideração a preferência resultante da combinação dos atributos das alternativas potenciais (ZWETSELAAR; GOETGELUK, 1994).

Para modelar a busca no mercado, a abordagem da preferência revelada é considerada mais abrangente. A abordagem da preferência declarada, por sua vez, é vista como mais rica para entender o processo da tomada de decisão (HOOIMEIJER; OSKAMP, 1996).

A preferência declarada requer um julgamento introspectivo e subjetivo do quanto o morador prefere uma particular alternativa entre várias alternativas ou se um determinado fenômeno é mais ou menos preferido em relação aos demais. As limitações desta abordagem incluem a dificuldade em projetar e administrar o questionamento aos respondentes e a hipótese de que os mesmos podem seguramente determinar suas preferências entre um conjunto de alternativas.

Uma grande vantagem da preferência declarada consiste em predizer sobre o comportamento de moradores que gostariam de se mudar, porém não realizam a mudança de fato. Isto pode ocorrer, por exemplo, pela ausência de uma alternativa desejável disponível no mercado (ZWETSELAAR; GOETGELUK, 1994).

Os modelos de preferência declarada e os modelos tradicionais de escolha têm sido importantes modelos para mensurar o comportamento de escolha residencial. Tais modelos utilizam uma abordagem que envolve uma variação sistemática de níveis de atributos residenciais considerados como os formadores da preferência. Ao construir o experimento que satisfaz as condições necessárias e suficientes para estimar a utilidade definida a priori, pode-se derivar funções de preferência a partir das respostas dos indivíduos segundo um conjunto hipotético de modelos de arranjos ambientais. Os modelos de preferência declarada diferem dos modelos de escolha em termos do formato de resposta aplicado. No caso dos modelos de preferência, os respondentes buscam hierarquizar os atributos residenciais em termos de sua preferência total. Os modelos de escolha requerem dos respondentes a escolha de uma alternativa a partir de um grupo de opções (TU, 1997).

Uma limitação da preferência declarada mediante o desenho de experimentos estatísticos é a de que nem sempre um modelo experimental reflete as escolhas atuais realizadas no mundo real. Além disso,

geralmente as pessoas conseguem trabalhar com um número limitado de opções residenciais e de atributos de escolha (GOETGELUK *et al.*, 1994).

No caso da preferência revelada o foco muda para a escolha propriamente dita, cujos dados por sua vez refletem uma forte dependência das circunstâncias do mercado (OSKAMP, 1994). A preferência revelada baseia-se na observação da escolha atual em que os respondentes fazem entre alternativas disponíveis, sendo que o comportamento constatado implica ou revela a preferência por uma determinada alternativa. Para aplicar a preferência revelada, é necessária a certeza de que uma situação realística está sendo examinada.

Geralmente estudos baseados em ranking de preferências são vistos como inferiores aos estudos de preferência revelada (MACLENNAN; WILLIAMS, 1980). A teoria de preferência revelada foi primeiramente exposta por Samuelson (1938 *apud* MACLENNAN; WILLIAMS, 1980) como uma consequência da insatisfação com a teoria de escolha existente. Samuelson incluiu dois importantes objetivos – relatou a teoria de comportamento no sentido de evitar hipóteses psicológicas e limitou as escolhas a comportamentos observados. A teoria de preferência revelada representou uma pausa nas teorias de escolha e demanda, representando uma estrutura usual para análises de escolha e confirmando uma opção superior para técnicas de entrevista (MACLENNAN; WILLIAMS, 1980).

A preferência revelada enfatiza as respostas do processo de escolha residencial. As preferências somente se tornam válidas quando os indivíduos possuem a oportunidade de expressá-las. No entanto, este comportamento pode ser influenciado por limitações do mercado ou de informações, entre outros fatores similares. Nestes casos, o comportamento percebido é fruto tanto das preferências quanto das limitações existentes (GOETGELUK *et al.*, 1994).

O uso de métodos e técnicas para obtenção de dados sobre o ambiente construído a partir do julgamento de usuários constitui-se no fundamento da Avaliação Pós-Ocupação (APO). Sua importância encontra-se essencialmente na disponibilidade da informação baseada no ponto de vista daqueles que usam os ambientes construídos (ZIMRING, 1989; PREISER *et al.*, 1988; ORNSTEIN; ROMÉRO, 1992; REIS; LAY, 1995).

Tal metodologia é definida por alguns autores como pesquisas retrospectivas, devido ao seu fundamento no comportamento atual e real dos entrevistados (CLARK; ONAKA, 1983; FLOOR; VAN KEMPEN, 1997). Com base nesta característica de retrospecção, a metodologia também se aplica a estudos investigativos sobre moradias anteriores e questões de avaliação e comparação com outras habitações.

## **2 OBJETIVO**

O objetivo deste artigo é apresentar uma proposta conceitual e metodológica de investigação do comportamento da demanda do mercado imobiliário, permitindo contribuir com os estudos de Avaliação Pós-Ocupação.

## **3 METODOLOGIA**

Com o objetivo precípuo de análise aprofundada do comportamento do consumidor, objeto de estudo do presente trabalho, propõe-se o estudo de caso múltiplo. Esta proposta visa não somente atingir os objetivos do trabalho vinculados à análise do comportamento da demanda, como também desenvolver uma metodologia capaz de investigar todos os aspectos comportamentais que regem as tomadas de decisão ao longo do curso da vida dos diversos núcleos familiares.

### **3.1 Estudo de caso múltiplo**

Segundo Yin (2001), o estudo de caso é um tipo de pesquisa empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto de vida real, em especial quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão evidentes. Optou-se pelo estudo de caso como uma estratégia adequada aos propósitos da pesquisa devido aos fatores:

O investigador tem pouco ou nenhum controle sobre os eventos, tendo questões do tipo como e por que. No presente trabalho não há controle sobre os eventos, tendo como questões básicas, por exemplo, como foram caracterizadas as mudanças residenciais ao longo da vida e quais os níveis de satisfação em relação a diversos aspectos técnico-construtivos.

O foco é num fenômeno contemporâneo dentro do contexto de vida real. O foco da pesquisa é o ambiente residencial em seu contexto de atuação. A investigação do estudo de caso baseia-se em várias fontes de evidências, beneficiando-se do desenvolvimento prévio de proposições teóricas para condução da coleta e da análise de dados (YIN, 2001).

A opção pelo estudo de caso múltiplo deve acontecer quando não se verificar a aplicabilidade de nenhuma das situações que caracterizam o estudo de caso simples ou único (YIN, 2001). No presente trabalho não se verificou nenhuma destas situações, optando-se pelo estudo de caso múltiplo.

Uma percepção que se deve ter ao se considerar casos múltiplos, é seguir a lógica da replicação, que difere da lógica da amostragem. Segundo Yin (2001), cada caso deve ser selecionado de modo a prever resultados semelhantes (replicação literal) ou produzir resultados contrastantes devido a razões pré-determinadas (replicação teórica). No presente trabalho, as hipóteses norteadoras indicam a busca de ambas as lógicas de replicação. Por exemplo, o trabalho tem por hipótese a identificação de tomadas de decisão (quanto à mobilidade e quanto à escolha residencial) semelhantes ao longo da carreira habitacional de diversos arranjos familiares. Tal observação induz à clara indicação de replicação literal.

Por outro lado, o trabalho tem por hipótese que a investigação do comportamento do consumidor ao longo de sua carreira habitacional evidencia que as preferências de cada núcleo familiar provocam uma variabilidade comportamental capaz de inviabilizar a segmentação efetiva. Esta observação indica um resultado contrastante à noção da segmentação, o que pode ser comprovado por casos que ilustrem a replicação teórica.

Em relação à validade externa, parte-se do conceito de que os estudos de caso são generalizáveis a proposições teóricas, e não a populações ou universos. Dessa forma, os estudos de casos não buscam generalizações estatísticas, e sim, generalizações analíticas, ou seja, busca-se associar as descobertas para uma teoria (YIN, 2001). Este conceito adequa-se aos objetivos do presente trabalho. Parte-se do pressuposto de que a teoria desta pesquisa possa servir de instrumento para o exame de outros dados.

Geralmente o estudo de caso é a estratégia escolhida quando se examinam acontecimentos contemporâneos, não sendo possível manipular comportamentos relevantes. Entre as técnicas utilizadas, duas fontes de evidências são usualmente incluídas: observação direta e série sistemática de entrevistas (YIN, 2001).

O protocolo do estudo de caso múltiplo é apresentado na sequência. A elaboração de tal documento é uma estratégia para aumentar a confiabilidade do estudo de caso. O protocolo contém uma visão geral do estudo de caso, procedimentos e o instrumento de coleta de dados.

### **3.2 A pesquisa de campo**

Com o objetivo precípuo de análise aprofundada do comportamento do consumidor, objeto de estudo do presente trabalho, propõe-se o estudo de caso múltiplo. Esta proposta visa não somente atingir os objetivos do trabalho vinculados à análise do comportamento da demanda, como também desenvolver uma metodologia capaz de investigar todos os aspectos comportamentais que regem as tomadas de decisão ao longo do curso da vida dos diversos núcleos familiares.

A investigação do comportamento do consumidor considerando de modo conjunto os processos de mobilidade, escolha e satisfação residenciais ocorridos ao longo do curso da vida baseia-se na caracterização da carreira habitacional familiar. Tal conceito abrange a seqüência de habitações ao longo da vida e os processos de mobilidade residencial, incluindo o evento disparador capaz de romper o equilíbrio da satisfação, a intenção da mudança confirmada pelo reconhecimento do problema, a escolha (busca, avaliação e seleção de alternativas) e posteriormente, o novo período de satisfação com a moradia subsequente.

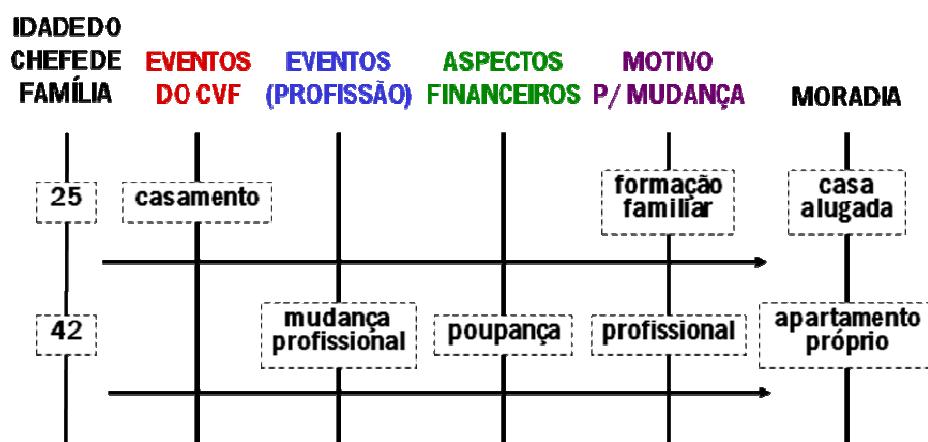
O protocolo do estudo de caso múltiplo proposto para o presente trabalho é descrito segundo a seqüência a seguir.

### **3.3 Visão geral do estudo de caso múltiplo**

- Objetivo: investigar o comportamento da demanda habitacional, mediante a caracterização da carreira habitacional familiar. Considerando a faixa de mercado específica proposta no trabalho (classe média/ média alta), o estudo busca analisar os processos de mobilidade residencial já ocorridos e a satisfação com a atual moradia.

- Fontes dos dados: entrevistas previamente agendadas com as famílias escolhidas; projetos e documentos pessoais (fotos, croquis de modificações ambientais, solicitação de serviços de assistência técnica e manutenção) relacionados aos ambientes residenciais pertencentes à família; observação dos ambientes residenciais.
- Atividades: definir os critérios para seleção da amostra de famílias; selecionar as famílias a serem entrevistadas; elaborar o instrumento de coleta de dados; validar o instrumento de coleta de dados; agendar, realizar e transcrever as entrevistas; organizar o material documentado (fotos, relatos de assistência técnica, entre outros); analisar o material coletado confrontando com a teoria estudada;
- Procedimentos: escolha das famílias por conveniência: seleção por critérios não estatísticos. Uso do critério de intencionalidade, os chamados casos típicos. A escolha por um segmento específico de estudo – o segmento de maior faixa etária (acima de 45 anos) deve-se à busca de carreiras habitacionais mais ricas.
- Agendamento das entrevistas: identificar o chefe de família; expor o objetivo do trabalho para todos os membros da família; marcar a data e o horário da primeira entrevista.
- Realização das entrevistas: expor o objetivo do trabalho; salientar o caráter do anonimato das informações; definir o registro das entrevistas (autorização para gravações, fotos e anotações); utilizar o roteiro da entrevista estruturada; proceder outro tipo de documentação dos dados como registro de fotos, relatos de assistência técnica, serviços de personalização do ambiente.
- Análise dos dados: transcrever as anotações registradas e/ou fitas gravadas; analisar os dados de modo qualitativo confrontando com a teoria estudada; proceder uma análise comparativa entre os casos estudados.

Com o intuito de melhor analisar o conceito da carreira habitacional, foi desenvolvido um esquema representativo da mesma, tendo-se como premissa conceitual a noção do paralelismo entre as carreiras profissional, habitacional, os eventos ligados ao ciclo de vida familiar e os aspectos financeiros familiares determinantes dos processos de mobilidade residencial ao longo do tempo. Para melhor visualização e representação do conceito, criou-se um eixo de referência temporal, a partir da idade do chefe de família. A Figura 1 apresenta o esquema representativo da proposta metodológica de investigação da carreira habitacional.



**Figura 1** - Esquema representativo metodológico da carreira habitacional

Este esquema abrange as principais variáveis de investigação do comportamento da demanda: idade do chefe de família, idade dos filhos, composição familiar, estágio do ciclo de vida familiar, aspectos de renda familiar e patrimônio financeiro, ocupação profissional, motivação para mudança de moradia, tipologia do imóvel escolhido, tempo de permanência em cada moradia e condição de propriedade do imóvel.

Segue a correlação entre a hipótese e objetivo principais do trabalho, bem como a metodologia para atingir tal objetivo e validar a hipótese.

- HIPÓTESE GERAL - A hipótese geral é que o comportamento do consumidor do mercado imobiliário pode ser caracterizado a partir da investigação da carreira habitacional familiar.
- OBJETIVO GERAL - O objetivo geral é a investigação do comportamento da demanda habitacional, considerando a análise conjunta dos processos de mobilidade, escolha e satisfação residenciais, mediante o desenvolvimento de uma nova metodologia investigativa baseada na caracterização da carreira habitacional.
- METODOLOGIA - Metodologia qualitativa – Preferência revelada, estudo de caso múltiplo mediante o uso de entrevistas semi-estruturadas. As entrevistas englobam a caracterização do núcleo familiar e sua história residencial, incluindo os fatores que levaram ao rompimento do equilíbrio da satisfação em cada moradia, o processo de busca de todos os imóveis, a avaliação das alternativas, a forma como procedeu a decisão final para cada imóvel da carreira habitacional e a caracterização da satisfação com a moradia atual.

## 4 SÍNTESE DA ANÁLISE DE RESULTADOS

Segue uma caracterização geral da amostra e a apresentação de um estudo de caso como ilustração da proposta metodológica apresentada neste trabalho. Cerca de 50 estudos de caso foram realizados durante o ano 2004. Cerca de 20 estudos de caso foram realizados no ano 2007, com o intuito de confirmar a eficácia da proposta metodológica.

### 4.1 Caracterização geral da amostra

A amostra populacional pertence à cidade de Goiânia. A renda mensal familiar variou entre R\$4500 e R\$8000 mensais. A idade do chefe de família variou entre 45 e 74 anos. A classificação por estágio do ciclo de vida familiar é apresentada na sequência:

- Estágio 1 – solteiro sem filhos
- Estágio 2 – casado sem filhos
- Estágio 3 – Família com filhos crianças (o mais velho até 11 anos)
- Estágio 4 – Família com filhos adolescentes (o mais velho até 18 anos)
- Estágio 5 – Família com filhos adultos (o mais velho acima de 18 anos)
- Estágio 6 – Casal cujos filhos já saíram de casa
- Estágio 7 – Divorciado cujos filhos não moram junto
- Estágio 8 – Viúvo cujos filhos não moram junto

O Gráfico 1 apresenta a relação entre estágio do ciclo de vida familiar atual e a idade também atual do chefe de família.

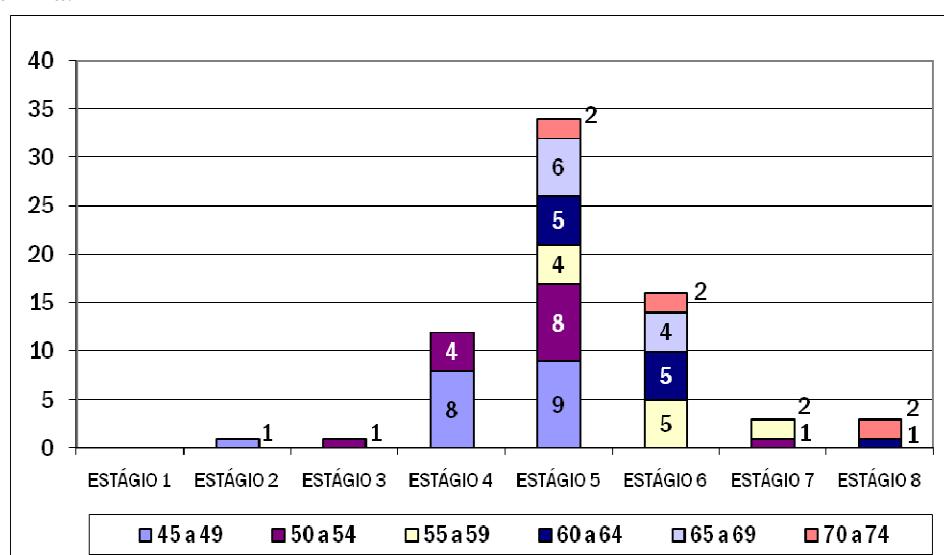


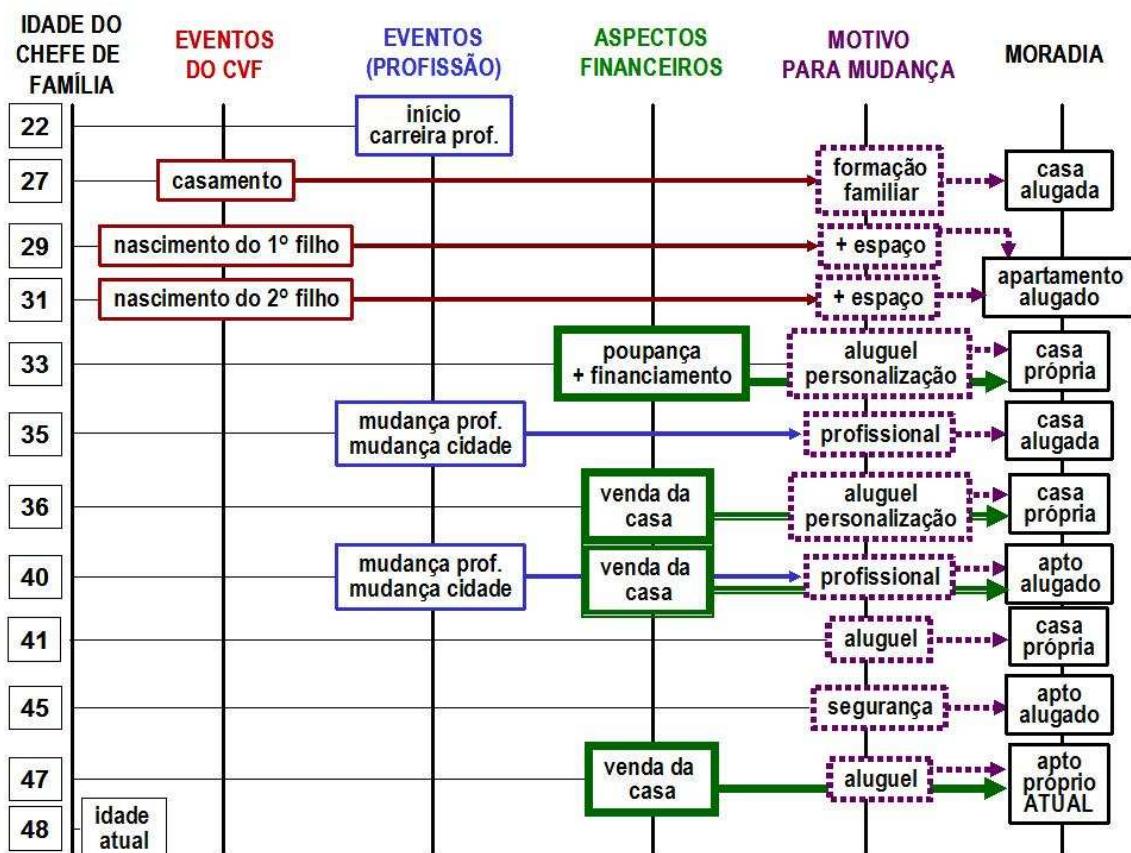
Gráfico 1 – Composição da amostra por estágio do ciclo de vida familiar e idade do chefe de família

A classificação utilizada para as mudanças residenciais é a sugerida pelos pesquisadores Clark e Onaka (1983): [i] mudanças voluntárias por ajustes (busca por espaço, vizinhança, localização, entre outros); [ii] mudanças voluntárias induzidas (motivadas por razões profissionais e eventos do ciclo de vida familiar como a formação ou a dissolução familiar) e [iii] involuntárias ou forçadas (motivos como a destruição da moradia ou ainda o término do contrato do aluguel).

Entre as mudanças ocorridas ao longo das 70 carreiras habitacionais estudadas, existe uma pequena diferença entre as mudanças voluntárias por ajuste e induzidas. No total de 380 mudanças, 50% ocorreram voluntariamente, causadas geralmente por motivos profissionais ou por eventos do ciclo de vida familiar. Do restante, 46% ocorreram voluntariamente para ajuste de algum atributo (em especial, localização e espaço). Somente 4% ocorreram de modo forçado, em especial pelo término do contrato de aluguel.

#### 4.2 Apresentação de um dos estudos de caso

Composição do núcleo familiar na atualidade: pai (48 anos), mãe e dois filhos (17 e 19 anos). A Figura 2 apresenta o esquema representativo da carreira habitacional deste estudo de caso.



**Figura 2 – Esquema representativo da carreira habitacional do caso 28**

A primeira moradia foi uma casa alugada que permaneceu satisfatória ao casal durante dois anos. O período de expansão familiar, marcado pelos nascimentos dos dois filhos, gera a necessidade de um ambiente residencial mais espaçoso. A família, então, se muda para um outro apartamento alugado, com um número maior de quartos e maior área interna. Dois anos mais tarde, a insatisfação com o custo do aluguel e o desejo de um ambiente personalizado leva a família a buscar seu imóvel próprio. A família então decide utilizar a poupança e um financiamento para a construção da casa própria.

Uma nova oportunidade profissional da esposa leva a família a se mudar para outra cidade e alugar uma casa, enquanto espera pela venda de sua casa anterior. Um ano depois, com o montante obtido com a venda da casa anterior, a família consegue comprar uma nova casa.

Quatro anos mais tarde, uma nova oportunidade profissional para a esposa provoca o retorno da família para a cidade natal. O casal consegue comprar a mesma moradia que já haviam morado anteriormente, mediante uma negociação que levou cerca de um ano para se concretizar. Neste tempo

a família morou em um apartamento alugado. Quatro anos depois, um assalto na moradia provoca a saída da família da casa e o aluguel de um apartamento. A família permaneceu morando neste apartamento por cerca de um ano e meio, até concretizar a venda da casa anterior. Há cerca de um ano adquiriram um novo apartamento, com alto padrão de acabamento e área semelhante à da casa anterior. Atualmente estão insatisfeitos somente com a distância em relação à nova escola dos filhos e dos locais de trabalho de ambos os cônjuges, local da antiga casa.

Principais aspectos de correlação entre os processos de mobilidade, escolha e satisfação: A experiência de morar próximo à escola dos filhos e aos locais de trabalho (moradia anterior à atual) provocou a única insatisfação com a residência atual. O motivo fundamental para mudança da casa, a segurança, tornou-se o item de maior influência do processo de satisfação com a atual moradia. A experiência de já ter vivido em ambientes residenciais personalizados também gerou a necessidade de uma moradia com alto padrão de acabamento, item fundamental no último processo decisório residencial e na satisfação atual.

## 5 CONCLUSÕES

A hipótese geral do trabalho foi confirmada a partir da aplicação da metodologia de cunho qualitativo que investigou as carreiras habitacionais de setenta núcleos familiares, comprovando não somente a aplicabilidade do método proposto quanto a possibilidade do entendimento do comportamento da demanda a partir da visão conjunta de todos os processos de mobilidade, escolha e satisfação ocorridos ao longo da vida.

Ao modelar o comportamento, as preferências são somente parte do processo. O mercado habitacional encontra-se em constante fluxo, cujo número de alternativas potenciais é bastante alto e a escolha de uma moradia não pode ser caracterizada dentro do grupo de escolhas repetidas. Portanto tanto os modelos de escolha quanto os de preferência necessitam ser complementados pelas regras que regularizam o mercado e une tanto as preferências quanto a escolha às mudanças no mercado de ofertas.

A aplicabilidade da metodologia proposta, caracterizada pela operacionalização do veículo conceitual carreira habitacional, e a união conjunta dos conceitos apresentados de modo fragmentado pelas diversas literaturas que tratam sobre algum estágio do comportamento da demanda do mercado imobiliário permitem a contribuição nos âmbitos conceitual e metodológico a outras metodologias como a Avaliação Pós-Ocupação, que se ocupam em investigar a relação ambiente-comportamento. O trabalho possibilita, dessa forma, o aprimoramento de estudos que envolvam informações provenientes do mercado, quer seja o projeto do produto imobiliário ou o planejamento de novos espaços edificados.

## 6 REFERÊNCIAS

CLARK, W. A. V., ONAKA, Jun L. Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. **Urban Studies**, n.20, 1983, p.47-57.

DIELEMAN, F. M., CLARK, W. A. V., DEURLOO, M. C. Tenure choice: cross-sectional and longitudinal analyses. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Vol.9, n.3, 1994.

ENGEL, J. F., BLACKWELL, R. D., MINARD, P. W., **Consumer Behavior**, F Worth: The Dryden Press, 1993.

FLOOR, H., VAN KEMPEN, R. Analysing housing preferences with decision plan nets. **Scandinavian Housing e Planning Research**, 14, 1997, p.27-42.

FRANCESCATO, G., WEIDEMANN, S., ANDERSON, J. Evaluating the built environment from the user's point of view: an attitudinal model of residential satisfaction. In: **Building Evaluation**, New York, Plenum Press, 1989, p.181-198.

GALSTER, G. C. Identifying the correlates of dwelling satisfaction - an empirical critique. **Environment and Behaviour**, Vol.19, n.5, September, 1987, p. 539-568.

GOETGELUK, R., GOETHALS, A., OSKAMP, A., TIMMERMANS, H. Editorial of the special issue comprises the papers presented at the seminar on choice modelling in housing simulation models. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Vol.9, n.3, 1994, p.209-214.

HOOIMEIJER, P., OSKAMP, A. A simulation model of residential mobility and housing choice. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment - Special Issue Modeling Housing Choice**, Vol.11, n.3, 1996, p.313-336.

MICHELSON, W. **Environmental choice, human behavior and residential satisfaction**. New York, Oxford University Press, 1977.

MACLENNAN, D., WILLIAMS, N.J. Revealed-preference theory and spatial choices: some limitations. **Environment and Planning A**, Vol.12, 1980, p.909-919.

MACOLOO, G. C., Do we choose where to live? The role of stated and revealed preferences in housing planning in developing countries, **Geoforum**, Vol.20, n.3, 1989, p.269-278.

MORRIS, E., CRULL, S. R., WINTER, M., Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move, **Journal of Marriage and the Family**, 38, 1976, p.309-320.

ORNSTEIN, Sheila W., ROMÉRO, Marcelo. **Avaliação pós-ocupação do ambiente construído**. São Paulo, Studio Nobel, EdUSP, 1992.

OSKAMP, A. LocSim: A Probabilistic Model of Choice Heuristics. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Vol.9, n.3, 1994, p.285-309.

PICKLES, A. R., Models of movement: a review of alternative methods, **Environment and Planning A**, 12, 1980, p. 1383-1404.

PREISER, Wolfgang F. E., RABINOWITZ, **Post-occupancy evaluation**, New York, Van Nostrand Reinhold, 1988.

REIS, Antonio T., LAY, Maria Cristina D. As técnicas de APO como instrumento de análise ergonômica do ambiente construído. In: **III Encontro Nacional e I Encontro Latino-Americano de Conforto no Ambiente Construído**, Anais, Gramado, 1995.

ROSSI, P. **Why Families Move**. 2nd Edition, Sage Publications, Beverly Hills, London, 1980.

SPEARE, A. Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. **Demography**, Vol.11, n.2, May, 1974, p.173-188.

TU, Y., The local housing sub-market structure and its properties, **Urban Studies**, Vol.34, n.2, February, 1997, p.337-353.

ZWETSELAAR, M, GOETGELUK, R., Decision plan nets of housing choice: a critical evaluation of the reliability and validity of this technique. **Netherlands Journal of Housing and the Built Environment**, Amsterdam, Vol.9, n.3, 1994, p.247-264.

ZIMRING, C. M. Post-occupancy evaluation and implicit theory: an overview. In: **Building Evaluation**, New York, Plenum Press, 1989, p.113-126.

YIN, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**, 2<sup>a</sup>. Edição, Bookman, Porto Alegre, 2001, 204p.