

# 04

**Territorialidades em Habitação de Interesse Social:**  
Uma Abordagem por meio da Percepção dos Usuários

# AVALIAÇÃO TERRITORIALIDADES HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PERCEPÇÃO USUÁRIOS

Na habitação de interesse social, a territorialidade pode ser manifestada por meio de modificações simbólicas e materiais realizadas pelos usuários nas suas unidades habitacionais. Tais modificações podem ocorrer com base nos valores culturais e subjetivos dos usuários. O objetivo principal deste artigo é avaliar as territorialidades expressadas por meio da relação entre as modificações realizadas e a permanência dos usuários de habitação de interesse. Em um estudo de caso, foram avaliados três empreendimentos pertencentes ao Programa Integrado Entrada da Cidade (PIEC). Os procedimentos metodológicos envolveram a construção de um questionário, observações in-loco, planejamento amostral, coleta e análise de dados. Para as análises dos dados foram utilizadas técnicas estatísticas descritivas. Dentre as principais contribuições desta pesquisa está a identificação das distintas formas de modificações realizadas e pretendidas nas unidades habitacionais investigadas. Ainda, as territorialidades analisadas em conjunto com o percentual de permanência dos moradores indicaram possíveis meios para o monitoramento dos resultados obtidos por programas habitacionais brasileiros.

#### ***Territorialities in Social Housing: an Approach Through the Users' Perception***

*In social interest housing, expressions of deterritorialization can be manifested through modifications made by users in their housing units. Such modifications may occur based on users' cultural and subjective values. The main objective of this article is to evaluate the different territorialities by means of the identification of the changes made and intended and the permanence or not of the users of housing of social interest. As a case study, three projects belonging to the Integrated City Entrance Program (PIEC) were evaluated. As methodological procedures, the construction of a questionnaire, in-situ observations, sample planning, data collection and analysis was performed. Statistical descriptive techniques were used to analyze the data. Among the main contributions of this research is the identification and categorization of the different forms of modifications made and desired in the housing units investigated. Also, the territorialities analyzed together with the percentage of permanence of the residents indicated possible means for the monitoring of the results obtained by the Brazilian housing programs.*



#### **Autoras**

**Dra. Arq. Luciana Inês Gomes Miron**

**Mg. Arq. Deyvid Aléx de Bitencourt Monteiro**

**Mg. Socióloga Michelle Nascimento da Silva**

PROPUR (Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional)

Faculdade de Arquitetura

Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
Brasil

#### **Palabras claves**

Avaliação

Territorialidades

Habitação de interesse social

Percepção

Usuários

#### **Key words**

Evaluate

Territorialities

Social housing

Perception

Users

---

#### **Artículo recibido | Artigo recebido:**

31 / 03 / 2019

#### **Artículo aceptado | Artigo aceito:**

20 / 06 / 2019

---

**Email:** [luciana.miron@ufrgs.br](mailto:luciana.miron@ufrgs.br)

[deyvidalex@hotmail.com](mailto:deyvidalex@hotmail.com)

[michelly\\_ufrgs@hotmail.com](mailto:michelly_ufrgs@hotmail.com)

---

#### **Grupo de Investigación:**

Laboratorio de Visualización Digital Avanzada (vidiaLab), financiado por la Comisión Sectorial de Investigación Científica (CSIC) de la UdelaR.

## INTRODUÇÃO

Há décadas o Brasil tenta solucionar o déficit habitacional para população de baixa renda por meio da produção de tipologias padronizadas de habitação de interesse social. A reprodução dessas tipologias habitacionais e a reincidência de problemas construtivos evidencia que as necessidades e expectativas dos futuros moradores não são adequadamente consideradas para o desenvolvimento desses empreendimentos.

Frente a isso, inúmeras pesquisas de avaliação pós-ocupação têm sido desenvolvidas visando discutir o atendimento das necessidades dos usuários de habitação de interesse social (Abiko; Ornstein, 2002; Villa e Ornstein, 2013). Os resultados dessas pesquisas têm evidenciado que logo nos primeiros anos após a entrega das habitações, um considerável número de modificações são realizadas pelas famílias beneficiadas.

De acordo com Brandão (2006), inúmeras podem ser as razões pelas quais os usuários desejam promover modificações em suas habitações. Para Reis (1995), Bradão, Heineck (2003), tais modificações podem estar relacionadas, principalmente, à mudanças no estilo de vida dos usuários, aos aspectos funcionais de dimensionamento dos ambientes que compõem a unidade habitacional; à privacidade visual e auditiva; às questões estéticas de personalização e aos novos arranjos familiares.

Para Mourão e Cavalcante (2006), o ato de realizar modificações nas habitações, sejam elas simbólicas ou materiais, está diretamente relacionado à apropriação do espaço territorial. Segundo Saquet (2009), esse processo, denominado de territorialidade, se caracteriza como resultado de produção de cada território, sendo, portanto, fundamental para a construção da identidade e do sentimento de pertencimento dos usuários para com o local de moradia.

Algumas pesquisas têm sido desenvolvidas visando discutir tais manifestações sob a ótica da territorialidade aplicada à habitação (Meira e Santos, 1998, Ornstein e Cruz, 2000, Bradão e Heineck, 2003, Monteiro *et al.*, 2016). Dentre as principais contribuições desses estudos, podem ser mencionadas: a análise das alterações realizadas pelos usuários (Meira e Santos, 1998),

assim como a identificação do nível de adequação da habitação de interesse social às necessidades e expectativas dos usuários (Ornstein e Cruz, 2000).

Apesar dos estudos identificados na literatura, observa-se uma lacuna referente às investigações que abordem o conceito de territorialidade sob a perspectiva das modificações realizadas pelos usuários, assim como a permanência ou não desses usuários na habitação. Esta pesquisa parte do pressuposto de que a territorialidade expressada por meio de modificações nas unidades habitacionais tende a influenciar o sentimento de pertencimento dos usuários com o local, bem como a tendência de permanência ou não desses usuários nas suas unidades habitacionais.

Buscando ampliar a discussão acerca do conceito de territorialidade no contexto da habitação de interesse social foi selecionado como objeto de estudo o Programa Integrado Entrada da Cidade (PIEC), localizado em Porto Alegre, RS. O PIEC é um projeto de recuperação urbana e habitação social que visou originalmente o reassentamento de 3755 mil famílias que pertenciam, predominantemente, à faixa de renda de zero a três salários mínimos (PMPA, 2002).

A partir do exposto, o objetivo principal deste artigo é avaliar as territorialidades expressadas por meio da relação entre as modificações realizadas e a permanência dos usuários de habitação de interesse social. Dentre as potenciais contribuições da análise das territorialidades no contexto da habitação de interesse social está a possibilidade de melhor compreender as necessidades dos usuários, assim como as características que podem resultar em sentimento de pertencimento e, sobretudo, de permanência desses usuários.

O presente artigo faz parte de uma pesquisa de mestrado (Monteiro, 2015) que procura dar continuidade e trazer contribuições às sucessivas avaliações que têm abordado a percepção de valor no ambiente construído (Miron, 2008; Miron; Formoso, 2009; Monteiro *et al.*, 2015; Monteiro; Miron, 2016, 2017).

### **Modificações/territorialidades em habitação de interesse social**

As modificações realizadas no território podem ser entendidas como resultado de julgamentos e escolhas dos usuários (Haesbaert, 2014). De acordo com o mesmo autor, tais escolhas e julgamentos acontecem com base nos valores culturais e subjetivos dos usuários que passam a ocupar, modificar e delimitar um determinado território como forma de construir uma identidade e um sentimento de pertencimento (Haesbaert, 2014).

Para Soja (1993), a territorialidade pode ser entendida a partir de três elementos: senso de identidade espacial, senso de exclusividade e compartimentação da interação humana no espaço. Ainda, segundo o autor, a territorialidade tem o papel de efetuar a manutenção do território vivenciado, isto é, zelar pela sua conservação, garantindo, dessa maneira, um tipo de equilíbrio entre as sociedades e a natureza (Soja, 1993).

Alinhado ao pensamento de Soja (1993), Souza (2001:99) salienta que «a territorialidade tem a ver com um certo tipo de interação entre homem e espaço, a qual é, aliás, sempre entre seres humanos mediatizada pelo espaço». Sposito (2009:11) aponta que tal interação tende a designar a qualidade que o território ganha de acordo com a sua utilização ou apreensão pelo ser humano.

A habitação de interesse social, em particular, apresenta formas de territorialização específicas, cujas relações entre os espaços podem estar vinculadas ao sentimento de pertencimento e à permanência dos usuários no local de moradia. Nesse contexto, a permanência dos usuários na habitação parece indicar um resultado positivo no contexto dos programas habitacionais brasileiros (Miron, 2008).

Para Sack (1986), o processo de modificação e, conseqüente, territorialização da habitação pode ser conceituada a partir de três aspectos: área; comunicação e controle. A primeira representa a fração geográfica da qual se forma o território, sendo então uma base física. A segunda corresponde à delimitação da área para o grupo de pessoas (Sack, 1986). A terceira, por sua vez, é praticada sobre a área com o propósito de definir as

questões de acesso ou não ao território. No contexto habitacional, a territorialidade, segundo Deprés (1991), é exercida pelos moradores por meio do controle sobre o espaço. Em outras palavras, a expressão de territorialidade estaria refletida no agir sobre a moradia modificando-a, personalizando-a.

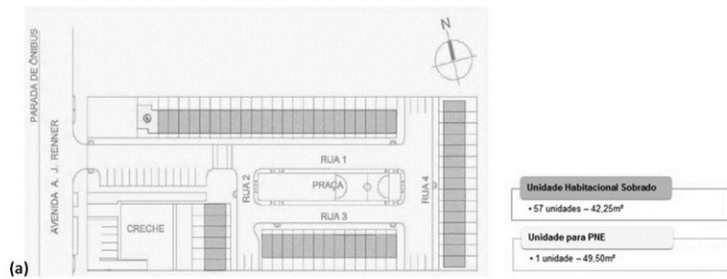
Para o escopo desta pesquisa foi adotado o conceito de territorialidade delimitado às modificações materiais realizadas pelos usuários de habitação de interesse social, ou seja pelos aspectos físicos (por exemplo: grades, muros e revestimentos). Nesta pesquisa, a territorialidade será abordada a partir das modificações físicas realizadas pelos usuários (moradores) nas suas unidades habitacionais.

Concomitantemente, também será abordada a relação entre essas modificações físicas das unidades habitacionais e a permanência ou não de usuários nos empreendimentos tendo em vista que a territorialização pode expressar a identidade e o sentimento de pertencimento para com o local, motivando, neste caso, a permanência desses usuários.

### **METODOLOGIA**

#### **Objeto de estudo**

Nesta pesquisa a população-alvo delimitada corresponde aos moradores de três empreendimentos pertencentes ao PIEC, localizados em Porto Alegre/RS: A. J. Renner, Bela Vista e Jardim Navegantes. O PIEC foi estruturado a partir da integração de cinco projetos em um mesmo território: infraestrutura, valorização paisagística, habitação, projeto social, o qual incluía intervenções físicas associadas a ações de assistência social (Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2014). Na sequência os três empreendimentos mencionados são brevemente descritos.



Tipologias Habitacionais do EHS A. J. Renner



FIGURA 1 | (a) Representação da implantação do EHS A. J. Renner; (b) tipologias habitacionais. Fonte: (a e b) elaboração próprio autor (2014) adaptado da PMPA (2013).



Tipologias Habitacionais do EHS Bela Vista



FIGURA 2 | (a) Representação da implantação do EHS Bela Vista; (b) tipologias habitacionais. Fonte: (a e b) elaboração próprio autor (2014) adaptado da PMPA (2013)



**FIGURA 3** | (a) Representação da implantação do EHS Jardim Navegantes; (b) tipologias habitacionais. Fonte: (a e b) elaboração próprio autor (2014) adaptado da PMPA (2013).

#### Empreendimento A. J. Renner

O empreendimento A. J. Renner foi entregue aos beneficiários em agosto de 2006. O empreendimento é composto de 58 unidades habitacionais com duas tipologias distintas. Na data de coleta de dados, o empreendimento A. J. Renner havia completado 8 (oito) anos de ocupação. Dentre as 58 unidades habitacionais mencionadas, 57 são sobrados com 42,25m<sup>2</sup> e apenas 1 unidade habitacional é para pessoa portadora de necessidades especiais com 49,50m<sup>2</sup>. Além disso, o empreendimento contempla uma creche e uma praça. A Figura 1 (a) apresenta a implantação do empreendimento A. J. Renner, enquanto a Figura 1 (b) apresenta as plantas e fechadas das tipologias habitacionais.

#### Empreendimento Bela Vista

O empreendimento Bela Vista foi entregue aos beneficiários em setembro de 2007. O empreendimento é composto de 124 unidades habitacionais. Na data de coleta de dados, o empreendimento A. J. Bela Vista havia completado 7 (sete) anos de ocupação. Dentre as

124 unidades habitacionais mencionadas, 112 são sobrados (6 com comércio) com 42,25m<sup>2</sup> e 12 unidades habitacionais são térreas com 44,62m<sup>2</sup>. Além disso, o empreendimento contempla uma creche e uma praça. A Figura 2 (a) apresenta a implantação do empreendimento Bela Vista, enquanto a Figura 2 (b) apresenta as plantas e fechadas das tipologias habitacionais.

#### Empreendimento Jardim Navegantes

O empreendimento Jardim Navegantes foi entregue aos beneficiários em maio de 2008. O empreendimento é composto de 190 unidades habitacionais. Na data de coleta de dados, o empreendimento A. J. Jardim Navegantes havia completado 6 (seis) anos de ocupação. Dentre as 190 unidades habitacionais mencionadas, 168 são sobrados com 42,25m<sup>2</sup>, 20 são unidade habitacionais térreas com 44,62m<sup>2</sup> e 2 são unidades habitacionais para pessoas portadoras de necessidades especiais com 49,50m<sup>2</sup>. Além disso, o empreendimento contempla uma creche, uma praça, uma parada de ônibus e uma unidade de saúde em frente ao acesso principal (Fradique Vizeu). A Figura 3 (a) apresenta a

implantação do empreendimento Jardim Navegantes, enquanto a Figura 3 (b) apresenta as plantas e fechadas das tipologias habitacionais.

#### **Técnicas de coleta de dados**

Para a coleta de dados nos três empreendimentos selecionados foi construído um questionário específico. O questionário foi estruturado a partir de 4 (quatro) seções: (1) perfil dos usuários; (2) alterações realizadas e pretendidas; (3) retenção (permanência/saída) e; (4) a intenção de retenção (permanência) das famílias beneficiárias no empreendimento. A seção (1) buscou identificar o perfil dos moradores dos empreendimentos avaliados. A seção de perfil compreende os seguintes aspectos: número de pessoas que residem na unidade habitacional; relação com responsável; gênero; idade; grau de escolaridade; ocupação antes e depois de morar no empreendimento e demais impactos relacionados à renda média familiar dos usuários. A seção (2) buscou identificar se já haviam sido realizadas mudanças/melhorias na unidade habitacional do respondente e se eram pretendidas mudanças/melhorias futuras. Sendo a resposta positiva para uma das duas ou ambas, solicitava-se que fossem identificadas as mudanças/melhorias. Respostas positivas em relação às melhorias futuras podem indicar a intenção da família de permanecer no empreendimento. De forma complementar, também apontam se o projeto original está ou não atendendo às necessidades dos usuários. A seção (3) teve como objetivo identificar se a família residente na unidade habitacional pertence ao cadastro original do programa. A seção (4), por sua vez, teve como objetivo identificar a intenção de permanência dos usuários no empreendimento avaliado, assim como o principal motivo para tal permanência ou não, incluindo as razões para não permanência. A fim de compreender de forma mais aprofundada os resultados obtidos por meio do questionário, foram realizadas observações in loco nos três empreendimentos.

#### **Plano amostral**

Para o cálculo do tamanho de amostra desta pesquisa utilizou-se a proporção (p) igual a 50%, valor que representa a maior variância amostral possível e, consequentemente, o maior tamanho de amostra (Cochran, 1965). O erro amostral utilizado para o cálculo foi de 10%. Para o nível de confiança considerou-se 95%. De forma complementar foi realizada uma estratificação entre as duas tipologias habitacionais existentes no empreendimento: unidades sobrados e térreas. Com base nos critérios mencionados, a Tabela 1 apresenta a amostra planejada para cada um dos três empreendimentos investigados (Tabela 1).

#### **Coletas de dados**

Após o cálculo do tamanho da amostra, a aplicação dos questionários e as observações in-loco foram realizadas de forma presencial pelas equipes de coleta. As equipes de coleta visitaram os empreendimentos e entrevistaram os moradores das unidades habitacionais pré-selecionadas por meio de amostra aleatória simples. A Tabela 2 apresenta a coleta de dados nos empreendimentos investigados (Tabela 2)

#### **Análise dos dados**

Para a análise dos dados obtidos por meio do questionário foram utilizados os softwares: Statistical Package for the Social Sciences (SPSS®) e Excel®. As respostas referentes ao perfil dos usuários foram codificadas e organizadas em um único banco de dados. As respostas referentes às alterações realizadas e pretendidas futuramente foram transcritas em uma planilha a partir dos dados brutos coletados. A análise inicial dessa matriz possibilitou aos pesquisadores identificar inúmeras respostas com percepções similares, embora com expressões diferentes. Essas menções foram refinadas e transcritas novamente, no entanto, na forma de palavras-chave, de modo a possibilitar a análise das percepções dos usuários por meio da análise de frequência das variáveis (Everitt, 1992).

**TABELA 1** | Empreendimentos e programas habitacionais dos estudos realizados.

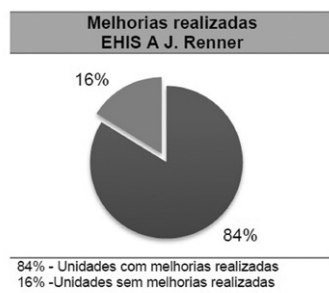
EHIS	Tempo de ocupação	Tipologia	População (N)	Amostra (n)	Localização
ESTUDO 1	8 anos	Sobrados	N=57	N=36	Porto Alegre/RS
		UHPNE	N=1	N=1	
ESTUDO 2	7 anos	Sobrados	N=116	N=52	Porto Alegre/RS
		Térreas	N=12	N=11	
ESTUDO 3	6 anos	Sobrados	N=168	N=61	Porto Alegre/RS
		Térreas	N=20	N=17	
		UHPNE	N=2	N=2	

Fonte: equipe de pesquisa (2015).

**TABELA 2** | Empreendimentos e programas habitacionais dos estudos realizados.

EHIS	Equipe	Data da Coleta	Horário da Coleta	Tempo de duração
ESTUDO 1	Seis pessoas organizadas em três duplas.	21 e 23 de outubro de 2015 (terça-feira e quarta-feira).	14h às 17h 14h às 17h	20 min para cada questionário.
ESTUDO 2	Seis pessoas organizadas em três duplas.	25 e 27 de outubro de 2015 (sábado e segunda-feira).	14h às 17h	15 min para cada questionário.
ESTUDO 3	Duas pessoas organizadas em uma dupla.	30 e 31 de outubro (quinta-feira e sexta-feira).		10 min para cada questionário.

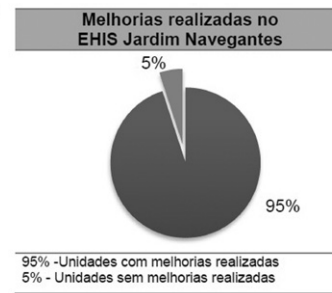
Fonte: equipe de pesquisa (2015).



**FIGURA 4** | Melhorias realizadas no EHIS A. J. Renner. Fonte: equipe de pesquisa (2014).



**FIGURA 5** | Melhorias realizadas no EHIS Bela Vista. Fonte: equipe de pesquisa (2014).

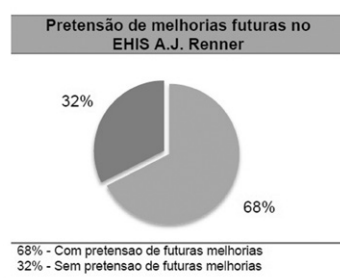


**FIGURA 6** | Melhorias realizadas no EHIS Jardim Navegantes. Fonte: equipe de pesquisa (2014).

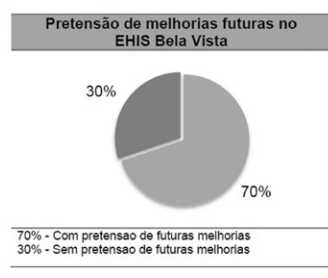
Para análise de frequência, foi realizada a seguinte categorização das palavras-chaves:

- i) acessórios de proteção e vedação – subdivididos em verticais (grades, muros) e horizontais (cobertura do pátio frontal e do pátio dos fundos);
- ii) revestimentos – subdivididos em verticais (pintura, revestimentos cerâmicos internos e externos) e horizontais (pisos internos e externos);
- iii) ampliações – subdivididos em previstas em projeto (ampliação da área dos fundos da unidade habitacional e de um terceiro pavimento no sobrado) e não previstas (ampliação do segundo pavimento da unidade habitacional térrea, ampliação da área frente e, quando possibilitado pela implantação, na lateral) e;
- iv) outros – inclui todas as melhorias realizadas ou pretendidas que não se encaixem nas demais (por exemplo: churrasqueira, mobília e pequenas intervenções nos ambientes internos das unidades habitacionais, como: troca de escada interna, troca de esquadrias, entre outros).

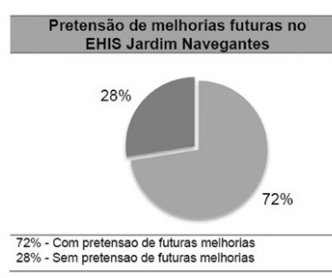




**FIGURA 7** | Melhorias pretendidas no EHS A. J. Renner. *Fonte:* equipe de pesquisa (2014).



**FIGURA 8** | Melhorias pretendidas no EHS Bela Vista. *Fonte:* equipe de pesquisa (2014).



**FIGURA 9** | Melhorias pretendidas no EHS Jardim Navegantes. *Fonte:* equipe de pesquisa (2014).

Para análise das observações in-loco foi realizado levantamento fotográfico. As fotografias, por sua vez, foram selecionadas e utilizadas de forma complementar às informações obtidas por meio dos questionários para descrição dos resultados, conforme apresentado na sequência.

## RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

### Alterações realizadas pelos usuários nos três EHS avaliados

As Figuras 4, 5 e 6 apresentam a porcentagem de unidades habitacionais em que foram realizadas melhorias pelos seus usuários. Como pode ser observado, 84 % das unidades avaliadas no empreendimento A. J. Renner já sofreram algum tipo de alteração pelos seus usuários. No empreendimento Bela Vista esse índice sobe para 98 %, enquanto que, no empreendimento Jardim Navegantes esse índice fica em 95 %. De modo geral, foi possível observar nos três EHS avaliados um índice elevado de alterações realizadas pelos usuários. De acordo com a percepção desses usuários tais alterações estavam relacionadas principalmente às novas necessidades dos arranjos familiares, como por exemplo, o nascimento de novos membros da família.

### Alterações pretendidas pelos usuários nos três EHS avaliados

As Figuras 7, 8 e 9, por sua vez, apresentam a porcentagem de unidades habitacionais nas quais os usuários pretendiam realizar melhorias nos próximos anos. Como pode ser observado no empreendimento A. J. Renner, 68 % das unidades habitacionais provavelmente serão melhoradas pelos seus moradores. No EHS

Bela Vista esse índice fica em 70 %, enquanto que, no EHS Jardim Navegantes esse índice aumenta para 72 %. Em relação às alterações já realizadas pelos usuários, pode-se notar, por meio desse resultado, índices menores que podem estar relacionados à intenção ou não de permanência desses moradores nos empreendimentos avaliados.

### Categorização das alterações realizadas e pretendidas pelos usuários nos três EHS avaliados

Buscando compreender as alterações realizadas pelos usuários dos empreendimentos, realizou-se a categorização dos itens. Na Figura 10, foi possível identificar que as principais alterações realizadas nas unidades habitacionais do empreendimento A. J. Renner eram referentes aos acessórios de proteção e vedação verticais (21 %), como grades e muros, e aos revestimentos verticais (21 %) como pintura, revestimentos cerâmicos internos e externos. Cabe salientar que, as unidades habitacionais desse empreendimento foram entregues sem revestimentos, reboco e pintura. Esse fato pode ter explicado o considerável número de moradores que realizou alterações correspondentes a essa categoria (dos revestimentos) logo nos primeiros anos de moradia. As principais alterações pretendidas futuramente eram referentes à categoria «outros» (24 %), sendo que, as alterações mais incidentes eram relativas à troca de esquadrias (3 de 37) e aos reparos no sótão da unidade habitacional (6 de 37). A intenção de melhoria do sótão estava relacionada com a possibilidade de ampliação da unidade habitacional, tendo em vista o percentual de insatisfação com o uso dos espaços da unidade habitacional devido aos novos arranjos familiares (54,1 %).

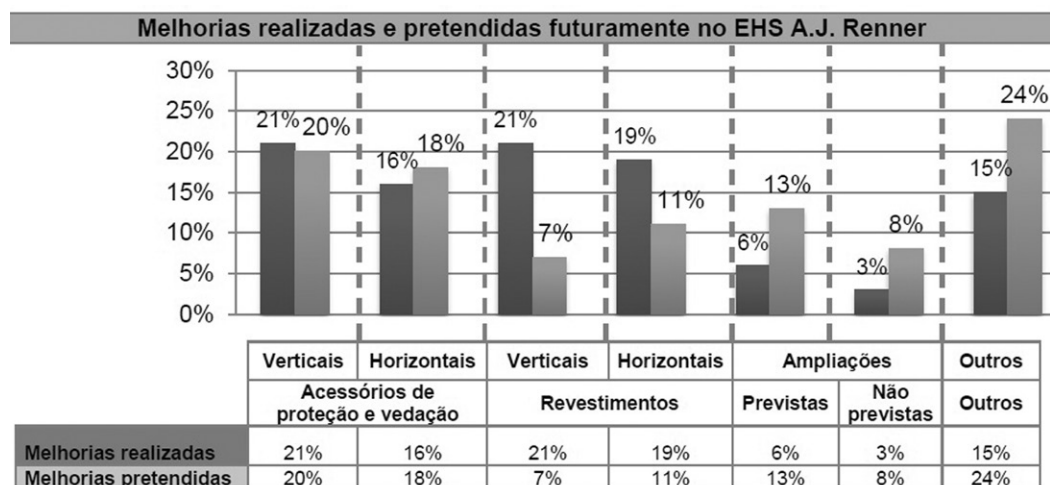


FIGURA 10 | Tipos de alterações realizadas no EHS A. J. Renner. *Fonte:* equipe de pesquisa (2014).



FIGURA 11 | Modelo de Grade. *Fonte:* acervo pessoal (2014).



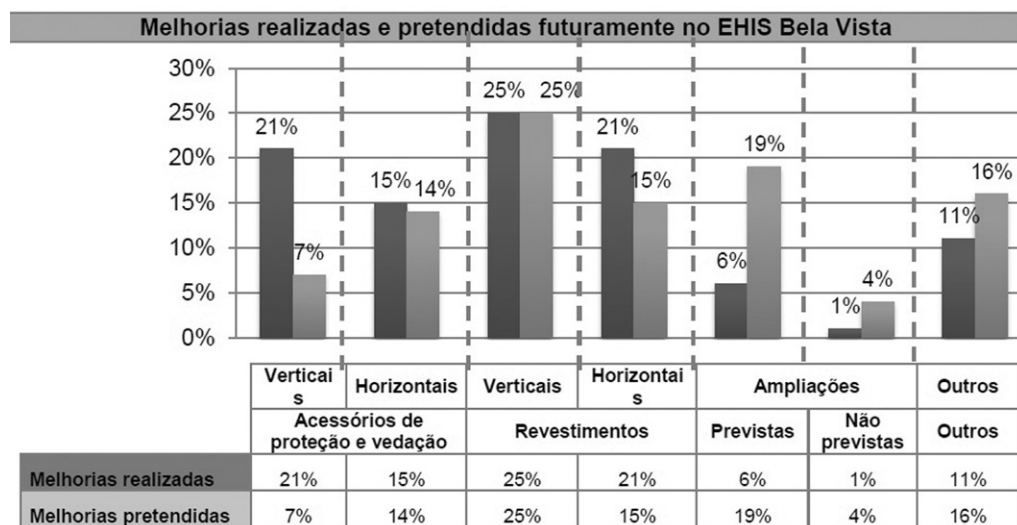
FIGURA 12 | Modelo de Muro. *Fonte:* acervo pessoal (2014).



FIGURA 13 | Modelo de Pintura. *Fonte:* acervo pessoal (2014).

Os resultados desta pesquisa evidenciam que a adequação dos espaços aos usos não foi um benefício percebido pelos usuários, possivelmente porque o projeto parece não considerar as características das famílias para o dimensionamento da unidade habitacional. Entre acessórios de proteção e vedação verticais (20%), destacaram-se a construção de grades e muros nas unidades habitacionais.

De forma complementar, são apresentadas fotos das alterações mais realizadas no empreendimento A. J. Renner, sendo essas referentes aos acessórios de proteção e vedação verticais, como grades (Fig. 11) e muros (Fig. 12), e os revestimentos verticais, como pintura interna e externa (Fig. 13).



**FIGURA 14** | Melhorias realizadas e pretendidas futuramente. *Fonte:* equipe de pesquisa (2014).

Na Figura 14, foi possível identificar que as principais alterações realizadas nas unidades habitacionais do empreendimento Bela Vista eram referentes aos revestimentos verticais (25%), como a pintura; aos acessórios de proteção e vedação verticais (21%), como grades e muros e aos revestimentos horizontais (21%) como pisos internos e externos. Os resultados desta pesquisa evidenciam que essas modificações referentes à pintura e aos acessórios de proteção tendem a estar relacionadas à personalização das unidades habitacionais pelos seus usuários, como forma de atribuir uma identidade ao local. Já as principais alterações pretendidas futuramente eram referentes aos revestimentos verticais (25%), como a pintura; ampliações previstas em projeto (19%), como a construção de ambientes na parte posterior da unidade habitacional, assim como um terceiro pavimento da tipologia habitacional sobrado. Do mesmo modo que no empreendimento A. J. Renner, essa intenção de ampliações tende a estar relacionada à inadequação das unidades habitacionais ao espaço mínimo desejado pelos usuários.

De forma complementar, são apresentadas fotos das alterações mais realizadas no empreendimento Bela Vista, sendo essas referentes aos revestimentos verticais, como a pintura externa e interna (Fig. 15), e aos acessórios de proteção e vedação verticais, como grades (Fig. 16) e muros (Fig. 17).

Na Figura 18, por sua vez, foi possível identificar que as principais alterações realizadas nas unidades habitacionais do empreendimento Jardim Navegantes eram referentes aos revestimentos verticais (24%), principalmente, como a pintura; aos acessórios de proteção e vedação verticais (23%), como a adição de grades e muros nas unidades habitacionais e aos revestimentos horizontais (20%), particularmente, a adição de pisos internos e externos. As alterações referentes à adição de grades e muros podem ser justificadas pela sensação de insegurança do entorno urbano no período da noite, como evidenciou esta avaliação (41,0%). Já as principais alterações pretendidas futuramente nas unidades habitacionais eram referentes aos revestimentos verticais (29%), como a pintura; aos acessórios de proteção e vedação horizontais (17%), como a cobertura do pátio frontal da unidade habitacional e às ampliações pretendidas, em sua maioria, previstas em projeto (16%). Segundo a percepção dos usuários, a pretensão de pintura se justificava pela necessidade de manutenção da aparência (beleza) da unidade habitacional uma vez que essa foi entregue com problemas de rachaduras, as quais acabaram afetando principalmente os revestimentos e as instalações elétricas das unidades habitacionais. Quanto à intenção de cobertura do pátio da frente e das ampliações previstas em projeto destaca-se a possibilidade de ampliação da



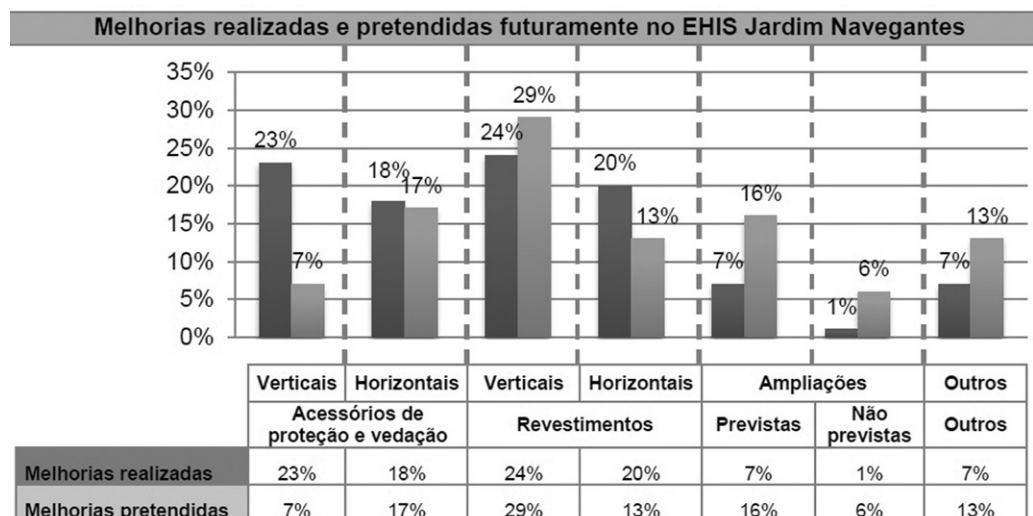
**FIGURA 15** | Modelo de pintura.  
Fonte: acervo pessoal (2014).



**FIGURA 16** | Modelo de grades. Fonte: acervo pessoal (2014).



**FIGURA 17** | Modelo de muros. Fonte: acervo pessoal (2014).



**FIGURA 18** | Melhorias realizadas e pretendidas futuramente. Fonte: elaboração próprio autor (2014).



**FIGURA 19** | Pintura externa. *Fonte:* acervo pessoal (2014).



**FIGURA 20** | Modelo de grades. *Fonte:* acervo pessoal (2014).



**FIGURA 21** | Modelo de muros. *Fonte:* acervo pessoal (2014).

unidade habitacional para o atendimento das necessidades dos usuários.

De forma complementar, são apresentadas fotos das alterações mais realizadas no EHS Jardim Navegantes, sendo essas referentes aos revestimentos verticais, como a pintura externa e interna (Fig. 19), e aos acessórios de proteção e vedação verticais, como grades (Fig. 20) e muros (Fig. 21).

De modo geral, foi possível observar que os empreendimentos avaliados possuem certas similares em relação às alterações mais realizadas pelos usuários. Nos três empreendimentos avaliados foi possível observar que as principais modificações realizadas estavam relacionadas aos acessórios de proteção e vedação verticais, como grades e muros e aos revestimentos verticais, como pintura interna e externa.

As alterações referentes aos acessórios de proteção e vedação verticais, identificadas nesta pesquisa, parecem estar relacionadas à sensação de insegurança nos empreendimentos avaliados. Tais alterações estão em consonância com um dos elementos de territorialidade apontados por Soja (1993), qual seja, o senso de exclusividade, o qual se manifesta quando se verifica situações de ameaça de invasão, nesse caso, na unidade habitacional. Por seu turno, na concepção de Sack (1986), as alterações dessa natureza expressariam o aspecto de controle, dado que os acessórios retromencionados consistem em estratégias para estabelecer distintos estágios de acesso à unidade habitacional. As alterações pertinentes aos revestimentos verticais parecem indicar uma busca pela personalização da unidade habitacional pelos usuários. Esse tipo de alteração,

1. A troca de vila ocorre a partir de um acordo entre os moradores. Nos casos evidenciados nesta avaliação, o acordo de troca ocorreu em virtude de problemas de relação com os vizinhos.

por sua vez, expressaria outro elemento de territorialidade, o senso de identidade espacial (Soja, 1993), visto que a personalização remete ao sendo de afetividade com o espaço habitado.

#### **Permanência dos usuários nos três empreendimentos avaliados**

No que se refere à permanência dos usuários no empreendimento A. J. Renner foi possível observar índices positivos. Os resultados obtidos nesta pesquisa evidenciaram que 89% (33 de 37) dos moradores possivelmente pertencem ao cadastro original do programa, enquanto que 11% (4 de 37) possivelmente não pertencem. Desses 11% de usuários não pertencentes ao cadastro, 3% (1 de 4) adquiriram a unidade habitacional por meio da compra e venda, enquanto que 8% (3 de 4) por meio de troca de Vila.<sup>1</sup> Esses resultados sugerem que a saída de moradores (pertencentes ao cadastro original) possa estar mais relacionada a não adaptação ao empreendimento do que propriamente à valorização imobiliária da área devido à melhoria da infraestrutura urbana.

O principal motivo para não permanência dos usuários no empreendimento A. J. Renner está relacionado à unidade habitacional (3%), especialmente em função de problemas de adaptação dos espaços aos usos pretendidos pelos moradores (25%). O segundo motivo está relacionado ao empreendimento (3%) devido aos problemas de relacionamento com a vizinhança (25%). O quarto motivo está relacionado ao entorno urbano (3%) em virtude da valorização imobiliária da área (25%) após a melhoria da infraestrutura urbana, como por exemplo, do sistema viário e drenagem; dos espaços públicos, como praças e parques. O quinto motivo, está relacionado a problemas de assistência social (3%) para a condição de saúde dos moradores (25%).

No tocante à permanência dos usuários no empreendimento Bela Vista, foi possível observar índices de 70% (44 de 63) de moradores que possivelmente pertencem ao cadastro original do programa, enquanto que, 30% (19 de 63) possivelmente não pertencem ao cadastro. Desses 30% de usuários não pertencentes ao cadastro, 24% (15 de 19) adquiriram as unidades habitacionais por meio da compra e venda, enquanto que, 6%

(4 de 19) por meio de herança. Esses resultados evidenciam uma possível valorização imobiliária da área devido à relação de proximidade desse empreendimento com a Arena do Grêmio (estádio multiuso do Grêmio Futebol Clube).

O principal motivo para não permanência dos usuários no empreendimento Bela Vista está relacionado ao entorno urbano (14%), especialmente em função da valorização imobiliária (26,3%) e da falta de segurança (21,1%). Este resultado reforça os dados resultantes da avaliação do A. J. Renner sobre a saída da família originalmente beneficiária em função da pressão pela valorização imobiliária da área. O segundo motivo está relacionado à unidade habitacional (8%) devido a problemas de adaptação (15,8%) e aos problemas de qualidade construtiva (10,5%). As unidades habitacionais apresentaram rachaduras devido à problemas de qualidade de execução da obra. O terceiro motivo está relacionado ao empreendimento (6%), particularmente, aos problemas de relacionamento entre a vizinhança (21,1%). Este motivo está, particularmente, vinculado à troca de vila que é realizada entre comum acordo entre os moradores. O quarto motivo está relacionado a problemas de assistência social (2%) para a condição de saúde (5,3%).

No tocante à permanência dos usuários no empreendimento Jardim Navegantes, foi possível observar altos percentuais de permanência. Os resultados obtidos nesta pesquisa evidenciaram que 72% (58 de 80) dos moradores possivelmente pertencem ao cadastro original do programa, enquanto que 28% possivelmente não pertencem. Desses 28% de usuários não pertencentes ao cadastro original, 21% (17 de 22) adquiriram as unidades habitacionais por meio da compra e venda, enquanto que 6% (5 de 22) por meio de herança. De forma similar ao EHS Bela Vista, esses resultados evidenciam uma possível valorização imobiliária da área influenciada pela relação de proximidade desse empreendimento com a Arena do Grêmio (700m de distância).

O principal motivo para não permanência dos usuários no empreendimento Jardim Navegantes está relacionado ao entorno urbano (18%), especialmente em função da valorização imobiliária (54,5%) e da falta de segurança (9,1%). O segundo motivo está relacionado à unidade habitacional (6%), especialmente, por problemas de adaptação (13,6%) e de qualidade construtiva (9,1%). O terceiro motivo está relacionado ao empreendimento (3%), particularmente, aos problemas de relacionamento entre a vizinhança (9,1%). O quarto motivo está relacionado à infraestrutura e aos serviços urbanos (1%) devido aos problemas para o pagamento das taxas mensais desses serviços (4,5%). As dificuldades dos moradores em relação ao pagamento de taxas para os serviços de infraestrutura urbana, tais como água, luz e esgoto, representa o principal motivo que ocasionou a saída das famílias beneficiárias dos empreendimentos avaliados.

#### **Intenção de permanência dos usuários nos três empreendimentos avaliados**

No tocante a intenção de permanência no empreendimento A. J. Renner, é possível perceber que 59% dos moradores relataram ter a intenção de permanecer no imóvel nos próximos anos, enquanto que, 41% dos moradores não tem essa intenção. Considerando que 59% dos usuários tem intenção de permanecer, os motivos para permanência estão relacionados ao empreendimento (27%), ao entorno urbano (27%), à unidade habitacional (5%) e ao projeto social (3%). No tocante aos motivos para não permanência (41%), destacam-se a unidade habitacional (24%), o empreendimento (11%), o entorno urbano (3%) e o projeto social (3%). De modo geral, é possível observar que o principal motivo para permanência tende a estar relacionado ao empreendimento, enquanto que, a não permanência tende a estar relacionada, de forma predominante, à unidade habitacional, devido aos problemas de adaptação.

No empreendimento Bela Vista é possível perceber que 67% dos moradores relataram ter a intenção de permanecer no imóvel nos próximos anos, enquanto que, 33% dos moradores relatou não ter essa intenção. Considerando que 67% dos usuários tem intenção de permanecer, os motivos para permanência estão relacionados ao entorno urbano (55%), à unidade habitacional (5%), ao empreendimento (5%) e ao projeto social (2%). Quanto aos motivos para não permanência (33%) destacam-se a unidade habitacional (22%), o entorno urbano (8%) e o empreendimento (3%). Do mesmo modo que no empreendimento A.J Renner é possível observar que, o principal motivo para não intenção de permanência no empreendimento avaliado tende a estar relacionada, de forma predominante, à unidade habitacional devido aos problemas de adaptação.

O empreendimento Jardim Navegantes, por sua vez, os resultados indicaram que 72% dos moradores tem intenção de permanecer no imóvel nos próximos anos, enquanto que, 28% dos moradores relatou não ter essa intenção. Considerando que, 72% dos usuários tem intenção de permanecer, os motivos para permanência identificados estão relacionados aos seguintes atributos do produto: ao entorno urbano (37%), ao empreendimento (15%), ao projeto social (11%), à unidade habitacional (5%) e aos serviços de infraestrutura urbana (4%). No que se refere aos motivos para não permanência (28%) destacam-se a unidade habitacional (23%), o empreendimento (3%) e o entorno urbano (3%). Do mesmo modo que no empreendimento Bela Vista, é possível observar que o principal motivo para permanência tende a estar relacionado ao entorno urbano, enquanto que, a intenção de não permanência tende a estar relacionada, de forma predominante nos três empreendimentos avaliados, à unidade habitacional.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo teve como objetivo avaliar as territorialidades expressadas por meio da relação entre as modificações realizadas e a permanência dos usuários de habitação de interesse social. Dentre as principais contribuições desta pesquisa está a identificação e a categorização das modificações realizadas e pretendidas pelos usuários de habitação de interesse social. Ainda, tais modificações analisadas em conjunto com o percentual de permanência dos moradores indicaram possíveis meios para o monitoramento dos resultados obtidos pelos programas habitacionais brasileiros.

Dentre as principais alterações nos três empreendimentos avaliados destacam-se a categoria de acessórios de proteção e vedação verticais, tais como grades e muros, e a categoria de revestimentos verticais, tais como a pintura, os revestimentos cerâmicos internos e externos. As menções referentes aos revestimentos verticais possivelmente estão relacionadas à forma de entrega das unidades habitacionais, ainda em fase de execução e sem os acabamentos necessários, como por exemplo, os revestimentos cerâmicos. Já em relação à pretensão de alterações, destacam-se a categoria outros, tais como a troca de esquadrias e a categoria de revestimentos verticais. Dentre a categoria de revestimentos verticais, a pintura foi a mais mencionada e tende a estar relacionada tanto à personalização, quanto à necessidade de manutenção da unidade habitacional como consequência do tempo de ocupação e aos problemas construtivos identificados nesta avaliação, como por exemplo, as rachaduras.

No tocante à permanência das famílias originalmente beneficiadas pelo programa foi possível identificar índices mais baixos nos empreendimentos Bela Vista e Jardim Navegantes. A valorização imobiliária da área em virtude da melhoria da infraestrutura urbana, tais como praças, parques e vias, representa um dos principais motivos para saída das famílias originalmente reassentadas nesses empreendimentos. Esse resultado tende a ser mais representativo no empreendimento Bela Vista e Jardim Navegantes, uma vez que, esses empreendimentos foram os que apresentaram os maiores índices de venda dos imóveis, provavelmente em virtude dessa valorização imobiliária.

Quanto à intenção de permanência da atual família nos empreendimentos avaliados, foi possível identificar índices mais elevados nos empreendimentos Bela Vista e Jardim Navegantes. Dentre os principais motivos dessa intenção destacam-se a familiaridade com o lugar. Já em relação aos motivos para não permanência da atual família nos empreendimentos avaliados foi mencionada, de forma predominante, a inadequação dos espaços aos usos da unidade habitacional em virtude dos novos arranjos familiares. Esse resultado corrobora com os estudos de Miron (2008), os quais evidenciaram que a inadequação dos espaços às necessidades dos usuários tende a ser um dos principais motivos para saída das famílias de suas habitações. Ainda, demonstra a importância de se adotar projetos customizáveis/flexíveis nas unidades habitacionais de interesse social. Essa flexibilidade poderia permitir maior expressão de territorialidade, mediante a personalização, por parte dos moradores, atendendo mais adequadamente a suas necessidades e favorecendo sua permanência nos empreendimentos.

Os dados obtidos demonstraram que as alterações realizadas e pretendidas estão relacionadas com a intenção ou não de permanência dos usuários nos empreendimentos estudados. Essa afirmação pode ser evidenciada, principalmente no empreendimento A. J. Renner, no qual foi identificado os menores índices de intenção de melhorias futuras nas unidades habitacionais e de intenção de permanência dos usuários nesse empreendimento. Logo, foi possível identificar com base na percepção dos usuários que, a ausência do intuito de realizar alterações parece estar relacionado à evasão (não intenção de permanência) dos moradores.

Concluindo, os resultados aqui apontados evidenciam a importância da avaliação e consideração das modificações realizadas pelos usuários de habitação de interesse social. Tais modificações que expressam a territorialidade em conjunto com o percentual de permanência dos moradores originais dos empreendimentos podem auxiliar no monitoramento e na avaliação de impactos gerados por programas habitacionais brasileiros. ■





---

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARBOSA, P.B.; SILVA, B.F.** (2005). *Espaço público e habitação social*. II Seminário Internacional de História. Espaço público.
- BRANDÃO, D.Q.** (2006). *Habitação Social Evolutiva: aspectos construtivos, diretrizes para projetos e proposição de arranjos espaciais flexíveis*. Cuiabá: CEFETMT, Manual técnico.
- BRANDÃO, D.Q.; HEINECK, L.F.M.** (2003). Significado multidimensional e dinâmico do morar: compreendendo as modificações na fase de uso e propondo flexibilidade nas habitações sociais. *Ambiente Construído*, 3(4, out/dez), 35-48. Porto Alegre.
- DESPRÉS, C.** (1991). The meaning of home: literature review and directions for future research and theoretical development. *Journal of Architectural and Planning Research*, 8(2, summer), 96-115. Chicago,
- EVERITT, B.S.** (1992). *The Analysis of Contingency Tables*. 2ª ed. London: Chapman & Hall.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO** (2005). *Déficit Habitacional no Brasil: municípios selecionados e microregiões geográficas: aplicativo de consultas*. Belo Horizonte: Ministério das Cidades.
- HAESBAERT, R.** (2014). *O Mito da desterritorialidade: do «fim dos territórios» a multiterritorialidade*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.
- ORNSTEIN, S.W.; CRUZ, A.L.O.** (2000). Análise de desempenho funcional de habitações de interesse social na grande São Paulo. In Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, Salvador. *Anais...*, 2, 1439-1446. Salvador: ANTAC.
- MIRON, L.I.G.** (2008). Gerenciamento dos Requisitos dos Clientes de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social: Proposto para o Programa Integrado Entrada da Cidade em Porto Alegre/RS. 2008. Porto Alegre, RS. Tese de Doutorado. Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- MIRON, L.I.G.; FORMOSO, C.T.** (2009). Contribuições Conceituais do Marketing para a Habitação de Interesse Social. In Tercer Encuentro Latinoamericano de Gestión y Economía de la Construcción, 2009, Bogotá. Tercer Encuentro Latinoamericano de Gestión y Economía de la Construcción, Mejores Prácticas en la Gestión de la Construcción Latinoamericana. Bogotá, Colombia: Universidad de los Andes.
- MONTEIRO, D.A.B.** (2015). Proposta de um método para avaliação da percepção de valor em empreendimentos habitacionais de interesse social. 2015. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, UFRGS, Porto Alegre.
- MONTEIRO, D.A.B.; MIRON, L.I.G.; SHIGAKI, J.S. ; ECHEVESTE, M.E.S.** (2015). Avaliação da percepção de valor em empreendimentos habitacionais de interesse social: perspectivas de técnicos e de usuários. *Ambiente Construído*.  
Recuperado de: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1678-86212015000400037](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1678-86212015000400037)

- 
- MONTEIRO, D.A.B.; MIRON, L.I.G.** (2016). Avaliação da Retenção, Satisfação e Valor Percebido pelos Usuários de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. *Arquisur*, (10), 84-107.
- (2017). Contribuições do Modelo Means-End Chain para Retroalimentação de Dados em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social. *Gestão & Tecnologia de Projetos*, 12, 69-84.
- MONTEIRO, D.A.B.; GOMES MIRON, L.I.; DA SILVA, M.N.; RENCK KLEIN, T.; ÁVILA CAMPOS, H.; BELO REYES, P.E.** (2016). Avaliação das territorialidades em empreendimentos habitacionais de interesse social. *Arquiteturarevista*, 12(2, jul/dez), 175-193. *Unisinos*. doi: 10.4013/arq.122.05
- MOURÃO, A.R.T.; CAVALCANTE, S.** (2006). O processo de construção do lugar e da identidade dos moradores de uma cidade reinventada. *Estudos de Psicologia*, 11(2), 143-151.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE (PMPA)** (2014). *Entrada da Cidade: Programa Integrado, Relatório semestral de acompanhamento da execução física e financeira*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal de Porto Alegre.
- REIS, A.T.L.** (1995). Avaliação de Alterações Realizadas pelo Usuário no Projeto Original da Habitação Popular. In Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 6. Rio de Janeiro. *Anais...*, 1, 319-324. Rio de Janeiro: ANTAC.
- SACK, R.** (1986). *Human Territoriality :its theory and history*. Cambridge: Cambridge University Press, p. 259.
- SAQUET, M.** (2009). Por uma abordagem territorial. In SAQUET, M.; SPOSITO, E. (Orgs.). *Território e Territorialidades: teorias, processos e conflitos* (pp. 73-94). 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular.
- SPOSITO, M.** (2009). Introdução. In SAQUET, M.; SPOSITO, E. (Orgs.). *Território e Territorialidades: teorias, processos e conflitos* (pp. 11-16). 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular.
- SOJA, E.** (1993). *Geografias Pós-Modernas. A reafirmação do Espaço na Teoria Social Crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editores.
- SOUZA, M.** (2001). O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In CASTRO, I. *et al.* *Geografia: conceitos e temas* (pp. 77-116). 3ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.