

## QUALIDADE DE VIDA EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL: UMA ABORDAGEM EXPLORATÓRIA ATRAVÉS DA PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS

**MONTEIRO, Deyvid (1); MIRON, Luciana (2)**

(1) UFRGS/PROPUR, e-mail: [deyvidalex@hotmail.com](mailto:deyvidalex@hotmail.com) (2) UFRGS/PROPUR, e-mail: [luciana.miron@ufrgs.br](mailto:luciana.miron@ufrgs.br)

### Introdução

Segundo dados divulgados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2013), atualmente o déficit habitacional brasileiro é de aproximadamente 8 milhões de moradias. Esse déficit habitacional refere-se a quantidade de moradias a serem construídas, o que equivale a quase 15% do total de moradias existentes no território brasileiro (54,8 milhões) (Franco, 2012; Muller *et al.*, 2013).

De acordo com o diagnóstico da Secretaria de Habitação e Saneamento, o Estado do Rio Grande do Sul possui déficit habitacional que totaliza cerca de 187,5 mil unidades habitacionais, sendo, 160.649 no meio urbano e 26.863 no meio rural (Sehabs, 2012). As famílias com rendimento inferior a dois salários mínimos concentram a maior demanda por habitação, representando 83% (Franco, 2012; Muller *et al.*, 2013).

O setor público, por sua vez, responde ao déficit habitacional construindo moradias para essa significativa parcela da população ou incentivando a sua construção pela iniciativa privada. Dentre essas iniciativas promovidas pelo setor público podem ser citados, o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, do governo federal (Muller *et al.*, 2013).

A grande demanda, agregada à baixa renda da população que necessita dessas habitações, acaba induzindo a produção de moradias de baixa qualidade, tanto no seu projeto quanto na sua execução (Muller *et al.*, 2013). As políticas habitacionais brasileiras, de modo geral, ainda carecem de reflexão a respeito das necessidades dos usuários, assim como da qualidade do projeto (Rolnik, 2009).

Dessa forma, considerando os recursos públicos investidos em programas habitacionais, é importante que essas habitações atendam as necessidades dos usuários, promovendo, sobretudo, a melhoria das condições de qualidade de vida (Bonatto, 2010). Frente a isso, é importante que os resultados dos programas habitacionais para seus usuários sejam avaliados, para que a melhoria da qualidade de vida seja efetivamente verificada (Bonatto, 2010).

De acordo com Drewnowski e Scott (1966), as informações utilizadas para mensurar as condições de qualidade de vida dos usuários têm sido discutidas há algum tempo na

literatura. Ainda segundo esses mesmos autores, a maioria dessas informações está associada a um amplo campo de questões, como por exemplo, as condições ambientais, sociais e econômicas de uma população (Drewnowski e Scott, 1966).

Neste contexto, uma gama de ferramentas para mensurar as condições de qualidade de vida dos usuários também tem sido introduzida e discutida na literatura. Uma ferramenta proposta é denominada como "Retorno Social do Investimento" (SROI<sup>1</sup>), a qual é projetada para entender, gerenciar e relatar o valor ambiental, social e econômico criado por uma organização (New Economics Foundation, 2004).

De modo geral, essa ferramenta tem como intuito auxiliar na análise e avaliação de como um empreendimento, programa ou política (habitacional, de desenvolvimento urbano e ambiental) agrega ou pode agregar valor além do estrito custo de capital de investimento, abrangendo, sobretudo, as dimensões: sociais, ambientais e econômicas (SROI, 2012).

Como as organizações ligadas, principalmente, ao setor público estão sobre crescente pressão para medir o seu desempenho e valor, a ferramenta SROI tem sido incentivada como um meio eficaz para captar essa demanda (Peattie e Morley, 2008). No Reino Unido, por exemplo, a SROI tem sido promovida como uma ferramenta que permite ao setor público compreender e analisar melhor os impactos de prestação de serviços a fim de quantificar esse valor em termos monetários.

Desenvolvido pelo Fundo de Desenvolvimento Empresarial Roberts nos Estados Unidos e testado pela The New Economics Foundation no Reino Unido (Nef, 2004), a SROI baseia-se em princípios de contabilidade e análise custo-benefício, os quais atribuem valores monetários para os retornos sociais e ambientais com a finalidade de demonstrar o valor gerado de forma mais ampla (Rotheroe e Richards, 2007).

Neste sentido, o SROI é capaz de mensurar o valor dos benefícios sociais gerados por uma organização em relação ao custo para alcançar esses benefícios (Emerson e Twersky, 1996). Essa relação tende a ser útil ao auxiliar a aprendizagem organizacional, permitindo que a equipe envolvida tenha conhecimento para melhoria dos serviços prestados a população (Arvidson, 2009).

As aplicações do SROI no Reino Unido e Estados Unidos para avaliação de empreendimentos também tem auxiliado na identificação do que está ou não funcionando internamente nas organizações que desenvolvem esses empreendimentos. Abordagens práticas dessa ferramenta tem demonstrado significativas contribuições para o direcionamento

---

<sup>1</sup> Social Return on Investment.

de estratégias, assim como para o fortalecimento da gestão e de sistemas de monitoramento do ambiente construído (por exemplo: Flockhart, 2005; Ryan e Lynne, 2008).

Segundo o Guide SROI (2012), dentre as vantagens do emprego dessa ferramenta está a possibilidade de planejar e melhorar programas e ações, assim como avaliar impactos que auxiliem na tomada de decisão envolvendo recursos e investimentos. O SROI ainda tende a auxiliar na melhoria dos serviços prestados, principalmente por facilitar discussões estratégicas e ajudar a entender e maximizar o valor social gerado por uma atividade (SROI, 2012).

No entanto, apesar de discutida com base em experiências internacionais, no contexto brasileiro, a ferramenta SROI ainda é muito pouco disseminada. Frente a isso, com o intuito de testar a aplicabilidade dessa ferramenta no Brasil foi selecionado como objeto de estudo o Programa Integrado Entrada da Cidade (PIEC), localizado na cidade de Porto Alegre – RS. O PIEC foi considerado um objeto de estudo adequado para a simulação da abordagem SROI por envolver características físicas, ambientais e sociais no mesmo projeto.

Cabe salientar que, os dados divulgados e discutidos no presente artigo fazem parte de um projeto de pesquisa mais abrangente, o qual representa uma parceria entre pesquisadores do Brasil e do Reino Unido. Posteriormente, os dados apresentados neste estudo sobre a qualidade de vida dos usuários do referido programa, serão utilizadas como informações exploratórias para testar a aplicabilidade da ferramenta SROI no contexto brasileiro.

### *Objetivos*

A partir do exposto, o objetivo deste trabalho é gerar informações sobre a qualidade de vida dos usuários em dois momentos distintos, antes e após o reassentamento no novo contexto urbano que, possam ser utilizadas para auxiliar na aplicabilidade da ferramenta SROI no contexto brasileiro, utilizando como objeto de estudo o PIEC, localizado na cidade de Porto Alegre - RS. Para alcançar este objetivo são analisados e discutidos aspectos relacionados: (a) à permanência (b) ao perfil e (c) às percepções dos usuários dos empreendimentos investigados quanto à (ao): saúde, qualificação, educação, segurança, meio ambiente, vizinhança e infraestrutura urbana.

### **Metodologia**

A seguir são apresentados os procedimentos metodológicos adotados para o desenvolvimento deste trabalho: objeto de estudo, instrumento de coleta, plano amostral, coleta de dados nos três empreendimentos investigados e análise dos dados obtidos.

### Objeto de estudo

Conforme mencionado previamente, para o desenvolvimento deste trabalho foi selecionado como objeto de estudo o PIEC, programa iniciado em 2002 na cidade de Porto Alegre – RS, com o objetivo de promover a melhoria da qualidade de vida das famílias que viviam em condições de sub-habitação na área de intervenção. Essas famílias foram identificadas pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA) em 22 assentamentos precários nos bairros: Humaitá, Navegantes e Voluntários, conforme Figura 1 (a e b).

Figura 1 – Mapa de localização: (a) Brasil, Rio Grande do Sul, Porto Alegre e (b) PIEC.



Fonte: (a) e (b) Miron (2008).

Segundo dados da PMPA (2013), o PIEC pode ser definido como um grande projeto de recuperação urbana e habitação social que tem como objetivo o reassentamento de 3.755 mil famílias que viviam nos mencionados assentamentos precários e que, pertencem, predominantemente, à faixa de renda de zero a três salários mínimos. Esse projeto se diferencia dos demais programas de habitação social pela complexidade de integrar em um mesmo território diversas intervenções, tais como: 1) infraestrutura, 2) valorização paisagística, 3) habitação, 4) trabalho social, que incluía intervenções físicas associadas a ações sociais (PMPA, 2001).

Com o objetivo de gerar informações sobre a qualidade de vida dos usuários desse programa, foi delimitado como população-alvo de investigação os moradores de três empreendimentos referentes à primeira etapa de implementação do PIEC: EHIS Vila Tecnológica, Progresso e Pôr-do-Sol. Esta delimitação permitiu ainda que, os dados obtidos neste trabalho fossem passíveis de comparação com alguns dados de estudos anteriores, os quais avaliaram os mesmos empreendimentos (por exemplo: Miron, 2008; Tillmann, Miron, Formoso, 2009).

### *Instrumento de coleta de dados*

Para a coleta de dados nos três empreendimentos investigados foi construído um instrumento específico com objetivo de gerar informações atualizadas sobre a qualidade de vida dos usuários. Esse instrumento de coleta foi estruturado por questões fechadas, complementadas por questões abertas, que tiveram como objetivo identificar a permanência, o perfil e as percepções dos usuários dos três empreendimentos do PIEC. Considerando as experiências prévias de coletas com os beneficiários do mesmo programa (Miron, 2008; Tillmann, Miron, Formoso, 2009), buscou-se utilizar uma linguagem simples e de fácil compreensão para auxiliar na comunicação com os usuários.

A estrutura do instrumento de coleta foi elaborada da seguinte forma: (a) vinte e cinco perguntas fechadas de simples escolha (escala de avaliação: excelente, bom, regular e ruim), para aferição da percepção dos usuários referente às seguintes características de qualidade de vida: (a) saúde, (b) qualificação, (c) educação, (d) segurança, (e) meio ambiente (espaços abertos, praças e parques), (f) vizinhança e (g) infraestrutura urbana (água, luz, esgoto e pavimentação). Além disso, também foram feitas questões que possibilitassem a caracterização do respondente (renda média antes e depois da implantação do PIEC), tempo de moradia no empreendimento e local da moradia anterior (estas últimas para estimar a permanência da população reassentada nas residências em um período de aproximadamente 10 anos).

Adicionalmente, dezesseis destas questões foram complementadas por questões abertas do tipo: (a) se regular ou ruim, por quê?, ou ainda, se houve mudança, qual? e (b) seis questões abertas para aferição da percepção dos moradores quanto aos aspectos qualitativos, como por exemplo, características mais gerais que influenciaram no bem-estar dos moradores no novo contexto urbano e que não constavam no referido instrumento de coleta.

### *Plano amostral*

O plano amostral deste trabalho seguiu critérios definidos pela equipe de pesquisa considerando a possibilidade de comparação dos dados com as pesquisas previamente realizadas (Miron, 2008; Tillmann, Miron, Formoso, 2009). Neste sentido, foram considerados os seguintes critérios: (a) para cada um dos três empreendimentos investigados foi definido um plano amostral buscando uma relativa proporcionalidade entre o tamanho do empreendimento e a amostra; (b) para o EHIS Progresso foi realizada uma estratificação entre os dois tipos de moradias (térrea e de dois pavimentos). Com base nos critérios mencionados, a Tabela 1 apresenta a amostra planejada para cada um dos três empreendimentos investigados.

Tabela 1 - Tamanho das amostras planejadas para os três EHS

EHIS	Vila Tecnológica	Pôr-do-Sol	Progresso	
Tipologia das UH	Casas Térreas	Sobrados	Sobrados	Casas
População	N = 59	N = 130	N = 191	N = 30
Amostra	20	25	25	10

Fonte: Elaboração própria (2014).

#### Coleta de dados

Após a definição do plano amostral, cada um dos três empreendimentos investigados foi dividido em estratos, desta vez relativa ao seu layout de implantação, considerando o número necessário de pesquisadores para coleta de dados. A partir da definição desses estratos, foi realizado um treinamento no dia 25 de outubro de 2013 com a participação de toda a equipe de pesquisa envolvida. No treinamento foram geradas discussões acerca do instrumento de coleta, dos testes a serem realizados com os dados resultantes, assim como sobre a organização final das duplas para coleta final de dados.

A efetiva coleta de dados nos empreendimentos aconteceu entre os dias 28 e 29 de outubro de 2013, sendo: (a) EHS Vila Tecnológica no dia 28 (segunda-feira) das 9h às 11h30min da manhã por uma equipe de 8 pessoas organizadas em duplas (4 duplas); (b) EHS Progresso no dia 28 (segunda-feira) das 13h30min às 17h30min da tarde por uma equipe de 10 pessoas organizadas em duplas (5 duplas); (c) EHS Pôr-do-Sol no dia 29 (terça-feira) das 9h às 11h30min da manhã por uma equipe de 8 pessoas organizadas em duplas (4 duplas). A coleta de dados foi realizada nas referidas datas por envolver a disponibilidade de toda a equipe de pesquisadores do Brasil e de um pesquisador da Inglaterra.

O tempo médio estimado para aplicar cada instrumento de coleta foi de 10 a 15 minutos. A Tabela 2 apresenta a amostra efetivamente realizada comparada com a planejada. Cabe salientar que, devido à dificuldade de localizar os moradores em suas residências, principalmente por se tratar de dias da semana, foi aplicado um menor número de instrumentos de coleta do que o planejado, conforme Tabela 2.

Tabela 2 – Relação da amostra planejada e executada nos três EHS

Empreendimento	Nº UH	Tipologia	Planejado	Executado	Área da Unidade H.
Vila Tecnológica	59	59 UH012	20	19	UH012 = 44,62m <sup>2</sup>
Pôr do Sol	130	130 UH009	25	21	UH009 = 42,25m <sup>2</sup>
Vila Progresso	221	191 UH009	25	24	UH009 = 42,25 m <sup>2</sup>
		30 UH010	10	7	UH010 = 43,61 m <sup>2</sup>

Fonte: Elaboração própria (2014).

A distribuição da coleta dos dados obedeceu aos critérios de zoneamento, apresentados na Tabela 3 (a, b e c). Complementarmente, a Figura 2 (a, b e c) apresenta fotos dos três empreendimentos investigados.

Tabela 3 – Distribuição da coleta de dados nos três EHS Figura 2 (a, b e c) – Fotos dos três EHS

EHIS Vila Tecnológica	
EHIS Progresso	
EHIS Pôr-do-Sol	

Fonte: Elaboração própria (2014) editado da PMPA (2001). Fonte: Arquivo pessoal de Miron (2006).

### Análise dos dados

Para a análise dos dados obtidos na avaliação dos três empreendimentos foi utilizado o software Excel®. A análise foi construída a partir da codificação e organização dos dados coletados em um banco de dados. A cada resposta das questões fechadas foi atribuído um código. Complementarmente, as respostas das questões abertas foram transcritas em uma planilha a partir dos dados brutos coletados. A análise inicial dessa matriz possibilitou identificar inúmeras respostas com percepções similares, embora com expressões diferentes. Assim, os dados brutos das questões abertas foram refinados e transcritos a partir de palavras-chaves com intuito de minimizar a quantidade de expressões e possibilitar a análise das percepções dos usuários.

Posteriormente à codificação e ao refinamento, os dados foram classificados e reorganizados na planilha de acordo com mesmo campo semântico (significado). Ou seja, as menções (respostas) que possuíam o mesmo significado foram dispostas na mesma coluna com a mesma denominação. Essa estrutura possibilitou a análise dos dados codificados das

questões fechadas com as palavras-chaves das questões abertas, aferindo um maior número de informações acerca das percepções dos usuários.

## Resultados

A seguir são apresentados os resultados obtidos neste trabalho a partir da avaliação com moradores de três empreendimentos investigados no tocante: a permanência, ao perfil e às percepções dos usuários.

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

Os resultados da avaliação mostraram mudanças significativas no índice de permanência dos usuários em relação à avaliação realizada em 2008 nos mesmos empreendimentos (Miron, 2008). É possível observar que o EHIS Pôr-do-Sol se destaca pela maior mudança na permanência dos usuários, representando uma transição entre o maior percentual em 2008 para o menor registrado em 2013. Em contraponto, o empreendimento EHIS Vila Tecnológica é o que apresenta o maior índice de permanência dos usuários, conforme representando na Tabela 4.

Tabela 4 - Dados de permanência dos três EHIS investigados

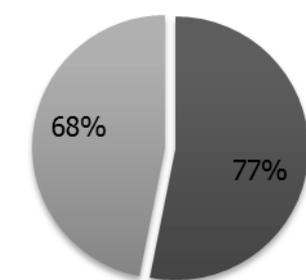
EHIS	Vila Tecnológica		Pôr-do-Sol		Progresso	
	2008	2013	2008	2013	2008	2013
% Permanência	77%	68%	79%	24%	71%	48%

Fonte: Elaboração própria (2014)

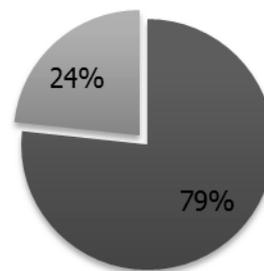
Complementarmente na Figura 3 (a, b e c) são apresentados gráficos com os índices de permanência correspondente a cada empreendimento investigado.

Figura 3 (a, b e c) – Gráficos com os índices de permanência nos três empreendimentos investigados.

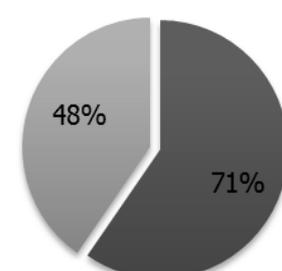
EHIS Vila Tecnológica



EHIS Pôr-do-sol



EHIS Progresso



Fonte: Elaboração própria (2014).

Os dados de permanência obtidos nesta avaliação indicaram uma tendência negativa do programa. De acordo com coleta de dados realizada em 2006 por Miron (2008) e com base na percepção dos agentes envolvidos, a permanência dos usuários nos

empreendimentos representaria um indicador de que programa estaria sendo bem sucedido. Uma vez identificada uma drástica mudança da população originalmente cadastrada para o programa, pode-se inferir algumas proposições iniciais: (a) é possível que o programa tenha gerado inadvertidamente um processo de gentrificação<sup>2</sup>; (b) é possível que programa não esteja atingindo, em alguns de seus empreendimentos habitacionais, o objetivo de inserção da população beneficiária na cidade formal.

*Perfil dos usuários (população beneficiária dos três empreendimentos investigados)*

Com base nos dados obtidos para análise do perfil dos usuários se buscou fazer uma comparação entre as informações de qualidade de vida em três momentos distintos: (a) período de 2000 a 2001 quando o Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) cadastrou a população beneficiária antes do reassentamento; (b) avaliação com coleta de dados realizada em 2006 na pesquisa de Miron (2008) com a população moradora após o reassentamento e (c) a coleta de dados realizada em 2013. Contudo, esses dados devem ser considerados com cautela tendo em vista os dados de permanência previamente apresentados.

A partir desta análise comparativa dos três momentos foi possível inferir algumas tendências gerais com relação ao perfil dos usuários originários do cadastro. Estas tendências estão relacionadas a: (a) o aumento do número de trabalhadores com vínculo empregatício formal, sobretudo, no EHIS Vila Tecnológica (7 de 13 moradores originais) e Progresso (8 de 15 moradores originais) e (b) a melhoria na renda média familiar (59,15%), sendo que, dos 34 moradores que sentiram melhoria na renda média familiar, 21 pertenciam ao cadastro original do programa, deste total, 8 residem no EHIS Vila Tecnológica, 3 no Pôr-do-sol e 10 no Progresso.

Em contraponto, observa-se também o aumento do índice de analfabetismo, sobretudo, dos moradores pertencentes ao cadastro original, sendo, no EHIS Vila Tecnológica (2 de 13 moradores originais), Pôr-do-sol (1 de 5 moradores originais) e Progresso (1 de 15 moradores originais). Paralelamente, outra tendência que se observa é o aumento do número de mulheres chefes de família, sendo, no EHIS Vila Tecnológica (8 de 13 moradores originais), Pôr-do-sol (3 de 5 moradores originais) e Progresso (9 de 15 moradores originais). A Tabela 5 apresenta a análise do perfil dos usuários nos três respectivos momentos (2000/2001 – 2006 – 2013):

---

<sup>2</sup> O fenômeno da “gentrificação” surge como consequência da renovação e ou reabilitação urbana expulsando a população residente e valorizando o solo como mercadoria. Fonte: FURQUIM WERNECK LIMA, Evelyn. Configurações urbanas cenográficas e o fenômeno da “gentrificação”. *Arquitextos*, São Paulo, 04.046, Vitruvius, mar 2004 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.046/601>>.

Tabela 5 - Resumo do perfil das famílias cadastradas pelo DEMHAB, perfil dos moradores dos três EHS do PIEC em 2006 e 2013.

Variáveis – chefes de família (responsáveis pela família)		Tabela de resumo dos perfis dos chefes de família dos 3 EHS do PIEC								
		EHIS Vila Tecnológica			EHIS Pôr-do-sol			EHIS Progresso		
		Cadastro DEMHAB (2000/2001)	Coleta (2006)	Coleta (2013)	Cadastro DEMHAB (2000/2001)	Coleta (2006)	Coleta (2013)	Cadastro DEMHAB (2000/2001)	Coleta (2006)	Coleta (2013)
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Gênero	Femin.	39,85	48,57	63,15	49,48	66,07	76,19	52,63	41,17	67,74
	Masc.	60,41	51,42	36,84	50,51	33,92	23,80	47,32	58,82	32,25
Escolaridade	Analfab.	8,33	0	10,52	2,06	1,79	4,76	8,95	4,41	6,45
Ativ. de geração de renda (ocupação)	Trabalha dor formal	39,85	48,57	52,63	27,83	37,5	33,33	25,26	38,24	54,83
	Não trabalha	17,16	22,86	5,26	28,85	28,56	14,28	27,36	25	9,67
	Trabalha dor informal	31,25	5,71	0	30,92	8,92	4,76	28,94	2,94	6,45
	Recebe auxílio	2,08	2,86	21,05	6,18	14,28	47,61	9,47	10,29	25,80
Idade	Média	38,3	39,91	50,78	42,72	41,96	56,85	38,74	39,36	46,12

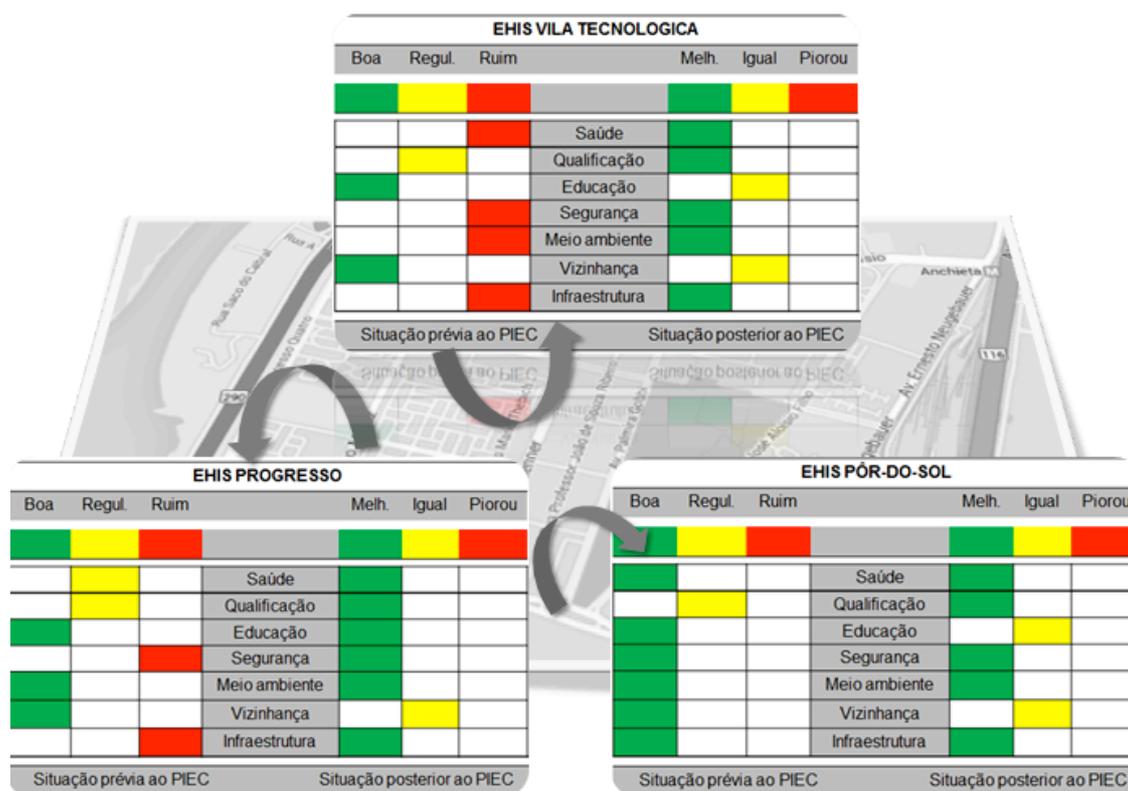
Fonte: Elaboração própria (2014).

#### *Percepção dos usuários (impactos na melhoria da qualidade de vida)*

Em paralelo a análise de permanência e do perfil dos moradores, realizou-se uma análise das percepções dos usuários dos três empreendimentos investigados. A partir dos dados obtidos são explicitados os principais resultados da análise quantitativa na Figura 4. Para cada empreendimento foram apresentados os resultados da percepção dos moradores: positiva (em tom verde), indiferente (em tom amarelo) e negativa (em tom vermelho). Esta percepção é apresentada na referida Figura 4 em colunas referentes às escalas de impacto que estruturavam o instrumento de coleta, sendo:

- (1) Situação anterior ao reassentamento: boa, regular e ruim (a esquerda da Figura 4) e;
- (2) Situação após o reassentamento: melhorou, permaneceu igual e piorou (a direita da Figura 4).

Figura 4 - Síntese dos resultados – análise quantitativa



Fonte: Elaboração própria (2014).

Os resultados apresentados na Figura 4 permitem observar que as percepções dos moradores dos empreendimentos investigados tendem a ser homogêneas em relação à situação de melhoria posterior ao reassentamento, exceto em relação à qualidade da educação. Por outro lado, em relação à situação prévia as percepções dos moradores são bastante distintas, como é o caso, por exemplo, da qualidade dos serviços de saúde, segurança, meio ambiente e infraestrutura. Outro aspecto que se destaca é o fato de o EHS Pôr-do-sol apresentar os maiores índices de satisfação com os elementos avaliados na situação prévia ao PIEC, sendo esse o empreendimento com menor número de usuários originais (cadastrados pelo DEMHAB) segundo dados desta avaliação (79% em 2008 para 24% em 2013).

Complementarmente, são apresentados os principais resultados do cruzamento das análises quantitativas (expostos anteriormente na Figura 4) com as análises qualitativas. Em conjunto, estes dados possibilitam uma melhor visualização e confiabilidade dos impactos gerados pelo programa a partir das percepções dos usuários dos três empreendimentos investigados.

Os resultados referentes à saúde permitem observar que 61,97% (44 de 71) dos moradores perceberam melhorias nos serviços de saúde. Estes resultados permitem inferir que os indícios de melhoria da qualidade da saúde, de modo geral, condizem com a presença e

manutenção dos serviços relacionados à infraestrutura no novo contexto urbano. De acordo com a percepção dos moradores a falta de infraestrutura na antiga área de moradia era responsável pela proliferação de doenças respiratórias e epidérmicas, ocasionadas principalmente: (a) pela presença do “valão” (esgoto a céu aberto) e de animais transmissores de doenças, como ratos; assim como (b) pela ausência de pavimentação e de serviços básicos, como por exemplo, a coleta de lixo.

A Figura 5 (a, b e c) representa a situação descrita pelos moradores da EHIS Progresso na antiga área de moradia, sendo esta referente à Vila Leito da Voluntários.

Figura 5 – Fotos da Vila Leito da Voluntários.



Fonte: Arquivo pessoal de Miron (2006).

Em relação à oferta de cursos de qualificação foi possível observar que 43,66% (31 de 71) dos moradores perceberam melhorias na oferta de cursos em geral. De acordo com as percepções dos usuários, a oferta de diversos cursos de qualificação (por exemplo: pedreiro, eletricista, artesanato, confeitiro, cabeleireiro, dança, natação) auxiliou no aumento da renda média familiar, assim como na obtenção de emprego com vínculo empregatício formal. Além disso, foi possível observar que a grande parcela dos moradores que percebeu melhorias na oferta de cursos de qualificação, desconhecia qualquer oferta desses cursos na situação anterior ao reassentamento (21 de 44 respondentes).

Quando questionados sob a qualidade da educação, 28,16% (20 de 71) dos moradores responderam não ter percebido mudanças expressivas no novo contexto urbano. Esse fato pode ser justificado porque a maior parte dos moradores argumentou ter continuado os estudos na mesma escola da situação prévia ao reassentamento, o que se deve principalmente a localização de proximidade entre o assentamento irregular e o novo contexto de moradia. Este fato pode ser justificado porque, segundo as diretrizes do programa, as famílias eram reassentadas em um raio de no máximo 1 km da distância da antiga área de moradia. Por outro lado, 23,94% (17 de 71) dos moradores perceberam algumas melhorias relacionadas às instalações físicas das escolas, assim como na capacidade intelectual dos

professores e acessibilidade às escolas, como fatores que contribuíram para a melhoria na qualidade da educação na situação posterior ao reassentamento.

No tocante a sensação de segurança, foi possível observar que 54,92% (39 de 71) dos moradores perceberam melhorias em relação à situação anterior ao reassentamento. Essa percepção pode ser justificada porque muitos moradores relataram a perda de alguém próximo da família como vítima da criminalidade na antiga área de moradia. Este fato pode ser observado, principalmente, no EHIS Vila Tecnológica e no EHIS Progresso. Além disso, a partir das percepções dos moradores, é possível inferir que a melhoria da segurança na situação posterior ao reassentamento está relacionada, principalmente, a sensação de segurança dos moradores. Segundo os respondentes, este fato está relacionado a questões como: reforço no policiamento, à boa relação com a vizinhança e à infraestrutura urbana do novo contexto urbano.

Por outro lado, apesar da melhoria na sensação de segurança após o reassentamento foi possível observar ainda que, os empreendimentos investigados enfrentam sérios problemas relacionados à sensação de insegurança dos usuários. É possível inferir por meio das percepções dos moradores que ainda há sérios problemas relacionados, principalmente, ao tráfico de drogas e à criminalidade, sobretudo, nos espaços públicos (ruas e praças) do novo contexto urbano. Os usuários relataram ainda que, apesar de haver policiamento na área, evitam sair de casa, principalmente, no período da noite. Esse fato é evidenciado, sobretudo, no EHIS Progresso e tende a estar relacionado à grande área de ocupação irregular próxima aos limites do empreendimento.

A Figura 6 (a, b e c) representa a situação observada no referido empreendimento.

Figura 6 - Fotos do EHIS Progresso (divisa com ocupação irregular)



Fonte: Arquivo pessoal de Miron (2006).

Quanto à qualidade dos espaços públicos (ruas e praças) foi possível observar que a maior parte dos moradores consideram esses espaços satisfatórios na situação posterior ao reassentamento (12 de 18 moradores no EHIS Vila Tecnológica, 9 de 16 moradores no Pôr-do-sol e 17 de 20 moradores no Progresso). Essa percepção positiva é justificada,

principalmente, pela constante manutenção desses espaços. De acordo com os usuários, a manutenção ocorre periodicamente pela Prefeitura e por parte dos próprios moradores, sobretudo, no EHS Pôr-do-Sol. Adicionalmente, alguns moradores também vinculam a melhoria desses espaços aos novos mobiliários alocados na área após a implantação da Arena do Grêmio<sup>3</sup> próxima ao local de intervenção do programa. Por outro lado, apesar dos altos índices de satisfação com os espaços públicos (ruas e praças) em relação à situação posterior ao reassentamento, é possível observar ainda que, esses espaços carecem de mobiliário, vegetação e, sobretudo, maior segurança pública no que diz respeito à criminalidade.

A Figura 7 apresenta as atuais condições das praças e espaços públicos dos empreendimentos investigados: (a) EHS Vila Tecnológica, (b) EHS Pôr-do-Sol e (c) EHS Progresso, respectivamente.

Figura 7 - Fotos das Praças e espaços públicos dos empreendimentos: (a) EHS Vila Tecnológica, (b) EHS Pôr-do-Sol e (c) EHS Progresso.



Fonte: Arquivo pessoal de Miron (2006).

No tocante à vizinhança, os dados evidenciaram que 54,92% (39 de 71) dos moradores não perceberam mudanças expressivas no novo contexto urbano. Alguns usuários vincularam essa falta de mudança, principalmente, à inexistência de uma relação próxima ao vizinho ou a boa relação na situação prévia ao reassentamento. Ainda, no tocante à vizinhança é possível observar que, apesar das melhorias na situação posterior ao PIEC, alguns aspectos ainda representam uma problemática nos empreendimentos investigados. De acordo com as percepções dos usuários, a proximidade das unidades habitacionais influencia em aspectos relacionados, à privacidade e à acústica, por exemplo.

Os elevados índices de satisfação com a infraestrutura urbana podem ser facilmente compreendidos pelas condições precárias da moradia anterior ao novo contexto urbano (16 de 18 moradores no EHS Vila Tecnológica, 20 de 22 moradores no Pôr-do-sol e

<sup>3</sup> Estádio de um time de futebol localizado na cidade de Porto Alegre/RS. Complexo esportivo multiuso.

26 de 31 moradores no Progresso). Os assentamentos subnormais, nos quais a população beneficiária do programa residia anteriormente não possuíam infraestrutura adequada (por exemplo, água, luz, esgoto e pavimentação). Assim, corroborando resultados das pesquisas anteriores realizadas, primeiramente por Miron (2008) e posteriormente por Tillmann, Miron e Formoso (2009) pode-se afirmar que a presença de infraestrutura urbana é um dos maiores benefícios percebidos pelos moradores, estando inclusive, relacionada a aspectos de saúde, educação e segurança, como evidenciado neste trabalho.

A Figura 8 apresenta, como exemplo, a infraestrutura realizada no EHIS Pôr-do-Sol: (a) esgoto e pavimentação, (b) água e (c) luz, respectivamente.

Figura 8 - Fotos da infraestrutura realizada no EHIS Pôr-do-Sol: (a) esgoto e pavimentação de ruas e calçadas, (b) registro da água e (c) iluminação.



Fonte: Arquivo pessoal de Miron (2006).

Ao final da avaliação, buscou-se analisar também, quais características mais influenciaram, de modo geral, no bem-estar dos moradores no novo contexto urbano. As citações foram categorizadas a partir de quatro categorias, sendo: (a) infraestrutura; (b) acessibilidade (c) qualidade de vida no geral e (d) qualidade da unidade habitacional (UH). Com base nas percepções dos moradores, a Tabela 6 apresenta uma síntese geral das características que mais influenciaram no bem-estar dos moradores nos três empreendimentos investigados a partir das categorias mencionadas (dados em percentuais):

Tabela 6 - Síntese geral das características que mais influenciaram no bem-estar dos moradores nos três empreendimentos investigados do PIEC

Categorias	Empreendimentos investigados		
	Vila Tecnológica	Pôr-do-Sol	Progresso
Infraestrutura	71,42%	33,33%	20%
Acessibilidade	0%	26,66%	50%
Qualidade de vida	42,85%	80%	25%
Qualidade da UH	14,28%	20%	20%

Fonte: elaboração própria (2014).

Os dados dispostos na Tabela 6 permitem observar que as percepções dos usuários em relação às características que mais influenciaram no bem-estar dos moradores são bastante

divergentes. No EHIS Vila Tecnológica, por exemplo, é possível afirmar que a infraestrutura urbana (água, luz, esgoto e pavimentação) representa o aspecto mais relevante para o bem-estar dos moradores. No EHIS Pôr-do-sol, os moradores relacionam o bem-estar a aspectos referentes à sensação de segurança e a boa relação com a vizinhança. No EHIS Progresso, por sua vez, a acessibilidade é o aspecto mais relevante (proximidade com Aeroporto, Rodoviária, Arena do Grêmio), assim como a acessibilidade dos moradores na atual área de moradia ao transporte público (trensurb, ônibus), centro, comércio, escolas e áreas de lazer (Parque Humaitá).

### **Conclusões**

Este artigo descreveu os resultados das análises de permanência, perfil e percepções dos usuários (moradores) de três empreendimentos do PIEC (Vila Tecnológica, Pôr-do-Sol e Progresso). A identificação das principais mudanças na qualidade de vida dos usuários e impactos gerados pelo programa em fase de uso contribui para a avaliação e monitoramento continuado de programas de reassentamento com importantes impactos sociais, econômicos e ambientais no contexto urbano.

No tocante à permanência dos usuários nos empreendimentos investigados, a avaliação realizada indicou alguns impactos negativos, como por exemplo, o baixo índice de permanência dos usuários nos três empreendimentos investigados. Constatou-se, uma queda no percentual de permanência nos três empreendimentos investigados, sendo a mais evidente no EHIS Pôr-do-Sol com 24% de permanência e 76% de evasão. Tais dados podem estar relacionados a uma tendência de “gentrificação” a qual deveria ser objeto de investigações futuras. Em contraponto, o empreendimento EHIS Vila Tecnológica é o que apresenta o maior índice de moradores originários do programa com 68% de permanência.

A avaliação realizada também indicou algumas tendências positivas em relação ao perfil dos usuários originários do cadastro do programa, como por exemplo, o aumento do número de trabalhadores com vínculo empregatício formal, diminuição do número de desempregados, diminuição do número de trabalhadores informais e melhoria na renda média familiar. Em contraponto, observa-se também o aumento do índice de analfabetismo, sobretudo, dos usuários pertencentes ao cadastro do programa. Além disso, outra tendência que se observa é o aumento do número de mulheres chefes de família, sendo este índice mais expressivo no EHIS Vila Tecnológica e Progresso.

A partir das percepções dos usuários (moradores), a avaliação indicou alguns impactos positivos gerados pelo programa. Dentre estes impactos pode-se mencionar a

melhoria na qualidade da vida dos usuários quanto a aspectos relacionados à: saúde, qualificação, educação, segurança, uso dos espaços públicos (praças e ruas), assim como a infraestrutura urbana (água, luz, esgoto e pavimentação) do novo contexto urbano. Os elevados índices de satisfação, sobretudo, com a infraestrutura urbana corroboram com os resultados de pesquisas anteriores realizadas inicialmente por Miron (2008) e posteriormente por Tillmann, Miron e Formoso (2009). A partir desses resultados seria importante que mais estudos fossem realizados sobre a importância da infraestrutura urbana para a inclusão da população de baixa renda na cidade formal.

Concluindo, a partir dos resultados dessas avaliações foi possível identificar a grande complexidade que está relacionada à mensuração da qualidade de vida de uma população de baixa renda. Essas informações podem contribuir para o monitoramento continuado do programa, com a identificação de melhorias e ajustes necessários, assim como para auxiliar na aplicabilidade da ferramenta SROI no contexto brasileiro.

### Referências Bibliográficas

Arvidson, M. 2009. *Impact and Evaluation in the UK Third Sector: Reviewing Literature and Exploring Ideas*. Working Paper 27. Birmingham: Third Sector Research Centre, University of Birmingham.

Bonato, F. S. 2010. *Proposta de um modelo para avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social a partir da percepção de clientes finais*. [S.l.]: Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Drewnowski, J., Scott, W. 1996. *The level of Living Index*, UNRISD, Report no. 4, Geneva, Switzerland.

Emerson, J., Twersky, F. 1996. *New Social Entrepreneurs: The Success, Challenge and Lessons of Non-profit Enterprise Creation*. San Francisco: The Roberts Foundation.

Flockhart, A. 2005. *The Use of Social Return on Investment (SROI) and Investment Ready Tools (IRT) to Bridge the Financial Credibility Gap*. Social Enterprise Journal.

Franco, M. O déficit habitacional. Disponível em: <http://www.sae.gov.br/site/?p=10601> [acesso em: 21 novembro. 2014].

Ipea. 2013. Disponível em: [http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota\\_tecnica/131125\\_notatecnicadirur05.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/131125_notatecnicadirur05.pdf) [acesso em 21 de novembro de 2014].

Miron, L. I. G. 2008. *Gerenciamento dos Requisitos dos Clientes de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social: Proposta para o Programa Integrado Entrada da Cidade*

em Porto Alegre/RS. Porto Alegre, 350p. Tese de doutorado – Programa de Pós-graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Miron, L.; Tzortzopoulos, P.; Formoso, C. 2013. *Geração de valor em empreendimentos HIS: parcerias com o poder público*. In: Qualidade Ambiental na Habitação: avaliação pós-ocupação. São Paulo, SP: Oficina de textos.

New Economics Foundation (NEF). 2004. *Social Return on Investment: Valuing What Matters*. London: New Economics Foundation.

Peattie, K., Morley, A. 2008. *Social Enterprises: Diversity and Dynamics, Contexts and Contributions, a Research Monograph*, Cardiff: ESRC Centre for Business Relationships.

Pmpa. 2001. *Entrada da Cidade: Programa Integrado*. Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Departamento de Habitação, Porto Alegre.

Pmpa. 2013. *Entrada da Cidade: Programa Integrado*. Relatório semestral de acompanhamento da execução física e financeira. Porto Alegre.

Rolnik, R. 2014. *Direito à Moradia*, In: *Desafios do Desenvolvimento IPEA*. 2009, Ano 6, Ed 51. Disponível em:

[www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com\\_content&id=1034:catid=28&Itemid=23](http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&id=1034:catid=28&Itemid=23)

[acesso em 18 de novembro de 2014].

Rotheroe, N., Richards, A. 2007. *Social Return on Investment and Social Enterprise: Transparent Accountability for Sustainable Development*. Social Enterprise Journal.

Ryan, P. W., Lyne, I. 2008. *Social Enterprise and the Measurement of Social Value: Methodological Issues with the Calculation and Application of the Social Return on Investment*. Education, Knowledge and Economy.

Sehabs. 2014. Secretaria de Habitação e Saneamento. *Diagnóstico PEHIS 2012*. Disponível em: <http://www.sehabs.rs.gov.br> [Acesso em 19 de novembro de 2014].

Sroi. 2012. *A Guide to Social Return on Investment*. London: New Economics Foundation.

Tillmann, P.; Miron, L.; Formoso, C. 2009. *Proposição de um Modelo para Avaliação de Programas Integrados de Habitação*. In: VI Simpósio Brasileiro de Gestão e Economia da Construção, 2009, João Pessoa, Anais... João Pessoa: ANTAC.

### Agradecimentos

Os autores agradecem ao CNPq, ao apoio do PROPUR/UFRGS e NORIE/UFRGS, à PMPA, à colaboração do professor Erik Bichard da University of Salford/UK e a toda a equipe de preparação, coleta e análise dos dados: (a) prof. Carlos Torres Formoso e profa. Cecília Gravina da Rocha; (b) pesquisadores - Laura Marques de Marques,

Fernanda de Bitencourt Escobar, Cynthia Hentschke, Juliana Parise, Daniela Viana, Rafaela Bortolini, Gabriela Rocha, Fernanda Chaves, Rodrigo Sanches; (c) bolsistas de Iniciação Científica - Bianca Wu, Diego Flâmia, Gennaro Anesi, Eugenio da Costa, João Soliman, Guilherme Konzen e Rodrigo Milani.