

A HABITAÇÃO SOCIAL EM PORTO ALEGRE. UMA NOVA SOLUÇÃO?

CARLOS SCHMIDT¹, MARIA CRISTINA DIAS LAY²,
CARINA EBERT HAMM OLIVEIRA,³ E EDUARDO DE OLIVEIRA HORTA,⁴

Resumo

O artigo apresenta resultados da investigação que trata da análise do processo de produção da habitação social implementado em Porto Alegre a partir de 1989, destinada à população de mais baixa renda originalmente moradora em sub-habitação, medindo seus efeitos nas atitudes e comportamento dos moradores de forma a gerar subsídios para qualificar o espaço habitacional de futuros projetos e adequar esses espaços às estratégias de geração de trabalho e renda. Os procedimentos metodológicos adotados consistem da avaliação de seis conjuntos habitacionais. Os dados foram coletados através de questionários, entrevistas, observações e levantamento físico e de uso do conjunto, das unidades habitacionais componentes da amostra e do pequeno comércio e serviços existentes no contexto urbano em que cada conjunto está inserido. Os resultados obtidos evidenciam a importância da geração de trabalho próximo ao local de moradia, como forma de proporcionar alternativas de trabalho e renda, e confirmam a tendência de parte significativa dos moradores contemplados pelo programa social de alugar ou vender a unidade habitacional para gerar renda.

Palavras-chave: habitação social, adequação espacial, geração de renda, geração de trabalho

Abstract

The paper deals with social housing production in Porto Alegre since 1989, with the objective of providing relevant information about the way social housing design and urban

context affect residents' attitudes and behavior towards qualifying and adapting the dwelling space in order to perform income generation activities. Methodological procedure included performance evaluation of six housing schemes. Qualitative and quantitative data were analyzed. Results indicate the importance of income generation activities in and/or near the dwelling, as a mean to provide job and income alternatives and to guarantee better living conditions to low-income residents.

Key-words: social housing, income generation activities, physical modifications, job generation

Introdução

O habitat é um dos componentes da reprodução física (biológica) da força de trabalho. O ser humano precisa de um abrigo para se restaurar, e no sistema econômico vigente, apresentar-se no seu posto de trabalho e dispende a energia muscular e mental necessária à produção de mercadorias. As condições desse abrigo, sob seus diversos aspectos, variam com as trajetórias históricas das formações sócio-econômicas e dentro destas existirão diferenças nos espaços por elas abarcados. Conforme exposto a seguir, de acordo com o referencial teórico adotado, a qualidade do habitat corresponde a uma norma de consumo, esta por sua vez

contida na relação salarial vigente.

Embora o foco de interesse deste trabalho seja a habitação social, esta estará inserida no contexto mais geral da produção da habitação e da cidade, locus privilegiado da produção simples e ampliada do capital, assim como da força de trabalho.

Primeiramente, é apresentada a discussão teórica deste objeto, habitação social, assim como das suas relações com a produção da habitação em geral e da cidade, estes por sua vez inseridos na reprodução do sistema capitalista. A seguir, é feita a caracterização e análise da base empírica da investigação realizada em Porto Alegre. Esta análise se articulará com os elementos teóricos da seção precedente, enfatizando os limites e possibilidades dos espaços construídos no que se refere à satisfação dos usuários, ao provimento de serviços públicos, às possibilidades de acesso ao trabalho e renda e adequação ao público que se busca atingir. Finalmente, além de uma síntese geral serão feitas algumas recomendações na área de habitação social.

A produção da habitação social na periferia do capitalismo

Sendo a habitação um dos elementos da reprodução da força de trabalho, ela se insere naquilo que a escola da regulação denomina relação salarial. No entanto, a dinâmica

¹ Doutor, professor da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. E-mail: cschmidt@ufrgs.br

² Doutora, professora da Faculdade de Arquitetura/PROPUR da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. E-mail: cristina.lay@ufrgs.br

³ Bolsista, estudante da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. E-mail: carina.hamm@gmail.com

⁴ Bolsista, estudante da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. E-mail: eduardo.oliveirahorta@gmail.com

espacial deste elemento da relação salarial tem aspectos que lhe são próprios e que transcendem a simples figuração como um dos itens do cesto de consumo dos assalariados.

“As relações sociais de produção capitalistas se apresentam no tempo e no espaço de formas diferentes ao longo da historicidade capitalista” (Abramo, 1996). As relações entre o capitalismo e o urbano implicam em determinações nos dois sentidos. O que os regulacionistas chamam de regime urbano são as fases específicas da relação entre capital e estrutura urbana (Abramo, 1996). Assim, na fase concorrencial do capitalismo, sobretudo na primeira metade do século XIX, o habitat operário se constituía em torno das fábricas que buscavam estabilizar no seu entorno uma força de trabalho com saberes específicos necessários para seu funcionamento.

Na medida em que o taylorismo-fordismo remove a barreira da qualificação e amplia a escala de produção, a cidade no seu conjunto passa a ser o espaço de recrutamento da força de trabalho, mesmo porque as cidades se dotam de sistemas de transporte (vias e meios) que reduzem as distâncias cronológicas.

A cidade, além de ser o locus privilegiado de produção capitalista, sua produção é em si uma forma de valorização do capital, e das mais importantes. Uma articulação complexa entre as frações do capital (industrial, financeiro e comercial) com o rentismo (proprietários de terra urbana) produz o espaço urbano com o objetivo clássico do capital de maximização da taxa de lucro. No contexto monopólico, os promotores imobiliários buscam lucros extraordinários impondo *mark-ups* baseados na capacidade de atração da demanda através das inovações produzidas (Abramo, 1996).

Assim como a contratação coletiva da força de trabalho nos países capitalistas centrais impôs limites ao uso da força de trabalho pelo capital, as regras de organização da cidade estabelecidas pelos planos urbanísticos e a própria habitação social, estabelece limites à lógica imediatista dos agentes individuais

**“ Num quadro
de baixo desemprego
eram excluídos não
só os clássicos
marginalizados, mas
também os
trabalhadores mais
pobres do setor
formal. ”**

que buscam valorizar seu capital na esfera urbana. Aliás, lógica esta incompatível com o funcionamento do capital no seu conjunto, isto é, se a produção da cidade obedecesse só ao referido imediatismo, entraria em contradição com as necessidades do capital no que se refere às condições gerais de produção, podendo no limite desencadear a desordem urbana.

Nos países periféricos como o Brasil, o fordismo é truncado, isto é, este só se realiza em parte no processo produtivo, incorporando nas grandes empresas as tecnologias e organização do trabalho que possibilita o regime de acumulação intensiva. O período que melhor caracteriza esta situação é o do denominado “milagre brasileiro”. No que se refere à relação salarial, esta não corresponde ao paradigma fordista, o que entre outras questões implica numa norma de consumo de massa. Este aspecto coloca também a termo problemas de compatibilidade dinâmica entre produção e realização.

No que se refere à produção da habitação, esta foi, no período do “milagre”, um dos principais vetores do crescimento econômico da época, mas atendia apenas parte da classe trabalhadora e principalmente os setores médios. Num quadro de baixo desemprego eram excluídos não só os clássicos marginalizados, mas também os trabalhadores mais pobres do setor formal.

A falta de acesso dos trabalhadores ao mercado habitacional, mesmo aquele onde os financiamentos eram públicos (através do BNH), acentuou

a favelização, isto é, autoconstrução em terrenos invadidos (públicos ou privados). A intervenção estatal na produção de habitação para estes setores foi insuficiente. Em geral, os conjuntos habitacionais para a baixa renda eram construídos longe dos locais de trabalho e dos serviços, o que provocava custos elevados de transporte (monetário e em tempo de percurso) para os moradores. O BNH não serviu a camada mais pobre da população com a intensidade com que havia declarado, pois uma grande proporção desta foi desqualificada de qualquer mercado estabelecido pelo programa habitacional porque tinha renda familiar inferior a um salário mínimo, que era requisito para aquisição da casa própria através do Sistema Financeiro de Habitação. Segundo Maricato (in ALMEIDA, 1985), menos de 1/5 dos recursos coletados pelo BNH foi reinvestido na construção de habitação para a população de baixa renda.

Apesar da ditadura militar, os moradores das favelas se mobilizam e muitas vezes obtêm infra-estrutura urbana mínima (principalmente água potável e eletricidade). Com o fim da ditadura militar, estes movimentos cresceram e aumentaram a pressão sobre os governos municipais para obter infra-estrutura e regularização da posse dos terrenos. No entanto, neste período emerge a crise econômica geral e financeira do Estado em particular.

Como expressão política destes e de outros movimentos sociais surge o Partido dos Trabalhadores, este por sua vez em rápido processo de crescimento ascende a diversas administrações municipais (ainda na década de 80), onde busca dar resposta às demandas que impulsionava a partir de sua inserção nos movimentos sociais.

A seguir, a qualidade e efetividade desta resposta são analisadas, uma vez que se dá a partir de uma esfera do Estado (o município) com poucos meios e poder efetivo e de um aparelho estatal pouco permeável a ações inovadoras.

Na verdade, nota-se que os resultados das ações parecem ser em grande parte determinados pela situação

econômica geral do país, pelos aspectos colocados no parágrafo anterior e pela adaptação pragmática aos limites e características do aparelho de Estado com suas inércias e sua cultura. Esta adaptação resultou no aparecimento de problemas qualitativos que afetam o desempenho do ambiente construído cuja origem está, inter-alia, na inadequação de sua proposta projetual, inconsistente ou incongruente com os usuários em seu potencial de responsividade ambiental.

A produção da habitação social em Porto Alegre, seu desenvolvimento e contradições: período 1989-2002

Como exposto acima, a lógica de produção do urbano e da habitação não só obedecem aos interesses imediatos do capital, mas também aos interesses gerais deste através da preservação de uma certa racionalidade no funcionamento da cidade (condições gerais de produção) e também a uma determinada correlação de forças na sociedade que influencia o que apresentamos como relação salarial e sua correspondente norma de consumo (Abramo, 1996)

No que se refere ao Brasil, vimos que o período de mais intensa acumulação do capital coincidiu com uma relação salarial baseada na super-exploração da força de trabalho, garantida pelo controle dos sindicatos exercido pela ditadura militar. O regime de acumulação intensiva gerou grande quantidade de empregos que por sua vez implicou no crescimento das cidades, principalmente das grandes metrópoles. A demanda de habitação, neste contexto, foi resolvida em parte pelo processo de favelização (ocupação ilegal de terrenos e auto-construção) e pela construção de conjuntos habitacionais (com acesso à propriedade) financiados pelo sistema financeiro de habitação (SFH), localizados em geral na periferia distante dos centros urbanos. A divergência entre os baixos níveis salariais, fruto da super-exploração mencionada (fordismo truncado, exposto na seção anterior), e os níveis da renda da ter-

**“ Os movimentos
sociais que
reivindicavam melhores
condições de moradia
têm grande impulso
no final da ditadura
militar. ”**

ra urbana impediu o acesso dos trabalhadores ao mercado habitacional, embora muitas cidades, entre as quais Porto Alegre, tivessem imensos vazios urbanos.

Os movimentos sociais que reivindicavam melhores condições de moradia têm grande impulso no final da ditadura militar. No entanto, na década de 80, paralelamente ao fim da ditadura acontece uma crise econômica geral (a renda per capita praticamente estagnou nesta década) e financeira do Estado em particular. Assim, o atendimento do movimento popular cada vez mais intenso se choca com as restrições financeiras do Estado nas suas diferentes esferas (União, Estado e Municípios).

O surgimento do Partido dos Trabalhadores (PT), a partir dos movimentos sociais, dá uma expressão político-partidária a estes interesses. Com o crescimento do PT e sua eleição em várias cidades importantes, ainda na década de 80, se desenvolvem formas, ainda que limitadas, de encaminhamento dos interesses da população de baixa renda no que se refere à habitação. As formas de atendimento às reivindicações foram as mais diversas. A regularização fundiária, a construção de infraestrutura, o apoio à autoconstrução e a produção de habitações, esta última objeto de nosso estudo empírico, foram as principais formas de resposta à crescente pressão do movimento popular.

No caso de Porto Alegre, a reestruturação dos mecanismos de decisão, através da criação do Orçamento Participativo (OP), permitiu que os interesses populares tivessem espaço, ainda que as restrições finan-

ceiras do município limitassem o alcance dos benefícios. O estabelecimento, pelos próprios participantes do OP, de critérios que priorizavam as áreas carentes do município garantiu prioridade nos investimentos para os setores desfavorecidos (Marquetti, 2003).

Os limites financeiros mencionados se agravam com o advento do neoliberalismo, no início da década de 90, caracterizado pelo baixo crescimento econômico e pela regressão do pacto federativo, após os avanços da constituição de 88. A consequência é que cresce o desemprego, a exclusão e consequentemente as demandas ao município, em contradição com as limitações financeiras deste. A administração petista, por outro lado, desenvolveu uma adaptação pragmática ao aparelho de Estado, reproduzindo nas repartições o verticalismo semelhante às administrações tradicionais.

A análise empírica é baseada em investigação amostral desenvolvida segundo a metodologia exposta a seguir.

Metodologia

As relações entre alterações físicas nas habitações, realização de atividades de geração de renda e seus efeitos no grau de satisfação dos moradores com o conjunto habitacional, assim como o impacto da qualidade do ambiente construído na avaliação de desempenho do conjunto, foram investigados através da avaliação pós-ocupação de conjuntos habitacionais formados por blocos de apartamento de quatro pavimentos, sobrados, casas isoladas no terreno, casas geminadas e casas em fita, localizados em Porto Alegre, representativos das políticas habitacionais implementadas no período 1989-2004 pelo Departamento Municipal de Habitação.

A avaliação dos conjuntos habitacionais foi efetuada através do uso de múltiplos métodos complementares, tais como: levantamento físico e fotográfico, observações de uso, entrevistas e questionários respondidos por uma amostra de 180 moradores (30 respondentes/conjunto). Os dados das entrevistas, observa-

ções e levantamento físico de cada conjunto foram analisados qualitativa e quantitativamente. Os dados obtidos através dos questionários foram analisados estatisticamente através de técnicas estatísticas não-paramétricas, que incluem testes descritivos, tais como frequências, tabulação cruzada e Kruskal-Wallis e o teste de correlação Spearman. Para a análise estatística foi utilizado o programa estatístico SPSS (Statistical Package for Social Sciences).

Seleção da amostra

A definição da amostra dos conjuntos foi realizada a partir de investigações preliminares em 78 conjuntos habitacionais projetados e executados pelo Departamento de Habitação da Prefeitura Municipal de Porto Alegre durante a administração do Partido dos Trabalhadores (1989-2004), período em que foram introduzidas novas políticas habitacionais para a população de baixa renda. A partir deste universo, foram selecionados cinco conjuntos habitacionais (CDRU), representativos dos diferentes tipos arquitetônicos característicos dos conjuntos populares, com diferenças de tamanho e implantação, destinados a residentes com características sócio-econômicas similares, localizados em áreas urbanas diferenciadas em termos de provisão de facilidades recreacionais, pequeno comércio e serviços. Estes cinco conjuntos estão situados em terrenos do município antes ocupados ilegalmente no todo ou em parte pelos próprios moradores das unidades habitacionais construídas, e foram transferidos aos moradores mediante contratos que permitiam prestação módica. No entanto, como a produção de conjuntos habitacionais constituídos por blocos de apartamento dentro do período estipulado é muito recente e em número reduzido, foi incluído excepcionalmente na amostra um conjunto habitacional construído em 1984 pela COHAB-RS, adquiridos de forma subsidiada por moradores com renda familiar de até três salários mínimos, similar às condições dos moradores contemplados pelo DEMHAB.



Figura 1 – Conjunto habitacional Princesa Isabel: vistas externas e internas
Foto dos autores.



Figura 2 – Conjunto Cavalhada: exemplos de alterações e nível de manutenção
Foto dos autores.

Análise de resultados

A análise realizada enfatiza os limites e possibilidades dos espaços construídos no que se refere à satisfação dos usuários e à adequação e adaptação das unidades habitacionais às necessidades espaciais e de geração de trabalho e renda dos moradores.

Caracterização dos conjuntos habitacionais por tipo arquitetônico

Bloco de apartamentos de quatro pavimentos

Condomínio Princesa Isabel - apesar de ter sido ocupado em janeiro de 2005, este conjunto foi projetado e construído durante a gestão municipal de 2004. O conjunto está localizado em região valorizada, muito próxima da área central da cidade, com uso predominantemente comercial e de serviços, onde podem ser encontrados algumas casas antigas e prédios residenciais. Esta fase do projeto destina-se aos antigos moradores de sub-habitações da *Vila Zero Hora*, consiste de oito blocos em fita de quatro pavimentos implantados no limite da calçada, com acesso controlado por portões e espaços coletivos no interior do terreno (Figura 1).

O conjunto não apresenta modificações externas e encontra-se totalmente integrado com as edificações do entorno. Este é um dos conjuntos habitacionais projetados com a previsão de espaços no pavimento térreo destinados ao pequeno comércio e serviços concedidos a moradores que já possuíam comércios e com renda dependente desta atividade no antigo local de moradia. Com localização privilegiada, o conjunto é bem servido de transporte público, possuindo fácil acesso ao centro e às demais zonas da cidade. Segundo a distribuição das frequências obtidas através do teste estatístico Kruskal-Wallis, este é o conjunto avaliado mais satisfatoriamente pelos moradores, tanto em relação ao nível de satisfação com a moradia, localização do conjunto na cidade e percepção de segurança no conjunto, e o segundo melhor avaliado quanto à aparência das edificações e espaços abertos coletivos.

Conjunto Cavalhada - Localizado na zona Sul de Porto Alegre, em uma região caracterizada por ocupação esparsa por tipologias e usos diversos tais como condomínios de prédios e casas residenciais de rendas



Figura 3 – Vila Progresso: exemplo de alterações funcionais e lote com geração de renda

Foto dos autores.



Figura 4 – Jardim Planetário: exemplo de alterações funcionais e físicas

Foto dos autores.

médio-alta e baixa, área industrial e chácaras. Apresenta tipologia e implantação modernista características dos conjuntos mais frequentemente produzidos pelo programa habitacional financiado pelo Banco Nacional de Habitação, constituído por blocos de apartamento com 4 pavimentos isolados no terreno. Devido à falta de infra-estrutura adequada, pequeno comércio e serviços, assim como alternativas de geração de renda desde o período de implantação, ao longo dos anos o conjunto teve seus espaços coletivos invadidos por construções irregulares, utilizadas para suprir as necessidades básicas dos moradores (Figura 2).

É o conjunto habitacional mais antigo da amostra e apresenta péssimo estado de conservação das edificações e espaços abertos, afetando negativamente a avaliação da aparência das edificações e dos espaços abertos coletivos pelos moradores.

Sobrados

Vila Progresso – Este é o segundo conjunto habitacional mais recentemente ocupado. Localizado em uma região afastada do centro da

cidade, ocupada por um número expressivo de conjuntos habitacionais constituídos por casas e blocos de apartamento destinados às populações de rendas média e baixa, indústrias, depósitos de lojas e garagens de empresas de ônibus. A tipologia sobrado adotada pelo Departamento Municipal de Habitação, caracteriza-se por inibir a introdução de alterações físicas nas unidades habitacionais e nas áreas comuns do conjunto. Conseqüentemente, o conjunto mantém a padronização das unidades e é um dos conjuntos projetados com áreas destinadas a comércios para moradores que já trabalhavam nesta atividade localizadas nas esquinas dos acessos internos do conjunto (Figura 3).

Casas em fita, casas geminadas e sobrados

Condomínio Jardim Planetário – Localizado em uma região muito valorizada, com grande diversidade de usos e serviços que caracterizam as áreas centrais, este conjunto apresenta um grande número de alterações e/ou adaptações nas habitações, majoritariamente destinadas melhorias da habitação e algumas

para a realização de atividades de geração de renda dos moradores, tanto nos sobrados quanto nas casas em fita. Diferentemente do conjunto Cavalhada, o espaço aberto coletivo localizado no interior do conjunto, assim como as calçadas, foram preservadas. A implantação do conjunto volta-se para o interior do terreno, porém os limites do conjunto são formados por unidades voltadas para o entorno (Figura 4). O conjunto foi um dos pioneiros em reassentar a população que habitava a área invadida. É bem servido de transporte público e apresenta fácil acesso a oportunidades de geração de renda.

Vila Tecnológica - Este conjunto foi realizado em duas fases: a primeira foi concluída em 2000 com 101 unidades habitacionais de casas em fita e sobrados, e a segunda foi concluída em 2003 com mais 61 unidades habitacionais, constituída de casas térreas. Localiza-se, bairro Humaitá, em região afastada do centro da cidade, ocupada por um número expressivo de conjuntos habitacionais constituídos por casas e blocos de apartamento destinados a população de rendas médio-baixa e baixa, indústrias, depósitos de lojas e garagens de empresas de ônibus. Embora esteja situado nas proximidades de outros dois conjuntos integrantes da amostra, os seus moradores são os mais insatisfeitos com a localização do conjunto, que fica mais afastado em relação à rua principal servida de transporte público.

Por ser um conjunto habitacional piloto, onde diferentes tecnologias construtivas e tipos habitacionais foram testados, as unidades habitacionais constituídas pelos diferentes tipos de casa e sobrados apresentam treze plantas baixas diferentes, que parece auxiliar na orientação dentro do conjunto (Figura 5). Outro ponto a destacar é a grande quantidade de espaços abertos e áreas verdes no conjunto. O nível de satisfação dos moradores com o conjunto é o mais alto da amostra, provavelmente influenciado pela satisfação com a quantidade de espaços abertos coletivos e com a legibilidade de implantação.



Figura 5 – Vila Tecnológica: exemplo de tipos arquitetônicos e alterações para geração de renda

Foto dos autores.



Figura 6 – Mário Quintana: exemplo de alterações físicas e para geração de renda

Foto dos autores.

Casas em fita

Conjunto Mário Quintana - Localizado nas proximidades das Vilas Progresso e Tecnológica, em uma região com usos diversificados que variam entre residencial, comercial, industrial e chácaras, também caracterizada por um número expressivo de conjuntos habitacionais. Contemporâneo do Jardim Planetário, este conjunto apresenta muitas alterações internas e externas nas habitações e nos espaços abertos coletivos. Composto na sua totalidade por casas em fita sala/dormitório implantadas em lotes com pátio frontal e de fundos, quase a totalidade das moradias foram acrescidas de um segundo pavimento, assemelhando-se aos sobrados embora com diferentes plantas baixas e ocupação dos lotes (Figura 6).

A quantidade de alterações realizadas com o objetivo de aumentar a área construída da moradia e/ou adaptá-la para atividades comerciais ou de pequenos serviços, assim como a intensa ocupação de espaços abertos coletivos com construções irregulares, modificou totalmen-

te a aparência do conjunto e a sua implantação original, afetando negativamente a avaliação de desempenho do conjunto: apresenta baixo nível de manutenção e é avaliado mais negativamente quanto à aparência das edificações e espaços abertos, segurança, legibilidade e satisfação com a moradia.

Perfil sócio-econômico dos residentes

A distribuição da renda familiar entre os conjuntos investigados (K-W, $\chi^2 = 16,210$ sig. = 0.006) indica que os moradores do conjunto Cavanhada percebem a renda familiar mais elevada dentre todos os conjuntos, seguido dos conjuntos Princesa Isabel e Jardim Planetário com rendas similares, e Mário Quintana com a terceira renda mais alta. Enquanto nos conjuntos Cavanhada e Jardim Planetário mais de 40% das famílias possuem renda superior a 3 salários mínimos, o conjunto Princesa Isabel apresenta distribuição mais homogênea entre as faixas de renda, não sendo observada predominância de nenhuma das faixas de

renda, porém apresenta mais de 20% das famílias com renda superior a 5 salários mínimos. Os conjuntos Vila Progresso e Vila Tecnológica apresentam a menor renda familiar, com mais de 70% das famílias com renda inferior a 3 salários mínimos, das quais cerca de 50% apresentam renda entre 1 e 2 salários mínimos.

Sendo os valores da renda familiar resultantes do somatório da renda dos membros ativos da família, são exploradas algumas relações entre renda e ocupação da moradia. Constata-se que o número de moradores por unidade habitacional varia de 1 morador por unidade (aproximadamente 10%) nos conjuntos Cavanhada, Jardim Planetário e Princesa Isabel, até 14 moradores por unidade (3,3%) no conjunto Vila Tecnológica. Considerando a amostra geral, a média geral de moradores por unidade habitacional nos seis conjuntos é de 4,2 moradores/unidade. A distribuição do número de moradores por conjunto é confirmada estatisticamente (K-W, $\chi^2 = 13,435$ sig. = 0.02), indicando que o conjunto com o maior número de moradores por unidade é o Jardim Planetário (5,4 moradores/unidade hab.), seguido pela Vila Tecnológica (4,6 moradores/unidade hab.), Vila Progresso (4,24 moradores/unidade hab.), Princesa Isabel (4,1 moradores/unidade hab.), Mário Quintana (3,7 moradores/unidade hab.) e Cavanhada (3,23 moradores/unidade hab.).

A ocupação das unidades habitacionais não parece estar relacionada ao tipo arquitetônico ou ao tamanho das moradias. As maiores médias, 5,4 (Planetário) e 4,6 (Tecnológica), correspondem a conjuntos mistos, formados por sobrados e casas em fita e geminadas. O conjunto Mário Quintana, que tem as moradias com maior acréscimo de área, a partir do aumento de área das casas originais de sala/dormitório para casas de dois pavimentos, apresenta um número reduzido de moradores (23,3% das unidades são ocupadas por 2 moradores), contrariando a tendência de que o tipo arquitetônico casa, por estar geralmente implantada em lotes maiores, tende a

ser habitada por famílias maiores. Embora o conjunto Princesa Isabel tenha parte das unidades com 3 dormitórios, o número de moradores/apartamento é similar a conjuntos com unidades de 1 e 2 dormitórios.

Taxa de ocupação X faixa de renda

A faixa de renda pode estar relacionada a rendimentos mais altos dos membros da família ou ao número de membros familiares que produzem renda. Considerando os dados levantados, confirma-se que os moradores dos conjuntos Cavallhada e Princesa Isabel, que apresentam as maiores rendas familiares e famílias menores, tem um poder aquisitivo maior do que os outros conjuntos. A renda familiar do Jardim Planetário é similar ao conjunto Princesa Isabel, porém é o conjunto que apresenta o maior número de moradores/unidade. No Mário Quintana, segundo conjunto com o menor número de moradores/unidade, o poder aquisitivo dos moradores poderia ser comparada ao Princesa Isabel, que apresenta renda familiar maior, mas tem famílias maiores. Por outro lado, a distribuição das frequências indica que os moradores que realizam alterações na moradia tendem a ter renda familiar maior, sugerindo, por exemplo, que o grande número de alterações no Jardim Planetário, que apresenta renda familiar das mais altas, seria realizado para acomodar mais adequadamente todos os membros da família, ao invés de serem alterações para a realização de atividades de geração de renda.

Realização de alterações físicas e atividades de geração de renda

39% dos 180 respondentes não fizeram alterações na moradia, e 20,6% realizaram pelo menos uma alteração. O maior número de alterações foi realizado nas casas (78,6%), seguidas pelos sobrados (73,8%) e pelos apartamentos (28,8%). Embora não sejam realizadas atividades de geração de renda em 72,2% das unidades habitacionais, os moradores realizam alguma atividade em 39,3% das casas, 29,2% dos sobrados e 15,3% dos apartamentos. Dos conjuntos, o maior

Tabela 1: Atividades de geração de renda realizadas nas moradias

Atividades	Tipo de moradia			Total ativ/moradia
	Casa Térrea	Sobrado	Apartamento	
Não realiza	34 (60,7%)	46 (70,8%)	50 (84,7%)	130 (72,2%)
Artesanato/costura	3 (5,4%)	3 (4,6%)	2 (3,4%)	4,5%
Cuida de crianças	1 (1,8%)	1 (1,5%)		1,1%
Venda de cosméticos/produtos de beleza	5 (8,9%)	3 (4,6%)		4,5%
Consertos em geral	1 (1,8%)	1 (1,5%)	1 (1,7%)	1,7%
Salão de beleza	1 (1,8%)	1 (1,5%)		1,1%
Pequeno Comércio	7 (12,5%)	3 (4,6%)		5,6%
Preparo de alimentos		4 (6,2%)	2 (3,4%)	3,34%
Bar/lancheria/venda de alimentos	4 (7,2%)	3 (4,6%)		3,89%
Armazenamento de papel/lixo		3 (4,6%)		1,67%
Venda de gás	1 (1,8%)			0,6%
Eletrônica			1 (1,7%)	0,6%
Fábrica/conserto de produtos têxteis			2 (3,4%)	1,11%
Total	57	68	58	180 (100%)

Fonte: Elaboração própria.

número de alterações dentro da moradia foi realizado no Mário Quintana (44,3%), seguido pela Vila Tecnológica (37,7%), Jardim Planetário (33,3%), Princesa Isabel (24,1%), Vila Progresso (23,6%) e Cavallhada (6,7%).

Das alterações físicas realizadas nas moradias, poucas estão relacionadas a adaptações para a realização de atividades de geração de renda, pois grande parte das atividades introduzidas na moradia não parece necessitar de um espaço específico para a sua realização. Portanto grande parte das alterações realizadas em pelo menos quatro dos seis conjuntos investigados destinase a adequar a moradia às suas necessidades funcionais e estéticas. Nos conjuntos Cavallhada (apartamentos) e Mário Quintana (casas em fita), a intensa ocupação dos espaços abertos coletivos com construções irregulares, para geração de renda, não está considerada nos números apresentados acima. A partir do levantamento físico, nota-se que estes dois conjuntos possuem uma grande oferta de diferentes opções de pequenos comércios e serviços, avaliados satisfatoriamente pelos moradores. Por um lado, os resultados são positivos por gerar trabalho e renda para os moradores dos conjuntos. No entanto, o acúmulo dessas construções afetaram muito negativamente a aparência desses conjuntos, gerando insatisfação em relação ao desempenho do conjunto (Spearman coef. = .366 sig 0.000), à satisfação com a moradia (Spearman

coef.= .298 sig 0.000), ao nível de segurança percebido (Spearman coef.= .315 sig 0.000), e ao resultado estético decorrente das alterações realizadas. Na tabela abaixo, são mencionadas as atividades de geração de renda realizadas nas moradias, segundo o tipo arquitetônico.

Embora a importância absoluta e relativa da realização de atividades que geram renda dentro da moradia não tenha sido apurada em termos quantitativos na composição da renda familiar, dentro do escopo deste artigo, o número de moradias com atividades que geram renda é considerável, alcançando 28% das unidades habitacionais componentes da amostra. Mas a sua importância foi medida através das atitudes dos moradores em relação ao conjunto habitacional: considerando a amostra total, os resultados indicam que aqueles que realizam alguma atividade de geração de renda dentro do conjunto tendem a estar mais satisfeitos com o conjunto habitacional onde moram do que os moradores que não realizam. No entanto, este dado coletado através do questionário refere-se apenas àquelas atividades realizadas dentro da moradia. A partir do levantamento físico dos conjuntos foi observado que, nos conjuntos Cavallhada e Mário Quintana, os espaços abertos coletivos foram massivamente ocupados por construções destinadas à realização de atividades de geração de renda, consequentemente aumentando o número de moradores que realizam

atividades comerciais dentro desses dois conjuntos.

Esta constatação confirma os resultados obtidos em outras investigações (por exemplo LAY: REIS, 2003), onde o número de alterações nas moradias e ocupação dos espaços abertos coletivos dos conjuntos com construções destinadas ao uso comercial indicam inadequação de planejamento no provimento dessas atividades para satisfazer as necessidades básicas dos moradores, assim como é um forte indício do esforço de obter trabalho e renda. Com base nessas evidências, encontradas em diversos conjuntos habitacionais destinados à população de baixa-renda, o poder público municipal parece ter reconhecido a importância da realização dessas atividades dentro da área residencial, partindo da premissa de que aqueles que conseguem perfazer uma renda aceitável para suprir suas necessidades e ainda sentem-se satisfeitos em morar no conjunto, não teriam a necessidade de abrir mão de sua moradia, seja através de aluguel ou venda, como meio de gerar renda. Dessa forma, dois dos projetos de habitação social produzidos em 2003 e 2004 pelo DEMHAB – Princesa Isabel e Vila Progresso – são providos de locais projetados com a finalidade de gerar trabalho para a população moradora e minimizar a evasão dos moradores originais dos conjuntos de habitação social. O critério de escolha dos contemplados baseia-se no fato de já exercerem atividade comercial cadastrada na Secretaria Municipal de Indústria e Comércio. No Princesa Isabel, as lojas são ocupadas mediante contribuição de uso atrelada ao valor da mensalidade do apartamento, variando entre R\$55,00 e R\$58,00 reais mensais, e duas das nove lojas destinadas à geração de renda dos moradores, construídas no pavimento térreo dos blocos do conjunto, permanecem desocupadas. Na Vila Progresso, foram previstos 10 lotes com dimensões maiores, localizados em esquinas, onde o próprio morador do lote construiria o seu ponto comercial. Destes, apenas cinco estão ocupados e em funcionamento desde sua implantação em 2003.

Os resultados sugerem que além da provisão de um espaço físico formalmente destinado a geração de trabalho e renda para os moradores, outras necessidades dos empreendimentos também deveriam ser encaminhadas, tais como apoio de gestão, formação, prospecção de mercado, crédito, etc., seja através de micro empreendimentos ou da economia solidária, como forma de alcançar o objetivo proposto principalmente com os moradores mais carentes. Enquanto que o fato de promover a realização de atividades que gerem renda parece ser uma pista para o poder público no sentido de minimizar a evasão dos moradores originais dos conjuntos de habitação social, os resultados permitem inferir que estas iniciativas podem ter seu efeito mitigado ou esterilizado por falta de apoio efetivo por parte do poder público.

A reprodução da exclusão

Em todos os contratos há restrições de venda e transferência de qualquer título, sob pena de rescisão contratual. No entanto, os resultados apresentam fortes indícios de que parte significativa da população original alvo da ação do poder público dispõe do imóvel como mercadoria, provavelmente para atender necessidades mais prementes. Isto sugere que o atual quadro macroeconômico caracterizado pelo desemprego aberto ou oculto (pelo subemprego) estaria colocando o morador original em dificuldades, levando-o novamente à favelização e/ou habitação precária. Esta conjectura é reforçada pelo fato de que 6,5% dos respondentes da amostra declararam-se desempregados (14,57% em 2005 na RMPA), 63% têm carteira assinada (46,09% dos ocupados em 2005 na RMPA) e ainda 31,7% das famílias tem renda superior a três salários mínimos. No mesmo sentido, apenas 26,7% das famílias recebe algum tipo de ajuda do governo (bolsa família, bolsa escola, etc.).

Através dos questionários foram obtidos os seguintes dados:

- Do total da amostra (n=180), 72% dos respondentes dizem ter recebido a moradia do órgão responsável.

- Em 28% dos casos o respondente identifica-se como locatário, ou recebeu o imóvel emprestado de outro morador, ou ainda trocou ou comprou do morador anterior o imóvel.

- 23,9% do total da amostra afirmam ser novos proprietários.

No entanto, sabe-se que estes índices provavelmente estão subestimados, porque, sendo uma operação ilegal, os respondentes tenderiam a omitir o fato. Por exemplo, no conjunto Mário Quintana apenas 30% dos respondentes receberam a moradia do DEMHAB, e 60% deles confirmam ter comprado o imóvel do antigo morador.

- Embora as unidades habitacionais do conjunto Cavallhada tenham sido efetivamente compradas da COHAB, com a possibilidade legal de repasse, o número de vendas de 46,7% ainda é menor do que no Mário Quintana.

- Nos conjuntos Jardim Planetário e Princesa Isabel, todos os respondentes declaram ter recebido o imóvel do DEMHAB. No entanto, neste último, técnicos do DEMHAB afirmam que inúmeras transações clandestinas já foram realizadas.

- Sendo o penúltimo dos conjuntos da amostra a ser ocupado, 9,7% das unidades habitacionais da Vila Progresso foram obtidas mediante troca com o morador anterior.

- Os dados da Vila Tecnológica mostram que 16,6% das unidades habitacionais foram compradas ou trocadas com o antigo morador.

Da mesma forma que os dados relativos a repasses da moradia podem estar subestimados, o mesmo pode estar ocorrendo com a declaração da renda familiar, pois as famílias contempladas com o programa de habitação social deveriam situar-se na faixa de renda inferior a 3 salários mínimos, enquanto que os dados mostram que 32% dos respondentes que dizem ter recebido a moradia do DEMHAB declaram ter renda familiar maior do que 3 salários mínimos.

Este conjunto de elementos permite inferir que parte significativa da população de mais baixa renda acaba reproduzindo sua exclusão das

condições habitacionais adequadas, apesar da ação do poder público buscar incluí-la, devido a sua precária situação econômica. Pelo constatado, as iniciativas visando amenizar o problema do déficit habitacional para os segmentos de mais baixa renda acabam gerando um mercado imobiliário paralelo e ilegal devido ao fato de que estes, dispondo de um bem que referenciado na sua renda é de alto valor, acabam vendendo seus imóveis para famílias menos pobres, mas que não tem acesso ao mercado formal de habitação. Conseqüentemente pode-se inferir que indivíduos que alugam ou vendem a sua unidade habitacional nestas condições, o fazem provavelmente porque têm necessidades mais prementes e vão assim retornar à condição de moradores de sub-habitação. Portanto, a norma de consumo decorrente da relação salarial vigente parece não garantir à parte dos inseridos ou aos excluídos, a condição de habitat adequado.

Conclusão

A investigação, na qual foram trabalhados parte dos resultados, mostra que o acesso às condições adequadas de habitação não depende apenas da vontade das administrações municipais. As distorções na ocupação efetiva dos imóveis sociais causadas, em última instância, pela precariedade da relação salarial, associada ao “fordismo truncado” brasileiro, apontam para a dimensão nacional do problema. Só o crescimento econômico, associado à distribuição de renda, por um lado, e à produção massiva de habitação social, por outro, poderá fazer com que a habitação adequada seja um direito do conjunto da população.

Foi evidenciado que tanto o que “vende” como o que “compra” o imóvel são vítimas em graus distintos do mesmo processo de exclusão. A relação salarial vigente não garante, principalmente nos grandes centros urbanos, acesso à moradia adequada para grandes contingentes populacionais. O salário mínimo que deveria, teoricamente, garantir este acesso não o faz nem quando a renda é múltipla deste.

Assim, paralelamente ao aumento do mínimo vital, é necessário que a habitação seja assegurada por mecanismos extra mercado. Mesmo em países desenvolvidos, onde a presença do Estado de Bem-Estar é mais forte, existe a produção de imóveis locativos cujo aluguel não guarda relação com o seu valor de mercado.

A inexistência de uma solução nacional não significa que as esferas regional e local não busquem minorar as carências existentes, mesmo tendo presente as possíveis distorções que, certamente, não se resolvem por medidas administrativas do tipo: expulsão dos ocupantes irregulares. Esta investigação dá algumas pistas para políticas que buscam manter os moradores objeto da intervenção pública na habitação social: desenvolver espaços e estímulos para atividades de geração de trabalho e renda, de preferência dentro do próprio conjunto habitacional.

Por que o Estado brasileiro, que foi tão pródigo – e continua sendo – com os empresários, fornecendo-lhes crédito subsidiado, isenções fiscais, infra-estrutura, etc., não mobiliza recursos para as micro-empresas, para o auto-emprego e para as empresas cooperativas? Não podem os bancos estatais ultrapassar sua lógica de banco privado e consagrar parte dos seus lucros para o fomento destas atividades? Certamente a resposta para estas questões depende de vontade política.

Outra dimensão é a adequação dos projetos arquitetônicos às necessidades dos moradores. A combinação de envolvimento dos mesmos no desenvolvimento dos projetos com o conhecimento produzido pelas análises pós-ocupação pode, certamente, resultar em conjuntos habitacionais de melhor qualidade.

Assim, o que se propõe como novo em Porto Alegre esbarra nas inércias do velho, nas dificuldades de um aparelho de Estado calcificado, nas dificuldades de romper com os antigos métodos e, sobretudo, numa estrutura sócio-econômica nacional que não só não evolui como regride, associada ao velho paradigma liberal.

Referências

- ALMEIDA, R. A exigência política. *Arquitetura e Urbanismo*, novembro, p.53-56, 1985.
- ABRAMO, P. *La régulation et le régime urbaine, sa reproduction et le capital*. Texto de discussão, 1996.
- BASSO, J. *Investigação de fatores que afetam o desempenho e apropriação de espaços abertos públicos*. PROPUR, Faculdade de Arquitetura, UFRGS, Porto Alegre, Dissertação de mestrado, 2001
- BATLEY, R. *Power through bureaucracy: urban political analysis in Brazil*. England, Gower Publishing Company, 1983.
- BOYER, R. *La théorie de la régulation: une analyse critique*. Paris, Ladecouverte, 1987.
- COOPER MARCUS, C.; SARKISSIAN, W. *Housing as if People Mattered*. Berkeley: University of California Press, 1986.
- GUGLIELMI, P. O acesso à moradia. *Arquitetura e Urbanismo*, novembro, p.77-90, 1985.
- LAY, M.C.; REIS, A. The influence of physical changes in communal open spaces on performance evaluation of housing schemes. . 34th EDRA Conference Minneapolis - *People Shaping Places Shaping People*, Edmond, Oklahoma, v.1, p. 122-132, 2003.
- LIPIETZ, A. *Mirages e miracles*. Paris, La decouvert, 1985.
- MARQUETTI, A. Participação e redistribuição: o Orçamento Participativo em Porto Alegre. In AURITZER, L. e NAVARRO, Z. (Org.). *Inovação Democrática no Brasil*. Editora Cortez, São Paulo, 2003.
- SANTOS, M. *O Espaço do Cidadão*. São Paulo, Nobel, 1998
- SCHMIDT, C. *Práticas Economico-sociais e Políticas Alternativas no Capitalismo do 3º milênio*. Texto para discussão. Porto Alegre, 2002.
- SERVET, J. *Une Economie Sous Argent: les Systèmes d'Echange Local*. Paris: Seuil, 1999.



REVISTA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Rde

**Tenha a sua RDE
a um clic do mouse.
Ligue (71) 3273-8528
e faça sua reserva.**