

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

ADEQUAÇÃO ESPACIAL E ESTRATÉGIAS DE GERAÇÃO DE TRABALHO E RENDA NA
HABITAÇÃO SOCIAL

Maria Cristina Dias Lay (UFRGS)

Carlos Schmidt (UFRGS)

Carina Ebert Hamm Oliveira (UFRGS)

Eduardo de Oliveira Horta (UFRGS)

Adequação Espacial e Estratégias de Geração de Trabalho e Renda na Habitação Social

Resumo

O artigo apresenta resultados parciais da investigação que trata da análise do processo de produção da habitação social em Porto Alegre a partir de 1989, destinada à população de mais baixa renda originalmente moradora em sub-habitação, 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. São avaliados os limites e possibilidades dos espaços construídos em conjuntos habitacionais, o provimento de pequeno comércio e serviços, e as possibilidades de acesso ao trabalho e renda. Os procedimentos metodológicos adotados consistem da avaliação de seis conjuntos habitacionais, formados por diferentes tipos arquitetônicos localizados na cidade de Porto Alegre. 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 evidenciam a importância da geração de trabalho próximo ao local de moradia, e confirmam a tendência de parte significativa dos moradores contemplados pelo programa social de alugar ou vender a unidade habitacional para gerar renda, apesar das restrições determinadas por contrato.

Introdução

Muitos dos argumentos freqüentemente encontrados na literatura sugerem que os freqüentes erros de concepção encontrados nos conjuntos habitacionais são decorrentes, *inter-alia*, da falta de informação dos profissionais responsáveis (instituições e projetistas) sobre o tipo de residente para quem os projetos são destinados, aliada a prioridade em alcançar metas quantitativas, repercutindo não somente em problemas para os residentes desses conjuntos, como também para o contexto em que está inserido.

No entanto, alguns aspectos básicos relativos à classe social dos futuros usuários são conhecidos, mas tendem a ser ignorados. Por exemplo, sabe-se que o estilo de vida adotado pelo indivíduo é influenciado pelo seu nível socioeconômico, o qual determina, entre outras coisas, a localização da moradia na área da cidade, ocupadas em função das classes sociais (SANTOS, 1998). Estas áreas tendem a oferecer diferentes distribuições de serviços, tipos de comércio e amenidades, proporcionais ao poder aquisitivo dos moradores: enquanto as

áreas residenciais ocupadas por população de faixa de renda mais elevada oferecem maior quantidade e qualidade de serviços e amenidades, as áreas ocupadas por população de faixa de rendas mais baixa muitas vezes não possuem sequer os serviços essenciais. Por outro lado, a população com maior poder aquisitivo possui maior mobilidade, e costuma desenvolver atividades de recreação e lazer em diferentes áreas da cidade, enquanto que os de menor poder aquisitivo tendem a utilizar espaços próximos da moradia, que não demandem despesas, conforme constatado por Basso (2001). Somado a isto, com o agravamento do desemprego e da informalidade no mercado de trabalho decorrentes da conjuntura socioeconômica, ficam evidenciadas as necessidades de inversão desta tendência através da produção do habitat com as estratégias de geração de trabalho e renda presentes e virtuais dos moradores (p.ex. SCHMIDT, 2002; TAUILI, 2001; SERVET, 1999), assim como a importância da provisão adequada de pequeno comércio/serviços e de áreas de recreação e lazer em áreas residenciais ocupadas por população de baixa renda, ressaltando o papel que o espaço da habitação em conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda desempenha em suprir tais necessidades.

Pesquisas vêm sendo realizadas sistematicamente, adotando procedimentos que disponibilizam o retorno do conhecimento produzido como um meio eficiente para corrigir essa lacuna entre o arquiteto e futuros usuários (por exemplo, COOPER: SARKISSIAN, 1986). Tais pesquisas baseiam-se em avaliações de desempenho que consideram o usuário como medida-chave - as avaliações pós-ocupação. Além de evidenciar a discrepância entre as percepções dos projetistas e residentes, esta abordagem possibilita o aprendizado essencial para alimentar ações futuras através de avaliações de desempenho de diferentes formas de habitação, a partir da identificação de elementos de projeto que afetam a maneira como os residentes percebem, avaliam e usam os espaços abertos e unidades residenciais de conjuntos habitacionais (por exemplo, LAY: REIS, 2003). Estudos desta natureza começaram a ser realizados desde inícios da década de setenta, quando os primeiros efeitos decorrentes da rejeição de conjuntos habitacionais massivamente produzidos para amenizar o déficit habitacional ficaram evidenciados.

As trajetórias históricas das formações sócio-econômicas e a produção da habitação social no Brasil

Embora o foco deste trabalho seja a habitação social, esta está inserida no contexto mais geral da produção da habitação e da cidade, lócus privilegiado da produção simples e ampliado do

capital, assim como da força de trabalho. De acordo com o referencial teórico adotado neste trabalho, a qualidade do habitat corresponde a uma norma de consumo contida na relação salarial vigente. As condições desse abrigo, sob seus diversos aspectos, variam com as trajetórias históricas das formações socioeconômicas e dentro destas existirão diferenças nos espaços por elas abarcados. No que se refere à produção da habitação, esta foi, no período do “milagre brasileiro”, 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, como se discute a seguir.

A partir da Segunda Guerra Mundial, o regime de acumulação intensiva foi incrementado pela influencia do estado e de capital internacional através de políticas de modernização e industrialização. Isto gerou grande quantidade de empregos provocando um rápido processo de migração e um crescimento urbano descontrolado das grandes cidades (GUGLIELMI, 1985), resultando na carência de infra-estrutura, habitação, e serviços sociais. A demanda de habitação, neste contexto, foi resolvida em parte pelo processo de favelização (ocupação ilegal de terrenos e autoconstrução). Em 1964, com a instalação do regime autoritário, foi implementado o Programa Nacional de Habitação juntamente com um novo sistema financeiro - o Banco Nacional de Habitação -, criado com o propósito de financiar habitação social e infra-estrutura urbana, tendo como objetivo primeiro a erradicação de favelas e outras formas sub-humanas de habitação. Inicia-se então o processo de construção de conjuntos habitacionais com acesso à propriedade, localizados em geral na periferia distante dos centros urbanos (BATLEY, 1983). No entanto, 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.

Este breve histórico ilustra a lógica de produção do urbano e da habitação, que não só obedecem aos interesses imediatos do capital, mas também aos interesses gerais deste através da preservação de certa racionalidade no funcionamento da cidade (condições gerais de produção) e uma determinada correlação de forças na sociedade que influencia a denominada relação salarial e sua correspondente norma de consumo (ABRAMO, 1996). Sendo a habitação um dos elementos da reprodução da força de trabalho, ela se insere naquilo que a

escola da regulação - a qual concebe o funcionamento da economia e da sociedade capitalista como sendo a combinação de um regime de acumulação e de um modo de regulação - denomina *relação salarial*. Por sua vez, a relação salarial junto com outras instituições (forma de moeda, inserção internacional, forma do Estado, etc.) conjugadas, “pilotam” ou regulam o regime de acumulação, garantindo-lhe estabilidade relativa e permanência no tempo (LIPIETZ, 1985; BOYER, 1987).

A falta de acesso dos trabalhadores ao mercado habitacional, mesmo aquele onde os financiamentos eram públicos (através do BNH), somada a crescente demanda, acentuou a favelização, isto é, autoconstrução em terrenos invadidos. A intervenção estatal na produção de habitação para estes setores foi insuficiente. Em geral, os conjuntos habitacionais para a baixa renda foram 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.

Como expressão política de movimentos sociais surge o Partido dos Trabalhadores (PT), 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. Este estudo pretende analisar a qualidade e efetividade desta resposta em Porto Alegre, 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.

A produção da habitação social em Porto Alegre, seu desenvolvimento e contradições

Os movimentos sociais que reivindicavam melhores condições de moradia tiveram grande impulso no final da ditadura militar. No entanto, na década de 80, paralelamente ao fim da ditadura acontece uma crise econômica geral 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. Como consequência, a divergência entre os baixos níveis salariais e os níveis da renda da terra urbana impediu o acesso dos trabalhadores ao mercado habitacional, aumentando o processo de favelização.

O surgimento do 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. 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 financeiras 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. As formas de atendimento às reivindicações foram as mais diversas. A regularização fundiária, a construção de infra-estrutura, o apoio à autoconstrução e a produção de habitações para a camada mais pobre da população, esta última objeto empírico deste estudo, foram as principais formas de resposta à crescente pressão do movimento popular.

Para a população de mais baixa renda, moradora em sub-habitação (as *vilas populares*), foram construídos conjuntos habitacionais nos terrenos do município antes ocupados ilegalmente no todo ou em parte pelos próprios moradores invasores, os quais foram contemplados com novas unidades habitacionais transferidas aos moradores mediante contratos que permitiam prestação módica. Mais recentemente, a preocupação com geração de renda dentro dos conjuntos foi manifesta através de projetos que contemplam espaços planejados para a realização de atividades comerciais. A prestação mais baixa é de 5% do salário mínimo quando se trata de concessão de direito real de uso (CDRU). Em outros casos, o morador adquire o imóvel e o terreno permanece propriedade da prefeitura, existindo situações onde o mutuário paga R\$ 37,76 em 20 anos (valor de 01/01/2006). Apesar dos baixos valores das prestações, os níveis de inadimplência (acima de 3 meses de atraso no pagamento) vão de 19% a 49%.

O propósito desta investigação ora em andamento é fornecer informações sobre a dimensão sócio-econômica da produção da habitação social no período 1989-2004 em Porto Alegre, e avaliar os efeitos das decisões de projeto no desempenho de conjuntos habitacionais constituídos pelos tipos arquitetônicos adotados pelo Departamento Municipal de Habitação da Prefeitura de Porto Alegre como forma a disponibilizar subsídios para qualificar o espaço habitacional, assim como adequar os futuros projetos de conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda às estratégias de geração de trabalho e renda, potencializando as possibilidades de sinergia entre espaço habitacional e geração de trabalho e renda, e promovendo a permanência dessa população em um habitat adequado.

À luz dos resultados obtidos até o presente momento, são discutidos neste artigo os seguintes aspectos: a) em relação à qualidade dos projetos dos conjuntos habitacionais, são medidos 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 através da avaliação dos limites e possibilidades dos espaços construídos no que se refere à satisfação dos usuários em relação a moradia e ao conjunto habitacional, ao provimento de pequeno comércio e serviços no contexto urbano, e às possibilidades de acesso ao trabalho e renda; b) no que se refere à dimensão sócio-econômica da produção da habitação social no período considerado, é investigada a contradição entre a dinâmica macroeconômica excludente vigente no período e o objetivo de inclusão de parte da população moradora em sub-habitações num habitat adequado.

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, observações 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 freqüências, tabulação cruzada e Kruskal-Wallis e o teste de correlação Spearman.

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.

Tabela 1 - Descrição sumária da amostra de conjuntos habitacionais

Conjunto Habitacional	Ano de ocupação	Número de unidades	Número de dormitórios	Tipologia
Cavallhada	1984	1680 unidades	1 e 2 dormitórios	Blocos de apartamentos de 4 pavimentos
* Princesa Isabel (Fase I)	2004 (const.) 2005 (ocup.)	124 unidades	2 dormitórios (88) 3 dormitórios (38)	Blocos de apartamentos de 4 pavimentos
Jardim Planetário	1995	88 unidades	Sala-dormitório (12) 2 dormitórios (50) 3 dormitórios (26)	Casas em fita (12) e sobrados (76)
Tecnológica	2000 (Fase I) 2003 (FaseII)	152 unidades 47 sobrados e 105 casas	1 dormitório (44) 2 dormitórios (108)	Sobrados (48) e casas em fita (73), geminadas (26) e isoladas no terreno (5).
*Vila Progresso	2003	222 unidades	2 dormitórios	Sobrado
Mário Quintana	1995	311 unidades	sala-dormitório	Casas em fita (305) e geminadas (6)

*conjunto provido com espaços destinados ao pequeno comércio e serviços concedidos a moradores que já possuíam comércios e com renda dependente desta atividade no antigo local de moradia.

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

São apresentados a seguir cada um dos conjuntos habitacionais investigados, agrupados segundo o 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. 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 – conjunto habitacional Princesa Isabel: vistas externas e internas

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 a aparência das edificações e espaços abertos coletivos.

Conjunto Cavallhada - 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 média-alta e baixa, área industrial e chácaras. Apresenta tipologia e implantação modernista características dos conjuntos mais freqüentemente produzidos pelo programa habitacional financiado pelo BNH, 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 – Conjunto Cavallhada: exemplos de alterações e nível de manutenção

É o conjunto habitacional mais antigo da amostra e apresenta péssimo estado de conservação das edificações e espaços abertos, como mostra a figura 2, 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 DEMHAB, caracteriza-se por inibir a introdução de alterações físicas nas unidades habitacionais e nas áreas comuns do conjunto. Conseqüentemente, este mantém a padronização das unidades. É também um dos conjuntos projetados com áreas destinadas a comércios para moradores que já trabalhavam nesta

atividade, localizadas nas esquinas dos acessos internos do conjunto. Entretanto apenas cinco de dez lojas estão em funcionamento.



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

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 a 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 Cavahada, 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. 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.



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

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 no 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 média-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 a rua principal servida de transporte público.



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

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. 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.

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

Como mostra a 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 totalmente 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 respondentes

A distribuição da renda familiar entre os conjuntos investigados (K-W, $\chi^2 = 16,210$ sig.= 0.006) indica que os respondentes do conjunto Cavahada 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 Cavahada e Jardim Planetário mais de 40% das unidades ($\Phi = 0,559$ sig. = 0,046) possuem renda familiar superior a três 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 unidades com renda familiar superior a cinco salários mínimos. Os conjuntos Vila Progresso e Vila Tecnológica apresentam a menor renda familiar, com mais de 70% das unidades com renda familiar inferior a três salários mínimos, das quais cerca de 50% apresentam renda entre um e dois 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. Constatou-se que o número de moradores por unidade habitacional varia de 1 morador por unidade (aprox.10%) nos conjuntos Cavahada, 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 Cavahada (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 Cavahada 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 conjunto 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 pelo menos 20,6% realizaram pelo menos uma alteração. O maior número de alterações foi realizado pelos moradores de casas (79,6%), seguidos pelos sobrados (73,8%) e pelos apartamentos (28,2%). Enquanto não são realizadas atividades de geração de renda nas peças das moradias em 72,2% das unidades habitacionais, 39,3% dos moradores de casas, 29,2% dos moradores de sobrados e 15,3% dos moradores de apartamentos realizam-nas. Dos conjuntos, o maior 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 Cavanhada (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 destina-se a adequar a moradia às suas necessidades funcionais e estéticas. Nos conjuntos Cavanhada (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 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 tipo arquitetônico.

Tabela 2 – 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%)		7
Armazenamento de papel/lixo		3 (4,6%)		1,67%
Venda de gás	1 (1,8%)			1
Eletrônica			1 (1,7%)	1
Fábrica/conserto de produtos têxteis			2 (3,4%)	1,11%
Total	57	68	58	180

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 moradias 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 Cavahada 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 exercer atividade comercial cadastrada na Secretaria Municipal de Indústria e Comércio. No conjunto 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.

Aluguel e venda da moradia como meio de geração de renda

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 sub-emprego) 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 recebeu 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, 10% dos moradores originais da Vila Progresso venderam suas unidades habitacionais.
- Os dados da Vila Tecnológica mostram que 20% das unidades habitacionais foram adquiridas do 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 à 3 salários mínimos, enquanto que os dados mostram que 32% dos respondentes que dizem ter recebido a moradia do órgão responsável declaram ter renda familiar entre 3 e até maior do que 10 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 os moradores de mais baixa renda, dispendo 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 as sua unidade habitacional nestas condições, o fazem provavelmente porque têm necessidades mais prementes e vão assim retornar à condição de moradores de sub-habitação.

5. Referências Bibliográficas

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.

BATLEY, R. **Power through burocracy: urban political analysis in Brazil**. England, Gower Publishing Company, 1983.

BOYER, R. **La théorie de la régulation: une analise critique**. Paris, Ladeouverte, 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.

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.

TAUILI, J.R. **Do Socialismo de Mercado à Economia Solidária**. Texto para discussão. Rio de Janeiro, 2001.

6. Agradecimentos

Esta investigação foi realizada com apoio do CNPq