

Condições de moradia na Região Metropolitana de Porto Alegre*

*Otilia Beatriz Kroeff Carrion**
Maria Conceição Barletta Scussel****

O objetivo deste trabalho é o de atualizar informações sobre as condições de moradia na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), através de dados levantados pela última Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), realizada pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas (IEPE) da UFRGS, com vistas ao cálculo do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) para a Região. Essa POF é referente ao ano de 1995 e atualiza a série iniciada em 1954, que inclui, além destes, os anos de 1960, 1965, 1970, 1975 e 1983.

Estudo anterior (CARRION, 1987), referente ao período compreendido pelas POFs de 1954 a 1983, procurou identificar, de um lado, mudanças nas condições de moradia da população de baixa renda e tendências à localização periférica, em face do funcionamento dos mercados fundiário e imobiliário urbano e do processo de urbanização ocorrido na RMPA ao longo dessas décadas; de outro, procurou avaliar a importância dos itens habitação e transporte na estrutura de gastos de famílias de operários da indústria, considerando-se a dinâmica dos mercados fundiário e imobiliário urbano e seus efeitos em termos de valorização diferenciada da terra, segundo áreas e municípios da Região, bem como identificar estratégias de sobrevivência possíveis, diante do crescimento observado no gasto conjunto com habitação e transporte e dos mecanismos de segregação espacial urbana existentes.

Da mesma forma que nas POFs anteriores, a de 1995 permite especificar, segundo faixas de renda familiar, informações como: local de residência; condições do terreno e da moradia, em face da propriedade (própria, alugada, etc.);

* Texto apresentado no VIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR), Porto Alegre, 24-28.05.99.

** Professora do Curso de Pós-Graduação em Economia (CPGE) e do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional (PROPUR) da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).

*** Pesquisadora do Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas (IEPE), da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).

tipo de imóvel ocupado (alvenaria, madeira, etc.); número de peças e área do imóvel; infra-estrutura disponível (serviços como água, luz e telefone). Dispõe-se, também, de informações sobre despesas familiares com aluguel (inclusive condomínio) e com transporte coletivo urbano, antes referidas.

Através da atualização dessas informações, pretende-se trazer novas evidências que contribuam para o exame e o equacionamento da questão habitacional. Considerando-se, no entanto, a divulgação recente (jun./98) dos dados da POF de 1995, decidiu-se, primeiramente, centrar a análise nas condições de moradia na RMPA, ficando para uma outra etapa o estudo dos gastos e do comprometimento da renda familiar com habitação e transporte.

Inicialmente, são feitas algumas considerações sobre a política habitacional brasileira no período pós-BNH, sobretudo no que respeita às possibilidades de financiamento e de acesso à moradia por parte dos estratos inferiores de renda. Na seqüência e após breve comentário sobre os critérios de amostragem utilizados nas POFs, apresenta-se uma análise comparativa da POF de 1995 com as anteriores da série IEPE e detalham-se algumas informações referentes ao ano de 1995.

1 - Política habitacional pós-BNH

A produção da habitação vincula-se diretamente à possibilidade de seu financiamento. Em se tratando da população de baixa renda, o provimento de moradia só tem se efetivado através da existência de políticas públicas que propiciem a disponibilização de programas, linhas de crédito e acesso à casa própria. Mesmo as oportunidades de aluguel ficam restritas à existência de um fluxo de oferta de imóveis voltados a essa camada da população.

Historicamente, tais programas de financiamento, no Brasil, foram de iniciativa do Governo Federal, ainda que com executores estaduais e/ou municipais. Essa ação centralizada culminou com a montagem do Sistema Federal de Habitação (SFH), que tinha no Banco Nacional de Habitação (BNH) seu grande propulsor.

Independentemente de quaisquer análises — que não serão aqui empreendidas — quanto à sua forma de atuação, alcance de objetivos e gerenciamento de recursos, é notório que a extinção do BNH, em 1986, desestruturou o Sistema Federal de Habitação.

A drástica redução de recursos destinados pelo Governo Federal a programas habitacionais, coordenados, desde então, pela Caixa Econômica Federal, praticamente deixou a descoberto a atuação pública no setor e o conseqüente

atendimento à demanda por habitação popular — compreendida como aquela destinada a famílias com rendimentos de até cinco salários mínimos (SMs) mensais.

Essa faixa da população da RMPA era atendida, ao tempo do SFH, pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (Cohab-RS), paralelamente ao Departamento Municipal de Habitação (Demhab), no caso de Porto Alegre.

Programas desenvolvidos no âmbito do Plano Nacional de Habitação Popular (Planhap), como o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (Profilurb); o Programa de Financiamento da Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social (Ficam); o Projeto João de Barro — Programa Nacional de Auto-Construção; e o Programa de Erradicação da Subabitação (Promorar), cujo público-alvo eram famílias com rendimentos de até cinco SMs mensais (dentro desse limite, as faixas de atendimento variavam conforme a especificidade de cada programa), passaram a ser desativados com o estancamento dos recursos federais, reduzindo substancialmente a atuação da Cohab-RS. Desse modo, a aplicação de recursos em obras pela Cohab deu-se somente até 1989, operando, desde então, até sua extinção formal, em 1995, apenas na gestão financeira de suas despesas operacionais (GESTÃO..., 1997).

As realizações no campo da habitação popular passaram a ocorrer, assim, através de programas alternativos, como o Programa Nacional de Mutirões Habitacionais da Secretaria Especial da Habitação e Ação Comunitária (Sehac), coordenado, na RMPA, pelo órgão metropolitano de planejamento — Fundação de Planejamento Metropolitano e Regional (Metroplan).

Já o Demhab, a quem compete a política habitacional de Porto Alegre, passou a pautar sua atuação sobretudo no sentido da regularização fundiária, saneamento e dotação de infra-estrutura em vilas de baixa renda e recuperação de áreas urbanas degradadas. Tal política, além de refletir a ausência de recursos expressivos para a produção de unidades habitacionais, traduz a importância da participação popular na definição das políticas públicas, através do Orçamento Participativo instituído pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

Segundo levantamento da Metroplan (DIAGNÓSTICO..., 1993), a produção pública de habitação popular no período de 1981 a 1993, incluídos moradias e lotes, foi de 43.500 unidades, assim distribuídas, conforme a responsabilidade pela execução:

- Cohab, 59,4%;
- Demhab, 21,3%;
- Sehac, 16,27%;
- Prefeituras Municipais da RMPA, 2,1%;
- financiamento da CEF, 1%.

No que se refere ao **tipo de habitação** produzido, cabe destacar que, até meados dos anos 80, a produção de habitação pelo setor público se concentrava na modalidade de conjuntos habitacionais, que sobrepujava a produção de lotes.

Do total de unidades habitacionais financiadas pela Cohab-RS até 1994, Porto Alegre sediou o maior número — 9.678 unidades —, seguido por Canoas, com 7.346 unidades. As unidades ofertadas em conjuntos habitacionais constituíram 98% do total de Porto Alegre e 80,6% do total de Canoas (GESTÃO..., 1997).

Esse dado é ilustrativo para se compreender uma das transformações mais significativas na distribuição dos diferentes tipos de moradia (casa de alvenaria, casa mista, casa de madeira, apartamento) aferidas na POF de 1995, comparativamente às anteriores, conforme se verá adiante.

O crédito imobiliário esteve praticamente parado de 1993 até o primeiro semestre de 1996. A criação das Cartas de Crédito pela Caixa Econômica Federal permitiu o financiamento, do final de 1996 ao início de dezembro de 1998, de 453 mil imóveis, ao preço médio de R\$17.666,00. Desse montante de recursos, 26,25% destinaram-se a São Paulo (FINANCIAMENTO..., 1998, p.B-1).

Não se dispõe de informação quanto ao número de Cartas de Crédito concedidas na RMPA, mas este é um recurso ao alcance da classe média ou, no máximo, da classe média baixa.¹

Vale destacar que a carência de linhas de financiamento à habitação popular gerou a busca de diferentes alternativas ao provimento de moradia à população de baixa renda, mas, sobretudo, ocasionou um processo acentuado de **exclusão** de um contingente cada vez maior dessa população. Exclusão existente no plano sócio-econômico, de forma mais abrangente, e, no foco específico de análise, **exclusão do tecido urbano estruturado e equipado**; exclusão do morar em condições mínimas de habitabilidade, saneamento, infraestrutura, acesso a equipamentos e serviços urbanos.

A avaliação das condições de moradia remete, sem dúvida, a aspectos da maior relevância no que tange à qualidade de vida de um indivíduo ou de toda uma comunidade. Envolve, por um lado, as chamadas **condições do domicílio** — padrão construtivo, abastecimento d'água, instalações sanitárias — e, por outro, a disponibilidade de sistema viário, acesso a equipamen-

¹ Desde a sua implantação, a CEF tem alterado as regras de utilização das Cartas de Crédito. Inicialmente, financiava até 80% de imóvel com valor até R\$120.000,00 e 30% de imóvel acima desse valor. Atualmente, esse valor limite é de R\$180.000,00. A partir de jun./98, foi adotado o sistema de aplicação em poupança vinculada (poupanção), com liberação da Carta de Crédito após um ano. O valor médio das Cartas liberadas nesse sistema é de R\$ 30.000,00 (FHC..., 1998, p.A-4).

tos de consumo coletivo (de educação, saúde, lazer, etc.) — elementos físicos que conferem atributos de qualificação ao espaço urbano em que vivem essas pessoas (SCUSSEL, 1996).

À margem do mercado formal que oferta tais serviços, multiplicaram-se, a partir de meados dos anos 80, as ocupações irregulares e as invasões, assim como se multiplicaram vertiginosamente as subabitações na RMPA.

O crescimento das invasões e dos assentamentos autoproduzidos verificou-se tanto em número de áreas invadidas e população residente, quanto na ampliação e na densificação dos núcleos já existentes, tanto em Porto Alegre quanto nos municípios periféricos (DIAGNÓSTICO..., 1993).

Portanto, face a esse quadro, a demanda habitacional avoluma-se: as alternativas de produção de habitação para a baixa renda são escassas; a iniciativa privada tem produzido sobretudo para as camadas média alta e alta, através de autofinanciamento, com alguns empreendimentos dirigidos à faixa média da população, com financiamento bancário.

Para Porto Alegre, em particular, ainda que se questione a consistência e a sistematização das informações disponíveis, o Demhab estimava uma demanda de 57.843 unidades habitacionais² no período 1996-97 (REALIDADE..., 1997), o que permite aquilatar a dimensão do problema.

2 - Condições de moradia na RMPA

Crítérios de amostragem das POFs-IEPE

Nas POFs realizadas nos anos de 1954, 1960, 1965, 1970 e 1975, foram investigadas famílias de operários da indústria de transformação de Porto Alegre, com base em cadastros das indústrias localizadas na cidade. Em 1983, a amostra foi ampliada, passando a incluir outros segmentos só-

² Essa demanda é estimada a partir do número de domicílios existentes em becos, núcleos e vilas irregulares: o Demhab avalia que 238.313 pessoas vivem nessas condições em Porto Alegre, numa média de 4,12 pessoas por domicílio. Além disso, para fazer frente ao crescimento vegetativo desses assentamentos, a uma taxa de 2,4% ao ano, seriam necessárias 1.170 unidades; para suprir as necessidades do desenvolvimento urbano, reassentando famílias por estarem em áreas de risco ou em áreas demandadas pela ordenação da Cidade, seriam necessárias mais 1.144 unidades. Tais números remetem à demanda de 40ha ao ano, uma vez que cada hectare produzisse 58 lotes.

cio-econômicos e nove dos 14 municípios que, à época, caracterizavam a RMPA; em consequência, a amostra utilizada para fins do estudo já mencionado (CARRION, 1987) contém, nesse ano, tanto operários da indústria de transformação quanto da construção civil e abarca uma área geográfica maior³.

Em 1995, foram considerados todos os segmentos sócio-econômicos e pesquisados cinco municípios da RMPA⁴. Nesse ano, a amostra definida pelo IEPE para efeito de cálculo do Índice de Preços ao Consumidor (IPC-IEPE) compreende famílias com renda entre um e 21 SMs. A amplitude é bastante superior comparativamente às pesquisas anteriores, em que o limite superior de renda familiar estava praticamente contido em sete SMs nos três primeiros anos (1954, 1960 e 1965) da série e em 10 SMs nos demais (1970, 1975 e 1983).

Desse modo e para que se pudesse estabelecer algum termo de comparação entre a POF de 1995 e as demais, adotou-se o critério da renda familiar, segundo faixas determinadas⁵, como elemento de equiparação e controle dos dados apurados.

A POF de 1995 comparativamente às anteriores

Em relação à renda familiar (Tabela 1), medida em salários mínimos, observa-se que, no ano de 1995, o percentual acumulado de famílias na faixa de um a sete SMs era de 51,39% e de 71,20%, se tomados os estratos até 10 SMs, limites superiores observados nos demais anos (1954-83), conforme já comentado.

Basicamente, dois aspectos serão aqui destacados: a condição da moradia em face da propriedade (Tabela 2) e o tipo de moradia segundo o material e a modalidade (Tabela 3).

³ Além de Porto Alegre, os Municípios de Alvorada, Cachoeirinha, Canoas, Esteio, Gravataí, Guaíba, Sapucaia do Sul e Viamão.

⁴ Porto Alegre, Alvorada, Canoas, Gravataí e Viamão.

⁵ A definição dos estratos de renda procurou compatibilizar a POF-IEPE de 1995 com as anteriores e, também, com a POF-BGE de 1996, permitindo comparar o comportamento dos diferentes indicadores investigados nos estratos (ou agregações de estratos) de cada pesquisa.

Tabela 1

Distribuição da renda familiar, por faixas de SM, na RMPA — 1995

DISCRIMINAÇÃO	1 a 3 SMs	3 a 5 SMs	5 a 7 SMs	7 a 10 SMs
Número de famílias	146	246	215	234
Frequência (%)	12,36	20,83	18,20	19,81
Frequência acumulada (%)	12,36	33,19	51,39	71,20

DISCRIMINAÇÃO	10 a 20 SMs	20 a 21 SMs	TOTAL
Número de famílias	321	19	1 181
Frequência (%)	27,18	1,62	100
Frequência acumulada (%)	98,38	100,00	100

FONTE: PESQUISA de orçamentos familiares - POF/1995 (1998). Porto Alegre : IEPE/UFRGS.

NOTA: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo = R\$120,00.

Tabela 2

Condição da moradia em face da propriedade, por faixas de SM, na RMPA — 1995

CONDIÇÃO DA MORADIA	1 a 3 SMs	3 a 5 SMs	5 a 7 SMs	7 a 10 SMs	10 a 20 SMs	20 a 21 SMs	TOTAL
Própria							
Unidades	112	184	155	183	249	17	899
Percentual	76,71	74,8	72,09	78,2	77,57	89,47	76,12
Alugada							
Unidades	19	44	43	39	52	2	199
Percentual	13,01	17,89	20	16,67	16,2	10,53	16,85
Cedida							
Unidades	9	9	6	3	3	0	30
Percentual	6,17	3,65	2,79	1,28	0,94	0	2,54
Em aquisição							
Unidades	2	8	11	8	14	0	43
Percentual	1,37	3,25	5,12	3,42	4,36	0	3,64
Outro e sem declaração							
Unidades	4	1	0	1	3	0	10
Percentual	2,74	0,41	0	0,43	0,93	0	0,85
TOTAL							
Unidades	146	246	215	234	321	19	1 181
Percentual	100	100	100	100	100	100	100

FONTE: PESQUISA de orçamentos familiares - POF/1995 (1998). Porto Alegre : IEPE/UFRGS.

NOTA: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo = R\$120,00.

Tabela 3

Tipo de moradia, segundo a modalidade e o material construtivo, por faixas de SM, na RMPA — 1995

TIPO DE MORADIA	1 a 3 SMs	3 a 5 SMs	5 a 7 SMs	7 a 10 SMs	10 a 20 SMs	20 a 21 SMs	TOTAL
Apartamento							
Unidades	23	54	65	78	156	7	382
Percentual	15,75	21,95	30,23	33,33	48,6	36,84	32,34
Casa de alvenaria							
Unidades	50	92	79	97	112	10	440
Percentual	34,25	37,4	36,75	41,45	34,89	52,64	37,26
Casa mista							
Unidades	33	45	47	41	40	1	207
Percentual	22,6	18,29	21,86	17,52	12,46	5,26	17,53
Casa de madeira							
Unidades	40	54	24	16	12	1	147
Percentual	27,4	21,95	11,16	6,84	3,74	5,26	12,45
Sem declaração							
Unidades	0	1	0	2	1	0	5
Percentual	0	0,41	0	0,86	0,31	0	0,42
TOTAL							
Unidades	146	246	215	234	321	19	1 181
Percentual	100	100	100	100	100	100	100

FONTE: PESQUISA de orçamentos familiares - POF/1995 (1998). Porto Alegre : IEPE/UFRGS.

NOTA: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo = R\$120,00.

Dos dados da Tabela 2, cabe destacar os itens “própria” e “alugada”, que correspondiam, em 1995, a 93% das situações, considerando-se todas as faixas de renda pesquisadas (um a 21 SMs); somando-se, ainda, o percentual de “em aquisição”, tem-se 96,6% dos casos. Nos estratos inferiores, até cinco SMs, esses percentuais são praticamente os mesmos: cerca de 75% das famílias possuem moradia própria, e em torno de 15% vivem em imóvel alugado. Observa-se, no entanto, que é menor o percentual de imóveis em aquisição nos estratos inferiores, se comparados aos de renda mais elevada, fato que talvez reflita as restrições ao financiamento da habitação popular em período recente.

Relativamente às POFs anteriores (Tabela 4), verifica-se o seguinte: até meados dos anos 60, predominava a moradia de aluguel (quase metade das famílias) frente à própria (menos de 30%), embora fosse alto o percentual de “em aquisição”. Essa situação inverteu-se já na POF de 1965, e, a partir de 1970, a moradia própria tornou-se majoritária, atingindo o percentual de 68% em 1983. Conforme a Tabela 2 e se consideradas as faixas de renda até 10 SMs, o percentual de “próprio” em 1995 supera, nesses estratos, os 70%, aproximando-se, em alguns casos, dos 80%.

Tabela 4

Condição da moradia, em face da propriedade, na RMPA — 1954-1983

CONDIÇÃO DA MORADIA	1954		1960		1965	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Própria	240	26	158	28	157	40
Alugada	430	46	272	47	144	37
Cedida	82	9	30	5	14	4
Em aquisição	172	19	115	20	73	19
TOTAL	924	100	575	100	389	100

CONDIÇÃO DA MORADIA	1970		1975		1983	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Própria	295	56	335	54	157	68
Alugada	118	23	169	27	53	23
Cedida	65	12	68	11	15	6
Em aquisição	47	9	47	8	6	3
TOTAL	525	100	619	100	231	100

FONTE: CARRION, Otilia B. K. (1987). **Custo de consumo final da habitação: o caso da Região Metropolitana de Porto Alegre.** São Paulo : IPE/USP. (Tese de Doutorado).

Quanto aos dados da Tabela 3, se comparados aos das POFs anteriores (Tabela 5), constata-se o predomínio de casas em todo o período 1954-83, especialmente de casas de madeira; os apartamentos representavam percentual baixo, inferior a 10%, exceto em 1960, quando atingiram esse percentual. Em 1995, embora as casas ainda fossem maioria, predominavam as de alvenaria e as mistas, e o percentual de apartamentos era bem superior (32,3%, no total) ao antes observado.

O aumento significativo no percentual de apartamentos e também no de casas de alvenaria e mistas, em detrimento de casas de madeira, características de outra fase, expressa não só mudanças de hábitos, mas situações bastante diversas, que envolvem, dentre outros, aspectos como custos, conservação do imóvel, facilidade de aquisição e utilização de materiais quando se recorre à prática de autoconstruir, acesso ao crédito, padrão construtivo e tipo de imóvel financiado pelos programas oficiais.

Na sequência, algumas dessas questões serão retomadas com vistas a um exame mais detido dos dados preliminares da POF de 1995.

Tabela 5

Tipo de moradia, segundo o material e a modalidade, na RMPA — 1954-1983

TIPO DE MORADIA	1954		1960		1965	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Apartamento	37	4	61	10	31	8
Casa						
Alvenaria	111	12	32	6	30	8
Madeira	662	72	412	72	283	72
Mista	72	8	17	3	7	2
Vila (1)	-	-	10	2	27	7
Cômodos ou pen- são (2)	42	4	31	5	3	1
Barraco	-	-	12	2	8	2
TOTAL	924	100	575	100	389	100

TIPO DE MORADIA	1970		1975		1983	
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades	%
Apartamento	27	5	21	3	15	6
Casa						
Alvenaria	44	8	60	10	48	21
Madeira	399	76	419	68	119	52
Mista	31	6	105	17	39	17
Vila (1)	9	2	4	1	5	2
Cômodos ou pen- são (2)	5	1	3	0	-	-
Barraco	10	2	7	1	5	2
TOTAL	525	100	619	100	231	100

FONTE: CARRION, Otilia B. K. (1987). **Custo de consumo final da habitação**: o caso da Região Metropolitana de Porto Alegre. São Paulo : IPE/USP. (Tese de Doutorado).

(1) **Casa de vila** foi denominação utilizada para designar unidades construídas em conjuntos, do tipo existente no período de funcionamento dos IAPs e CAPs, como vila IAPI, na Zona Norte de Porto Alegre. (2) **Pensão** constitui classificação adotada nos três primeiros anos da série e corresponde, *grossa modo*, à classificação **casa de cômodos**, adotada nos demais anos.

POF de 1995: detalhamento

Conforme já foi apontado, os aspectos relacionados às condições de moradia da população da RMPA, levantados através da POF, informam sobre:

- condição de posse do imóvel;
- tipo de residência (modalidade e material empregado);
- número de pessoas por família;
- número de peças da casa;

- número de dormitórios;
- área da casa.

O questionário aplicado contém informações também quanto:

- à localização da cozinha (no corpo ou fora da casa);
- ao número de banheiros (dentro e fora da casa);
- ao número e tipo de chuveiros;
- à existência ou não de esgoto (fossa ou rede geral);
- à água canalizada ou não (tipo de abastecimento — torneira pública, poço, arroio, vertente, cisterna).

Estas últimas informações, no entanto, encontram-se ainda em processamento, uma vez que a pesquisa priorizou o tratamento dos dados que permitiriam compor o Índice de Preços ao Consumidor e, complementarmente, auxiliar na caracterização do perfil das unidades familiares (consumidores) da RMPA. À medida que estejam disponíveis, permitirão aferir a situação dos domicílios quanto a alguns aspectos de saneamento básico — abastecimento d'água e esgoto.

Para os fins deste artigo, a título de complementação do quadro das condições de moradia da população da RMPA, utilizaram-se, conforme se verá adiante, dados obtidos através da POF realizada pelo IBGE em 1995-96 (ano seguinte ao da POF-IEPE) no que respeita a abastecimento d'água e esgotamento sanitário.

Note-se que tal recurso tem limitações, na medida em que foram utilizadas diferentes metodologias de pesquisa, composição da amostra, universo pesquisado, estratificação adotada, etc. Destacam-se algumas distinções básicas:

- a POF-IBGE selecionou sua amostra a partir dos setores censitários do **Censo Demográfico de 1991**, aplicando, posteriormente, fatores de expansão da mesma, o que permitiu obter estimativas para o universo da população pesquisada. Não foi utilizada limitação de renda ou de estrato social. A pesquisa abrangeu, pois, o conjunto dos municípios da RMPA;⁶
- a POF-IEPE, como se viu, limitou a área de pesquisa a cinco municípios da RMPA, utilizando como base para composição da amostra os cadastros imobiliários fiscais de cada município. Os resultados obtidos não

⁶ Os municípios da RMPA eram em número de 21 à época do **Censo de 1991**. Hoje são 27, em função de posteriores desmembramentos e incorporações de municípios.

sofreram aplicação de fatores de expansão, referindo-se diretamente à amostra. Incluíram-se apenas famílias com rendimentos mensais de um a 21 SMs, estratos que concentram mais de 80% da amostra inicial, sem limite de renda.

No entanto, através do estabelecimento de algumas correspondências entre os quesitos levantados e os estratos de recebimentos mensais, bem como em face da similaridade de resultados finais, julgou-se possível e significativa tal complementação de informações.

Os dados apurados pela POF-IEPE quanto à **condição de posse do imóvel** (Tabela 2) permitem tecer as considerações a seguir.

O índice de 76,12% de imóveis próprios, verificado para o conjunto da amostra, apresenta-se praticamente uniforme nos diferentes estratos de renda, com maior variação nas faixas de cinco a sete SMs (para menos) e de 20 a 21 SMs (para mais), atingindo, respectivamente, 72,09% e 89,47%. Essas duas faixas de rendimentos comportam-se de modo inverso no que respeita a imóveis alugados: o estrato de cinco a sete SMs apresenta o maior percentual entre os demais (20%), enquanto o de 20 a 21 SMs tem o menor índice de inquilinos (10,53%).

Na faixa de mais baixa renda, de um a três SMs, apenas 13,01% pagam aluguel, enquanto 76,71% têm imóvel próprio. Tal fato se explicaria a partir da perspectiva da busca de diferentes alternativas para prover a moradia, ainda que de forma precária, desde que se disponha de um lote — mesmo que compartilhado, mal localizado ou desprovido de infra-estrutura. Já o dispêndio com aluguel exigiria uma certa renda, mês a mês, nem sempre disponível a essa população. É também nesse estrato que se verifica a maior incidência (relativa) de imóveis cedidos por terceiros (6,17%). Tal prática não existe no estrato superior e é insignificante a partir de 10 SMs.

Observe-se o que ocorre na faixa de cinco a sete SMs: nem sempre a renda familiar permite o acesso à casa própria, mas já é possível se comprometer com aluguel sem ter que recorrer a situações precárias de habitação. É nesse estrato, de qualquer modo, que se verifica o maior índice de imóveis em aquisição (5,12%) dentre todos os estratos. Quando é obtido um financiamento, essa é uma forma de escapar do aluguel, muitas vezes a preços mais elevados que uma prestação imobiliária — desde que, é claro, a família disponha de uma poupança inicial para a aquisição.

A partir dessa faixa, crescem, relativamente, as possibilidades de a família adquirir moradia. Todavia a política habitacional vigente nos últimos anos tem oferecido tímidas alternativas de financiamento à classe média, de modo que os índices de imóveis em aquisição são baixos nesses estratos.

O percentual de 79,76% (76,12% + 3,64%) de famílias com renda entre um e 21 SMs residindo em domicílio próprio ou em aquisição é um dos mais altos entre as capitais brasileiras.

De um modo geral, verificou-se no Brasil, de 1987 a 1996, um aumento de 18,77% no número de domicílios nessa condição; paralelamente, tem caído o percentual de imóveis alugados (PESQUISA..., 1997, p.29). Tal comportamento deve ser analisado tendo presentes fatores relacionados a:

- aspectos da cultura da sociedade brasileira, que tem na casa própria um dos sustentáculos do conceito de “bem-estar familiar”;
- aspectos próprios da nossa economia, em que as diferentes conjunturas por que tem passado o País geram instabilidade, insegurança quanto a emprego, fluxo de renda, etc.

Além disso, vale sempre lembrar as características de definição da POF-IEPE, particularmente quanto à forma de obtenção da amostra e aos limites de rendimentos familiares estabelecidos (um a 21 SMs): o fato de as unidades que compõem a amostra terem sido selecionadas a partir do cadastro do IPTU exclui situações irregulares, como assentamentos clandestinos e subabitação; este último caso apareceria, mais provavelmente, se fosse incluído o estrato de renda inferior a um SM.

Quanto ao **tipo de residência**, em função da modalidade e do material construtivo (Tabela 3), verifica-se que 67,24% das famílias da RMPA com rendimento entre um e 21 SMs residem em casas, enquanto 32,34% têm apartamentos como domicílio.

Como já foi observado, há um grande aumento da incidência de apartamentos em relação às POFs anteriores — seja por corresponderem à maioria dos casos financiados, seja por mudanças culturais provocadas pela vida nas grandes cidades —, mas o predomínio continua sendo das unidades unifamiliares. Entre estas, têm larga vantagem numérica as residências de alvenaria, seguidas pelas mistas e pelas de madeira.

É evidente que tal distribuição não é uniforme em todas as faixas de renda. No caso dos apartamentos, sua participação vai subindo conforme se eleva o rendimento familiar, atingindo o percentual máximo no estrato de 10 a 20 SMs: 48,6% das famílias moram em apartamentos — tendência verificada para a classe média brasileira que vive nas metrópoles. No estrato superior (de 20 a 21 SMs), esse percentual baixa para 36,84%, e aí se destacam as casas de alvenaria, com 52,64%, sendo pouco significativos os índices aferidos para as modalidades casa mista e casa de madeira.

As casas mistas aparecem como solução de moradia que aponta para um processo de transição, muitas vezes resultante de construção por etapas, bas-

tante presente nos três estratos inferiores — de um a sete SMs —, declinando a partir daí.

Já as casas de madeira, ainda responsáveis pelo abrigo de aproximadamente um quarto da população de baixa renda (até cinco SMs), vêm reduzindo sua participação acentuadamente — seja pela matéria-prima em escassez e, conseqüentemente, cada vez mais cara, seja pelos avanços tecnológico e de mercado, que tornaram mais disponível e de mais fácil execução e conservação da moradia de alvenaria, pré-moldados, etc.

A presença de esgotamento sanitário e abastecimento d'água — condições básicas de saneamento — nos domicílios da RMPA pode ser aferida, preliminarmente, a partir da pesquisa realizada pelo IBGE, uma vez que os dados da POF-IEPE, como já colocado, ainda não estão disponíveis na sua totalidade.

Quanto ao abastecimento d'água, verifica-se que 94% dos domicílios têm canalização interna, sendo 89,83% abastecidos pela rede geral. No que respeita ao esgotamento sanitário, 92,60% dos domicílios dispõem do mesmo, quer através de rede geral de esgoto, quer por meio de fossa séptica; 3,63% dispõem de fossa rudimentar; 2,36% não sabem ou têm outro sistema; e 1,4% não têm qualquer forma de esgotamento sanitário (PESQUISA..., 1997, p.203).

Se comparados esses dados com as informações existentes referentes aos núcleos de ocupações irregulares ou invadidas, verifica-se que o provimento de tais serviços é bastante inferior não apenas em termos quantitativos, mas também no que tange à qualidade dos mesmos. No caso da água, por exemplo, boa parte do abastecimento desses núcleos faz-se através dos chamados “pés-de-galinha”, que consistem na derivação, a partir de um ponto fixo de água, de várias mangueiras plásticas, que abastecem uma ou mais casas (DIAGNÓSTICO..., 1993, p.13).

Outros dados levantados pela POF-IEPE, aqui arrolados como “características complementares”, encontram-se na Tabela 6.

O número médio de pessoas por família é de 3,82, superior ao apurado pelo IBGE para o conjunto da RMPA, que é de 3,36, enquanto no Brasil foi verificada a média de 3,70 pessoas por família. Ao contrário do que se esperava, esse número não decresce nos estratos superiores de renda, sugerindo um exame mais apurado da composição familiar — sendo pouco provável que o número de filhos crescesse entre as famílias de mais alta renda, poder-se-ia pensar na hipótese de que o maior rendimento se justificasse precisamente pelo fato de permanecerem agregadas mais pessoas trabalhando numa mesma família, viabilizando um padrão de consumo mais elevado, num mesmo domicílio.

Tabela 6

Condições da moradia, segundo características complementares,
por faixas de SM, na RMPA — 1995

DISCRIMINAÇÃO	1 a 3 SMs	3 a 5 SMs	5 a 7 SMs	7 a 10 SMs	10 a 20 SMs	20 a 21 SMs	TOTAL
Número de pessoas por família	494	938	825	875	1 298	78	4 508
Média	3,38	3,81	3,84	3,74	4,04	4,1	3,82
Número de peças da casa	775	1 368	1 343	1 495	2 171	148	7 300
Média	5,31	5,56	6,25	6,39	6,78	7,79	6,49
Número de dormitórios	301	533	540	563	927	53	2 917
Média	2,08	2,17	2,56	2,42	2,92	2,79	2,49
Área da casa (m²) ..	10 145,82	14 749,57	14 679,32	15 816,90	24 694,01	1 536	81 621,62
Média (m ²)	77,45	67,66	77,26	79,08	98,78	109,71	81,38

FONTE: PESQUISA de orçamentos familiares - POF/1995 (1998). Porto Alegre : IEPE/UFRGS.

NOTA: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo = R\$120,00.

Por seu turno, o número médio de peças da casa ou unidade de habitação é de 6,49, apresentando uma variação crescente à medida que se eleva o estrato de rendimento familiar. A moradia das famílias pesquisadas tem um número médio de 2,49 dormitórios, indicador de um padrão de habitação acima do esperado.

Outro indicador que apresentou resultados atípicos, e para o qual não se dispõe de similar na pesquisa realizada pelo IBGE, a título de comparação, é o tamanho médio das habitações: 81,38m². Uma casa com essa área construída representa, em princípio, um bom nível de moradia, ainda que abstraídos o padrão construtivo, a infra-estrutura existente, as condições de saneamento e habitabilidade. Evidentemente, está-se diante de um valor médio, mas é bastante provável que esses números sejam atribuíveis, além disso, às características da amostra.

Despesas com habitação e transporte

O comprometimento da renda familiar da população da RMPA em gastos com habitação e transporte é objeto de trabalho em andamento, que irá aferir as variações ocorridas entre as POFs-IEPE anteriores e a de 1995.

Preliminarmente, sem que se tenha procedido ao detalhamento dos grupos e dos subgrupos de despesa, apresentam-se algumas indicações a respeito.

No conjunto das regiões pesquisadas pela POF-IBGE,⁷ a despesa média mensal familiar com **habitação**⁸ cresceu no período 1987-96: passou de 15,71% a 20,77%. No item **transporte**,⁹ houve queda de 12,14% no mesmo período (a despesa média reduziu-se de 11,05% para 9,72%), em nove das regiões pesquisadas — dentre as quais a RMPA. De acordo com a mesma fonte, na RMPA o gasto com habitação representava, em 1987, 14,09% do total da despesa média mensal familiar, passando a 17,84% em 1996. Em relação à despesa com transporte, os percentuais são, respectivamente, 11,01% e 9,26%, de modo que, somados ambos os itens (habitação e transporte), houve aumento, de 1987 para 1996, do percentual da despesa familiar efetuada com os mesmos — 25,10% em 1987 e 27,10% em 1996 (PESQUISA..., 1997).

Por sua vez, a POF-IEPE de 1995, que utiliza outra metodologia¹⁰, aponta um gasto conjunto com habitação e transporte, nesse ano, equivalente a 25,40% (20,53% com o item habitação e 4,87% com o item transporte) do total da despesa mensal familiar.

Os critérios de agregação utilizados pelo IEPE para esse cálculo diferem dos adotados por Carrion (1987), de modo que não são diretamente comparáveis. Essa compatibilização de critérios será feita, conforme já foi mencionado, na continuidade do estudo.

3 - Considerações finais

Neste apanhado inicial dos resultados da POF de 1995, *vis-à-vis* às POFs-IEPE anteriores e à última POF-IBGE, buscou-se detectar mudanças ocorridas nas condições de moradia na RMPA, em período recente. Em linhas ge-

⁷ Regiões Metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre, além de Brasília-DF e Município de Goiânia.

⁸ Inclui gastos com aluguel, impostos e taxas, manutenção da casa, artigos de limpeza, mobiliários e artigos do lar, eletrodomésticos e equipamentos do lar, bem como conserto dos mesmos.

⁹ Refere-se a gastos com transporte coletivo urbano, veículo próprio (combustível e manutenção), viagens e congêneres.

¹⁰ A POF-IEPE faz uma distribuição de itens de despesa de maneira diferenciada em relação àquela apresentada pela POF-IBGE, sobretudo na organização dos componentes de cada subgrupo de despesa. A título de exemplificação: as taxas e impostos estão inseridos no subgrupo "serviços públicos e de utilidade pública", onde também se inclui o transporte coletivo em suas diferentes modalidades; o item "viagens", que compõe o gasto com transporte levantado pelo IBGE, não está incluído nessa despesa pelo IEPE.

rais, confirmaram-se tendências que já vinham sendo observadas ao longo dos anos, como o aumento no número de famílias residindo em imóvel próprio e, também, a importância crescente dos apartamentos no tocante à modalidade da moradia.

Ainda foram trazidos alguns dados preliminares referentes ao gasto conjunto habitação e transporte, que indicam o comprometimento de parcela significativa, serão crescente, da renda familiar com esses itens, aspecto que merecerá, na sequência do estudo, um exame mais detido.

Dando continuidade, portanto, ao presente trabalho, pretende-se aprofundar a análise aqui desenvolvida, detalhando sobretudo aquilo que diz respeito aos gastos com habitação e transporte e suas implicações nas condições e na localização da moradia, especialmente em se tratando dos estratos de mais baixa renda, que possuem maiores dificuldades para atender adequadamente às suas necessidades habitacionais.

Bibliografia

- CARRION, Otilia B. K. (1989). Mercado imobiliário e padrão periférico de moradia: Porto Alegre e sua região metropolitana. **Ensaios FEE**, Porto Alegre, v.10, n.2, p.225-250.
- CARRION, Otilia B. K. (1987). **Custo de consumo final da habitação**: o caso da Região Metropolitana de Porto Alegre. São Paulo : IPE/USP. (Tese de Doutorado).
- CARRION, Otilia B. K. (1988). Custo de consumo final da habitação: o caso da Região Metropolitana de Porto Alegre. In: ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA, 16, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte : ANPEC. v.4, p.479-498.
- DIAGNÓSTICO de desenvolvimento urbano e habitação (1993). Porto Alegre : METROPLAN.
- FHC anuncia pacote de R\$ 6 bilhões para área habitacional (1998). **Gazeta Mercantil**, São Paulo, p. A-4, 24 jun.
- FINANCIAMENTO imobiliário da CEF atinge R\$ 8 bi. (1998). **Gazeta Mercantil**, São Paulo, p. B-1, 8 dez.
- GESTÃO do uso do solo e disfunções do crescimento urbano: versão preliminar (1997). Porto Alegre : IPEA/ PROPUR/UFRGS.

PESQUISA de orçamentos familiares - POF/1995 (1998). Porto Alegre : IEPE/ UFRGS.

PESQUISA de orçamentos familiares (1995-1996): primeiros resultados (1997). Rio de Janeiro : IBGE.

REALIDADE e política habitacional (1997). Porto Alegre : PMPA/DEM HAB.

SCUSSEL, Maria Conceição Barletta (1996). **Emancipações no Rio Grande do Sul**: o processo de criação de novos municípios e seu impacto em aspectos de qualificação do espaço urbano. Porto Alegre : PROPUR/UFRGS. (Dissertação de mestrado).

Abstract

The purpose of this paper is to present updated information about housing conditions in the Porto Alegre Metropolitan Region (RMPA), using data from the last Household Budget Research (POF) made by the Economics Study and Research Center (IEPE) to calculate the Consumer Price Index (IPC) of the Region. This research refers to 1995 and brings up-to-date information from 1954 and some other years (1960, 1965, 1970, 1975 and 1983) when it was applied. Firstly, some considerations about the Brazilian housing policy are presented, mainly referring to the possibilities on financing the lower income housing. Then, after a brief comment about the Household Budget Research criteria, a comparison between the last research (1995) and the previous ones is made, detailing that from 1995.