

Condições de moradia e comprometimento da renda familiar com habitação e transporte na Região Metropolitana de Porto Alegre

Otilia Beatriz Kroeff Carrion

Maria Conceição Barletta Scussel

Resumo

O presente trabalho atualiza informações sobre as condições de moradia na Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), bem como a participação do gasto conjunto aluguel e transporte na despesa mensal familiar, na perspectiva de trazer novas evidências que contribuam para o exame e equacionamento da questão habitacional. Utiliza os dados levantados pela última Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), realizada pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas - IEPE/UFRGS, com vistas ao cálculo do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) para a Região, referente ao ano de 1995, que atualiza série constituída pelos anos de 1954, 1960, 1965, 1970, 1975 e 1983.

Introdução

O problema da moradia, enquanto necessidade básica de sobrevivência da população, e a questão da política habitacional, enquanto mecanismo de provisão - pública ou privada - da moradia, são aqui tratados em continuidade a levantamentos e estudos anteriores, que têm por foco os estratos inferiores de renda.

Neste trabalho, que é resultado de projeto de pesquisa, atualizam-se 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/UFRGS, com vistas ao cálculo do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) para a Região. Esta POF é referente ao ano de 1995 e atualiza série iniciada em 1954, que inclui, além desses, os anos de 1960, 1965, 1970, 1975 e 1983.

Estudo anterior, referente ao período compreendido pelas POFs de 1954 a 1983, identificou, de um lado, mudanças nas condições de moradia da população de baixa renda e tendências à localização periférica, em face do funcionamento do mercado fundiário e imobiliário urbano e do processo de urbanização havido na RMPA, ao longo dessas décadas. De outro, avaliou 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 identificou estratégias de sobrevivência possíveis, diante do crescimento observado no gasto conjunto 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.); tipo de imóvel ocupado (alvenaria, madeira etc.); número de peças e área do imóvel; infraestrutura disponível (serviços como água, luz e telefone). Dispõe-se, também, de informações sobre despesas familiares com aluguel e com transporte coletivo urbano, antes referidas.

Através da atualização dessas informações, pretendeu-se trazer novas evidências que contribuam para o exame e equacionamento da questão habitacional. Versão anterior (CARRION e SCUSSEL, 1999) centrou a análise nas condições de moradia na RMPA, aqui retomadas, ficando para esta etapa a inclusão 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 sequência 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, no referente às condições de moradia, e detalham-se algumas informações para o ano de 1995. Por último, são analisadas as despesas com habitação e transporte.

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 (SM) mensais.

Esta 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 PROFILURB – Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados; FICAM – Programa de Financiamento da Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social; Projeto João de Barro – Programa Nacional de Auto-construção; PROMORAR – Programa de Erradicação da Subabitação, cujo público-alvo eram famílias com rendimentos de até cinco SM 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, se deu somente até 1989, operando, desde então, até sua extinção formal, em 1995, apenas na gestão financeira de suas despesas operacionais (IPEA/PROPUR, 1997).

As realizações no campo da habitação popular passam a ocorrer, então, através de programas alternativos, como o Programa Nacional de Mutirões Habitacionais da Secretaria Especial da Habitação e Ação Comunitária – SEAC, 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, passa 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 (METROPLAN, 1993) a produção pública de habitação popular no período de 1981 a 1993, incluídos moradias e lotes, foi de 43.500 (quarenta e três mil e quinhentas) unidades, assim distribuídas, conforme a responsabilidade pela execução: COHAB - 59,4% ; DEMHAB - 21,3% ; SEAC - 16,27% ; Prefeituras Municipais da RMPA - 2,1% ; Financiamento 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 concentrava-se 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, seguida 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 (IPEA/PROPUR, 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 (GAZETA MERCANTIL, 08/12/98, p. B-1). No ano de 1999, foram concedidos cerca de 200 mil novos financiamentos, que, somados aos anteriores, aproximam-se do total de 700 mil imóveis financiados, com cartas de crédito de valor médio situado entre R\$20.000,00 e R\$25.000,00 (JORNAL DO BRASIL, 22/02/00).

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, pelo menos, da classe média baixa.

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, infra-estrutura, 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 *equipamentos 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 invasões, assim como se multiplicaram vertiginosamente as subabitações na RMPA.

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

Face a esse quadro, pois, a demanda habitacional se avoluma: 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 auto-financiamento, com alguns empreendimentos dirigidos à faixa média da população, com financiamento bancário.

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

2. Condições de moradia na RMPA

CrITÉRIOS 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 sócio-econômicos e nove dos catorze municípios que, à época, caracterizavam a RMPA; em consequência, a amostra utilizada para fins do estudo já mencionado contém, nesse ano, tanto operários da indústria de transformação quanto da construção civil e abarca uma área geográfica maior .

Em 1995, foram considerados todos os segmentos sócio-econômicos e pesquisados cinco municípios da RMPA . Nesse ano, a amostra definida pelo IEPE para efeito de cálculo do Índice de Preços ao Consumidor (IPC/IEPE) compreende 1181 famílias com renda entre 1 (um) e 21 (vinte e um) salários mínimos. A amplitude é bastante superior, comparativamente às pesquisas anteriores, em que o limite superior de renda familiar estava praticamente contido em 7 (sete) salários mínimos, nos três primeiros anos (1954-60-65) da série, e em 10 (dez) salários mínimos nos demais (1970-75-83).

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 determinadas, como elemento de equiparação e controle dos dados apurados. Além disso, incluíram-se no conjunto pesquisado questionários que, por razões específicas, não foram utilizados para o cálculo do IPC/IEPE, mas que atendem plenamente os propósitos e a metodologia da pesquisa desenvolvida, e excluíram-se famílias com mais de 20 (vinte) salários mínimos, perfazendo, no total, 1094 famílias investigadas.

A POF de 1995 comparativamente às anteriores

Em relação à renda familiar (Tabela 1), medida em salários mínimos (SM), observa-se que, no ano de 1995, o percentual acumulado de famílias na faixa de zero a sete SM é de 37,2 % e de 61,2 % se tomados os estratos até dez SM, limites superiores observados nos demais anos (1954-83), conforme já comentado.

Basicamente dois aspectos são aqui destacados: a condição da moradia em face da propriedade (Tabelas 2 e 3) e o tipo de moradia segundo o material e a

modalidade (Tabelas 4 e 5).

Dos dados da Tabela 2, cabe destacar os itens “própria” e “alugada”, que correspondem, em 1995, a 92,3 % das situações, considerando-se todas as faixas de renda pesquisadas (até vinte SM); somando-se, ainda, o percentual de “em aquisição”, tem-se 96,6 % dos casos. Nos estratos inferiores, até 5 SM, 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 (até 5 SM), 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 3), 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, o percentual de “própria” supera, em 1995, os 70% em todos os estratos, sendo superior a 80% no estrato inferior e, também, no superior.

Quanto aos dados da Tabela 4 e comparados aos das POFs anteriores (Tabela 5), constata-se o predomínio de casas, em todo o período 1954-83, especialmente casas de madeira; os apartamentos representavam percentual baixo, inferior a 10 %, exceto em 1960, quando atingem esse percentual. Em 1995, embora as casas ainda sejam maioria, predominam as de alvenaria e mistas e o percentual de apartamentos é bem superior (31,5 %, no total) ao antes observado.

O aumento significativo no percentual de apartamentos e, também, 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 auto-construir, acesso ao crédito, padrão construtivo e tipo de imóvel financiado pelos programas oficiais.

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

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; localização da cozinha (no corpo ou fora da casa); número de banheiros; número e tipo de chuveiros; existência ou não de esgoto (fossa ou rede geral); água canalizada ou não e tipo de abastecimento. São informados, também, o local e o tempo de moradia.

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

O índice de 75,1% de imóveis próprios, verificado para o conjunto da amostra, apresenta-se praticamente uniforme nos diferentes estratos de renda, com maior variação nos estratos extremos.

Na faixa de mais baixa renda, de 0 a 3 SM, apenas 10,5% pagam aluguel, enquanto 82,5% 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, e no de 3 a 5 SM, que se verifica a maior incidência (relativa) de imóveis cedidos por terceiros. Tal prática é insignificante a partir de 10 SM e inexistente entre as famílias com rendimentos acima de 15 SM.

Observe-se o que ocorre nas chamadas *faixas intermediárias*: nem sempre a renda familiar permite o acesso à casa própria, mas já é possível comprometer-se com aluguel, sem ter que recorrer a situações precárias de habitação. De qualquer modo, é justamente nesses estratos - de 5 a 7 SM, de 7 a 10 SM e de 10 a 15 SM - que se verificam os maiores índices de imóveis em aquisição: 5,2%, 5,3% e 6,1%, respectivamente. Quando é obtido um financiamento, essa é uma forma de escapar do aluguel, muitas vezes a preços mais elevados que uma prestação imobiliária – desde, é claro, que a família disponha de uma poupança inicial para a aquisição.

A partir dessa faixa crescem, relativamente, as possibilidades de a família ter adquirido 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 ainda baixos nesses estratos.

O percentual de 79,4% (75,1% + 4,3%) de famílias 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 (IBGE, 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: 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.

Quanto ao *tipo de residência*, em função da modalidade e material construtivo (Tabela 4), verifica-se que 68,2% das famílias pesquisadas residem em casas, enquanto 31,5% 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 15 a 20 SM: 44,5% das famílias moram em apartamentos - tendência verificada para a classe média brasileira que vive nas metrópoles.

As casas mistas aparecem como solução de moradia que aponta para um processo de transição, muitas vezes resultante de construção por etapas, bastante presente nos três estratos inferiores – até 7 SM -, declinando a partir daí.

Já as casas de madeira, ainda responsáveis pelo abrigo de aproximadamente um quarto da população de baixa renda (até 5 SM), 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 a moradia de alvenaria, pré-moldados, etc.

As condições de saneamento dos domicílios são usualmente aferidas por indicadores referentes a serviços básicos disponíveis nos mesmos como água tratada, esgotamento sanitário e serviço de coleta de lixo. A POF realizada pelo IEPE, no entanto, não levantou dados referentes ao lixo domiciliar, atendo-se aos itens já arrolados anteriormente.

Das famílias pesquisadas, 97,6% são abastecidas de *água tratada*, sendo que 96,8% dispõem de água encanada em seus domicílios e 0,8% servem-se de torneira pública. Esse percentual praticamente não sofre alterações em função do estrato de renda, a não ser na faixa de 0 a 3 SM, em que baixa para 91,8%.

No que se refere ao *esgotamento sanitário*, 98% dos domicílios dispõem do mesmo, quer através de rede geral de esgoto, quer por meio de fossa séptica. Verifica-se que o percentual de domicílios servidos pela rede pública apresenta variações que vão de 78,5%, no estrato de 3 a 5 SM, a 92,5%, no estrato de 15 a 20 SM.

O número de banheiros e o número de chuveiros disponíveis em cada domicílio, como era de se esperar, apresentam variação crescente conforme aumentam os níveis de ganhos mensais familiares. As informações estão sintetizadas no Quadro "Condições sanitárias de moradia".

Comparando esse dados com aqueles aferidos pelas POFs anteriores, verifica-se que houve uma considerável extensão dos serviços básicos - água tratada e esgotamento sanitário - às habitações da RMPA.

No caso da água, o grande salto quantitativo se verifica a partir de 1975. Já a situação retratada pelas POFs quanto ao esgoto é bastante curiosa: nos anos de 54, 60 e 65 o índice de domicílios servidos era superior aos apresentados em 70 e 75. Este fato relaciona-se diretamente à mudança no perfil da amostra e ao "achatamento" salarial da classe operária. A tentativa de estabelecer uma linha de evolução desses serviços em função da vigência de diferentes políticas públicas esbarra, pois, entre outras limitações, nas decorrentes da formulação de cada pesquisa realizada.

A título de controle e comparação dos resultados obtidos pela pesquisa é interessante observar que esse índices são pouco superiores aos apresentados pela POF realizada pelo IBGE em 1995/96 (ano seguinte à realização da POF/IEPE): quanto ao abastecimento d'água, verifica-se que 94% dos domicílios têm canalização interna, sendo 89,83% abastecidos pela rede geral; 92,60% dos domicílios dispõem de esgotamento sanitário - quer através de rede geral de esgoto, quer por meio de fossa

séptica, enquanto 3,63% dispõem de fossa rudimentar, 2,36% não sabem ou têm outro sistema, e 1,4% não têm qualquer forma de esgotamento sanitário. (IBGE, 1997, p. 203).

Se compararmos 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 se faz 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 (METROPLAN, 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 3,6, 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 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.

Por seu turno, o número médio de peças da casa ou unidade de habitação é 6, apresentando uma variação crescente à medida que se eleva o estrato de rendimento familiar. A moradia das famílias pesquisadas tem um número médio de 2,3 dormitórios, indicador de um padrão de habitação acima do esperado. Situação similar ocorreu com o tamanho médio das habitações, de 73,6m², indicador para o qual não se dispõe de similar na pesquisa realizada pelo IBGE, a título de comparação. Uma casa com essa área construída representa, em princípio, um bom nível de moradia, ainda que abstraídos o padrão construtivo, infra-estrutura existente, condições de saneamento e habitabilidade. Evidentemente, estamos diante de um valor *médio*, mas é bastante provável que esses números sejam atribuíveis, além disso, às características da amostra.

A análise referente ao local e ao tempo de moradia no domicílio não será aqui empreendida, mas cabem algumas observações preliminares.

O percentual de famílias residentes em Porto Alegre aumenta conforme cresce a faixa de renda familiar, chegando a representar 57,5% das unidades incluídas no estrato de 15 a 20 SM. Comportamento inverso se observa nos municípios de Alvorada e Canoas: a participação destes vai decrescendo conforme se elevam os rendimentos familiares. Já em Gravataí e Viamão observa-se uma participação mais ou menos uniforme nos diferentes estratos, sendo que em Viamão há um aumento na participação nas faixas que vão de 3 a 10 SM.

O tempo médio de residência nos domicílios é menor em Porto Alegre (11,35 anos) do que nos demais municípios, o que denota a maior mobilidade habitacional da metrópole. Esse fato fica mais evidente quando se observa que quase um terço (32,6%) dos residentes em Porto Alegre moram há menos de 5 anos em seus domicílios. Já os moradores de Canoas apresentam o maior tempo médio de residência - 17,29 anos - seguidos pelos de Viamão (15,46 anos), Alvorada (13,77) e Gravataí (12,32 anos). Vale observar que, no processo de expansão metropolitana, Canoas recebeu o primeiro "extravasamento" da malha urbana da Capital - a partir da década de 40 - , enquanto Alvorada e Gravataí são fruto de ocupação mais recente - anos 60 e 70-, quando se verificou a expansão metropolitana no sentido leste-oeste.

3. Despesas com habitação e transporte

No conjunto das regiões pesquisadas pela POF/IBGE - 1995/96, a despesa média mensal familiar com *habitação* cresceu no período de 1987 a 1996: passou de 15,71% a 20,77%. No item *transporte* houve queda 12,14% no mesmo período (a despesa média reduziu-se de 11,05% para 9,72%), em nove das regiões pesquisadas – entre 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 (IBGE,1997).

Por sua vez, a POF/IEPE de 1995, que utiliza outra metodologia, 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.

Adotando-se os critérios utilizados em CARRION (1987), quais sejam, despesa média com aluguel, apurada dentre as famílias que efetivamente realizaram gasto nesse item, e despesa média com transporte coletivo urbano (ônibus urbano, ônibus intermunicipal e metrô), também calculada dentre as famílias que efetuaram esse dispêndio, chegou-se aos resultados apresentados nas tabelas 7 e 8.

O item aluguel responde, no conjunto, por 19,7% da despesa, em 1995, apresentando variações pouco significativas dentre os estratos de renda familiar considerados (a menor incidência está no estrato inferior, de até 3 SM). No referente ao transporte coletivo urbano, fica bem evidente o peso mais acentuado desse item de gasto nos estratos inferiores de renda.

Interessa, sobretudo, considerar o gasto conjunto aluguel e transporte e sua evolução ao longo do tempo, o que está sinteticamente indicado na Tabela 9, uma vez que são gastos implicados e que experimentam variações em decorrência dos processos de urbanização e de ocupação e uso do solo.

No período indicado (1970-75-83-95), o gasto conjunto teve sua participação aumentada de pouco mais de 18%, em 1970, para cerca de 23% em 1995 (a exceção é o ano de 1975). Essa tendência à elevação do gasto com aluguel e transporte também já fora identificada nas POFs/ IEPE anteriores (1954-60-65), embora com variações menores.

Considerações finais

O presente trabalho apresentou um apanhado dos resultados da POF/IEPE de 1995, "vis-a-vis" as POFs anteriores e a última POF/IBGE, buscando detectar mudanças ocorridas nas condições de moradia na RMPA, em período recente.

Pode-se afirmar, em linhas gerais, que se confirmaram 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.

Por sua vez, a disponibilidade de serviços básicos de saneamento, como água tratada e esgotamento sanitário, cresceu significativamente, nos últimos anos, na Região. Tais indicadores, aliados às características dos domicílios pesquisados - durabilidade do material construtivo, área construída, densidade de ocupação - sinalizariam, em princípio, uma melhoria nas condições de moradia.

Há que se lembrar, contudo, que tais informações dizem respeito, sempre, ao

que se pode chamar de *cidade(s) legal(is)*. Contrapõe-se a esse quadro a realidade das - cada vez maiores e mais densas - *cidades informais* : núcleos de ocupações irregulares ou invadidas, à margem de grande parte dos serviços urbanos, e mesmo das estatísticas oficiais.

As análises referentes ao gasto conjunto habitação e transporte, por outro lado, indicam o comprometimento de parcela significativa, e mesmo crescente, da renda familiar com esses itens que, como já observado, são gastos implicados e fortemente influenciados pelo próprio processo de urbanização.

Em continuidade, pois, deve-se aprofundar a análise das despesas com aluguel e transporte, investigando o comportamento e variação das mesmas, em função de diferentes aspectos, tais como: localização (intra e intermunicipal), dotação diferenciada de infra-estrutura da malha urbana, condições da habitação, evolução de preços de imóveis residenciais, entre outros. Conduz a pesquisa a perspectiva de fornecer evidências que auxiliem no exame e equacionamento da questão habitacional, sobretudo no que se refere aos estratos de mais baixa renda, face à constatação inexorável de que vivemos em cidades cada vez mais caras e excludentes.

Tabelas e Quadro

TABELA 1
DISTRIBUIÇÃO DA RENDA FAMILIAR - 1995

Faixas de salário mínimo	0 a 3 sm	3 a 5 sm	5 a 7 sm	7 a 10 sm	10 a 15 sm	15 a 20 sm	TOTAL
Número de Famílias	86	149	172	263	278	146	1094
Frequência (%)	7,9	13,6	15,7	24,0	25,4	13,4	100
Frequência acumulada (%)	7,9	21,5	37,2	61,2	86,7	100,0	100

Fonte: IEPE. Pesquisa de Orçamentos Familiares. 1995.

Notas: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo vigente à época da pesquisa.

TABELA 2
CONDIÇÃO DA MORADIA, EM FACE DA PROPRIEDADE - 1995

Faixas de salário mínimo		0 a 3 sm	3 a 5 sm	5 a 7 sm	7 a 10 sm	10 a 15 sm	15 a 20 sm	TOTAL
Própria	(unidades)	71	108	127	192	204	119	821
	%	82,5	72,5	73,9	73,0	73,4	81,5	75,1

E														
m														
a														
q														
u														
i	172	19	115	20	73	19	47	9	47	8	6	3		
s														
i														
ç														
ã														
o														
Total			924	100	575	100	389	100	525	100	619	100	231	100
													0	

Fonte da tabela: CARRION (1987).

Fonte dos dados: IEPE. Pesquisas de Orçamentos Familiares.

TABELA 4
TIPO DE MORADIA, SEGUNDO A MODALIDADE E O MATERIAL CONSTRUTIVO - 1995

Faixas de salário mínimo		0 a 3 sm	3 a 5 sm	5 a 7 sm	7 a 10 sm	10 a 15 sm	15 a 20 sm	TOTAL
								L
Apartamento	(unid)	17	30	44	80	109	65	345
	%	19,8	20,1	25,6	30,4	39,2	44,5	31,5
Casa alvenaria	(unid)	25	54	63	98	99	60	399
	%	29,1	36,2	36,6	37,3	35,6	41,1	36,5
Casa mista	(unid)	20	32	34	49	45	16	196
	%	23,2	21,5	19,8	18,6	16,2	11,0	17,9
Casa madeira	(unid)	24	33	30	36	23	5	151
	%	27,9	22,2	17,4	13,7	8,3	3,4	13,8
S/ declaração	(unid)	0	0	1	0	2	0	3
	%	0	0	0,6	0	0,7	0	0,3
Total	(unid)	86	149	172	263	278	146	1094
	%	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: IEPE. Pesquisa de Orçamentos Familiares. 1995.

Notas: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo vigente à época da pesquisa.

TABELA 5
TIPO DE MORADIA, SEGUNDO O MATERIAL E A MODALIDADE - 1954 / 1983

Tipo de moradia	1954		1960		1965		1970		1975		1983	
	Unid	%	Unid	%	Unid	%	Unid	%	Unid	%	Unid	%
Apartamento	37	4	61	10	31	8	27	5	21	3	15	6
Casa de alvenaria	111	12	32	6	30	8	44	8	60	10	48	21
madeira	662	72	412	72	283	72	399	76	419	68	119	52
mista	72	8	17	3	7	2	31	6	105	17	39	17
vila (a)	-	-	10	2	27	7	9	2	4	1	5	2
cômodos/pensão(b)	42	4	31	5	3	1	5	1	3	0	-	-
Barraco	-	-	12	2	8	2	10	2	7	1	5	2
Total	924	100	575	100	389	100	525	100	619	100	231	100

Fonte da tabela: CARRION (1987).

Fonte dos dados: IEPE. Pesquisas de Orçamentos Familiares.

Notas: (a) *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.

(b) *Pensão* constitui classificação adotada nos três primeiros anos da série e corresponde, grosso modo, à classificação *casa de cômodos*, adotada nos demais anos.

QUADRO: CONDIÇÕES SANITÁRIAS DA MORADIA - 1995

		0 a 3 sm	3 a 5 sm	5 a 7 sm	7 a 10 sm	10 a 15 sm	15 a 20 sm	Total
Nº de famílias por faixa de renda		86	149	172	263	278	146	1094
Água								
Encanada (rede geral)		77	147	165	256	272	142	1059
	%	89,5	98,6	95,9	97,3	97,8	97,2	96,8
Torneira Pública		2	0	3	2	1	1	9
	%	2,3	0	1,7	0,8	0,4	0,7	0,8
Poço		6	0	2	3	0	0	11
	%	7,0	0	1,2	1,1	0	0	1,0
Encanada e Poço		0	1	0	2	1	2	6
	%	0	0,7	0	0,8	0,4	1,4	0,6
S/ declaração		1	1	2	0	4	1	9
	%	1,2	0,7	1,2	0	1,4	0,7	0,8
Esgoto								
Rede Pública		75	117	144	225	252	135	948
	%	87,2	78,5	83,7	85,6	90,6	92,5	86,7
Fossa		10	27	22	33	23	9	124
	%	11,6	18,1	12,8	12,5	8,3	6,1	11,3
Não tem		1	3	5	2	0	2	13
	%	1,2	2,0	2,9	0,8	0	1,4	1,2
S/ declaração		0	2	1	3	3	0	9
	%	0	1,4	0,6	1,1	1,1	0	0,8
Nº de banheiros								
1 banheiro		78	134	152	227	215	99	905
	%	90,7	89,9	88,4	86,3	77,3	67,8	82,7
2 banheiros		7	12	15	30	51	36	151
	%	8,1	8,1	8,7	11,5	18,3	24,7	13,8
3 banheiros ou mais		1	1	3	3	11	10	29
	%	1,2	0,7	1,7	1,1	4,0	6,8	2,7
S/ declaração		0	2	2	3	1	1	9
	%	0	1,3	1,2	1,1	0,4	0,7	0,8

Fonte: IEPE. Pesquisa de Orçamentos Familiares. 1995.

Notas: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo vigente à época da pesquisa.

TABELA 6
CONDIÇÕES DA MORADIA – CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARES - 1995

Faixas de salário mínimo	0 a 3 sm	3 a 5 sm	5 a 7 sm	7 a 10 sm	10 a 15 sm	15 a 20 sm	TOTAL
Nº de pessoas / família	230	507	647	955	988	565	3892
Média	2,7	3,4	3,8	3,6	3,6	3,9	3,6
Nº de peças da casa	437	799	989	1595	1769	983	6572
Média	5,1	5,4	5,8	6,1	6,4	6,7	6,0
Nº de dormitórios	165	301	375	592	647	381	2461
Média	1,9	2,0	2,2	2,3	2,3	2,7	2,3

Área da casa (m²)	4803,91	7471,98	10328,32	16296,16	18410,31	10665,70	67976,38
Média	64,1 m²	59,8 m²	69,3 m²	71,2 m²	79,0 m²	94,4 m²	73,6 m²

Fonte: IEPE. Pesquisa de Orçamentos Familiares. 1995.

Notas: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo vigente à época da pesquisa.

TABELA 7

DESPESA COM ALUGUEL, FACE AO TOTAL DAS DESPESAS - 1995

Faixas de Salário Mínimo	0 a 3 sm	3 a 5 sm	5 a 7 sm	7 a 10 sm	10 a 15 sm	15 a 20 sm	Total
Custo Médio Aluguel (R\$)	76,68	103,62	137,78	131,36	187,17	192,81	149,03
Despesa Total Média (R\$)	485,09	501,04	668,05	678,85	897,31	1126,83	756,77
Partic. do Aluguel na Despesa Total Média (%)	15,8	20,7	20,6	19,3	20,9	17,1	19,7

Fonte: IEPE. Pesquisa de Orçamentos Familiares. 1995.

Notas: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo vigente à época da pesquisa.

TABELA 8

DESPESA COM TRANSPORTE, FACE AO TOTAL DAS DESPESAS - 1995

Faixas de Salário Mínimo	0 a 3 sm	3 a 5 sm	5 a 7 sm	7 a 10 sm	10 a 15 sm	15 a 20 sm	Total
Custo Médio de Transp.(R\$)	14,12	15,60	19,67	19,84	22,62	24,00	20,00
Despesa Total Média (R\$)	306,02	443,92	580,72	682,14	835,50	1041,98	690,77

Participação do Transporte na Despesa Total Média (%)	4,6	3,5	3,4	2,9	2,7	2,3	2,9
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Fonte: IEPE. Pesquisa de Orçamentos Familiares. 1995.

Notas: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo vigente à época da pesquisa.

TABELA 9

PARTICIPAÇÃO DE ALUGUEL E TRANSPORTE NA DESPESA FAMILIAR TOTAL, SEGUNDO FAIXAS DE RENDA FAMILIAR - 1970 / 1995

Tipo de Despesa	Despesa Média Mensal Familiar (%) por classes de renda familiar							
	Até sete salários mínimos				Todas as faixas de renda			
	1970	1975	1983	1995	1970	1975	1983	1995
Aluguel	13,3	11,3	14,9	20,1	13,2	11,2	13,1	19,7
Transporte	5,0	4,7	8,4	3,6	5,0	4,4	7,2	2,9
Aluguel e Transporte	18,3	16,0	23,3	23,7	18,1	15,6	20,3	22,6
Despesa Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: CARRION. 1987.

IEPE. Pesquisa de Orçamentos Familiares. 1995.

Notas: 1. Os intervalos são fechados à direita.

2. Salário mínimo vigente à época da pesquisa.

Bibliografia

- CARRION, Otilia B. K. *Custo de consumo final da habitação: o caso da Região Metropolitana de Porto Alegre*. Tese de Doutorado. São Paulo: IPE/USP, 1987.
- _____. Custo de consumo final da habitação: o caso da Região Metropolitana de Porto Alegre. *XVI Encontro Nacional de Economia*. Anais. Belo Horizonte: ANPEC, v.IV, p. 479-498, 1988.
- _____. Mercado imobiliário e padrão periférico de moradia: Porto Alegre e sua região metropolitana. *Ensaio FEE*. Porto Alegre: FEE, ano 10, n.º 2, p.225-250, 1989.
- CARRION, Otilia B. K. e SCUSSEL, Maria C. B. Condições de Moradia na Região Metropolitana de Porto Alegre. In: *VIII Encontro Nacional da ANPUR* (Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional). 1999, Porto Alegre. Anais. Porto Alegre: ANPUR, 1999.

- CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS ECONÔMICAS (IEPE). *Pesquisa de orçamentos familiares: POF/1995*. Porto Alegre: IEPE/UFRGS, 1998.
- DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (DEMHAB)/ PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Realidade e Política habitacional. Porto Alegre: PMPA/DEMHAB, 1997.
- FUNDAÇÃO DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO E REGIONAL (METROPLAN). *Diagnóstico de Desenvolvimento Urbano e Habitação*. Porto Alegre: METROPLAN, 1993.
- GAZETA MERCANTIL. *FHC anuncia pacote de R\$ 6 bilhões para área habitacional*. São Paulo, 24 de junho de 1998, p. A-4.
- _____. *Financiamento imobiliário da CEF atinge R\$ 8 bi*. São Paulo, 08 de dezembro de 1998, p. B-1.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Pesquisa de orçamentos familiares (1995-1996): primeiros resultados*. Rio de Janeiro: IBGE, 1997.
- INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA)/UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL - PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL (PROPUR). *Gestão do uso do solo e disfunções do crescimento urbano – Versão Preliminar*. Porto Alegre: PROPUR/UFRGS, 1997.
- JORNAL DO BRASIL. *CEF deve triplicar financiamento de imóveis este ano*. Notícia disponível no site: www.jb.com.br/pesqjb/extra/e2202177.html. Arquivo capturado em 22/02/00.
- SCUSSEL, Maria Conceição Barletta. *Emancipações no Rio Grande do Sul: o processo de criação de novos municípios e seu impacto em aspectos de qualificação do espaço urbano*. Dissertação de Mestrado. Porto Alegre: PROPUR/UFRGS, 1996.