

A condição de moradia na região metropolitana de Belo Horizonte, crise habitacional e o Estado: Um olhar sobre o tema

Eliéser Ribeiro

Graduando em
Ciências Sociais
/UFMG

Valéria Oliveira

Recém-graduada
em Ciências Sociais
/UFMG

Palavras-chave:

Condição de moradia, crise habitacional, questão metropolitana

Key Words:

Housing conditions, housing crisis, metropolitan issue

RESUMO: Partindo do aporte teórico relacionado ao tema e com o auxílio da análise quantitativa de dados da Pesquisa da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PRMBH/2005), o trabalho discute a qualidade da moradia em sua relação com a chamada crise da habitação, bem como a importância do Estado atuando no setor. Assim, examina a questão habitacional, a partir de elementos associados às condições de moradia, buscando, em particular, estabelecer comparação entre a capital mineira e municípios vizinhos.

ABSTRACT: Based on a specific theoretical framing and supported by quantitative data from Belo Horizonte Area Survey, this paper addresses home quality as it is related to the so called housing crisis, as well as the relevance of State actions. Briefly, it examines the housing issue from particular housing conditions by comparing, specially, the city of Belo Horizonte and its neighbors.

Introdução

Desde a Revolução Industrial a questão da moradia nas cidades tem se configurado como um grande problema social, sendo por isso abordado por estudos de diversas áreas do conhecimento. Entre elas a arquitetura, economia, ciência política, geografia, geologia e sociologia. E é especificamente, a partir dessa última área que buscamos desenvolver nossa análise sobre o tema: primeiro pela maior familiaridade com seu arcabouço teórico e segundo por atender melhor à perspectiva abordada neste trabalho, a saber, a habitação enquanto questão significativa para reprodução social. Podemos entender assim, uma vez que a habitação está associada tanto às condições físicas e suas relações materiais, quanto aos elementos intangíveis que constituem o ambiente. No primeiro caso, consideram-se os aspectos objetivos como tipo de casa, padrão de acabamento, espaço dos cômodos, além do acesso à infra-estrutura em seu entorno; e no segundo, levam-se em conta fatores subjetivos, como identidade, bem-estar, conforto, felicidade e satisfação. Tendo em vista a abrangência do objeto de estudo e sua relevância social é justificada sua importância.

Sob uma perspectiva histórica, poderíamos afirmar que acompanhando o processo de urbanização e a conseqüente precarização das condições de vida, delineou-se um cenário de crise da habitação, entre outras coisas, pelo intenso crescimento populacional, dado o movimento migratório em direção às áreas urbanas. De tal maneira, nos primeiros momentos dessa rápida urbanização, houve intensa preocupação acerca

das possibilidades de acomodação do contingente advindo das áreas rurais esvaziadas pela valorização da produção industrial e da demanda por mão-de-obra nos grandes centros. Fazendo referência a Rocha, o forte crescimento populacional correspondeu a um empobrecimento relativo da população urbana, uma vez que o grande contingente de migrantes afluindo as grandes cidades era de pobres rurais que passaram então a ser pobres urbanos (2000, p. 8). Desse modo, as condições de vida nas regiões onde esse contingente habitava tornaram-se precárias com a proliferação de áreas marcadas pela falta de acesso a serviços de infra-estrutura e a baixa qualidade da habitação.

Do ponto de vista subjetivo e teórico, na direção do processo de urbanização ocorreu ainda a evolução da noção do que seria uma "boa habitação", sendo incluídos fatores relacionados ao ambiente de uma maneira mais completa, considerando elementos como a disponibilidade de bens coletivos, lazer, acessibilidade e noções de lugar. Este último elemento envolve a qualidade do ambiente, ou aquilo que rodeia os seres humanos, como o conjunto de condições sociais, culturais e morais que cercam uma pessoa e que sobre ela podem influir direta ou indiretamente: a vizinhança, relações de parentesco, disposição de equipamentos coletivos ou a falta deles, constituindo o espaço que engloba o meio ambiente próprio para o exercício de atividades humanas. Fazemos referência a esse elemento apenas para compreender a abrangência, a influência e as implicações das condições de moradia na vida social de uma forma ampla.

No entanto, procuraremos analisar alguns condicionantes sociais, econômicos e políticos

das qualidades de moradia buscando apreender as múltiplas influências na sua construção e arranjo no espaço. Delinearemos as condições de moradia a partir das variáveis disponíveis acerca das características do imóvel, a saber, a, existência de infra-estrutura urbana básica (luz, água e esgoto), a forma da coleta de lixo, estado de conservação do domicílio, número de banheiros e moradores por cômodo tentando explicá-los em função do índice socioeconômico do morador, tipo de domicílio, localização, condição do imóvel e densidade domiciliar¹. Talvez, o fator primordial dessa proposta analítica não seja a constatação de que tais condicionantes mantêm ou não efeito significativo sobre nossa medida de qualidade da habitação, mas a investigação sobre as diferenças entre a área central da metrópole e o conjunto dos municípios vizinhos, investigando a existência de efeito diferenciado do nível socioeconômico sobre a qualidade da moradia nas regiões, assunto a ser mais bem desenvolvido ao longo da discussão teórica e apresentação da metodologia.

Desse modo, o texto estará disposto primeiramente com o esboço da crise da moradia,

apresentando a discussão em torno de suas principais causas e implicações. Logo após vamos nos deter à apreciação das motivações da intervenção do Estado no que compreende a sua ação no setor de moradia. Em seguida, passase ao exame da importância da moradia para a vida social. Continuamos com a exposição, nos detendo à observação das variáveis orientadoras das condições internas e externas das moradias e apresentando as diferenças que se tem no morar comparando Belo Horizonte à Região Metropolitana.

Delineando a crise da moradia

O Brasil passou por intenso processo de urbanização no período pós-guerra. Isso se deu basicamente por dois motivos: 1) repulsão da área rural, primeiro pelo excedente de força de trabalho no campo devido à mecanização da agricultura, e segundo, pela carência de terras decorrente do monopólio das oligarquias rurais concentrando-as em sua posse; 2) e a atração da cidade, pois a população destituída dos meios



¹ Os dados são da Pesquisa da Região Metropolitana de Belo Horizonte, realizada pelo Departamento de Sociologia e Antropologia da Universidade Federal de Minas Gerais, contando com o apoio e financiamento de instituições como a Fundação Ford e Fundação de Desenvolvimento da Pesquisa - Fundep. O *survey* é constituído através de amostragem probabilística representativa de Belo Horizonte e dos outros 33 municípios da região metropolitana considerados conjuntamente. A Pesquisa é organizada por módulos temáticos incluindo questões sobre estratificação social, percepção de risco e insegurança, participação política, capital social, justiça distributiva, raça e cor, capital cultural, gênero e trabalho. O *survey* não tem como temática principal a questão da habitação, ou mesmo da qualidade de vida urbana, sendo essa uma das razões pela qual este estudo representa um esforço de operacionalização de variáveis construídas para outros fins, fazendo com que as mesmas se prestem a análises acerca da questão habitacional.

de sobrevivência na zona rural é deslocada do campo e dirige-se às cidades em busca de empregos e serviços públicos, daí as grandes cidades brasileiras passaram por um acelerado processo de urbanização e industrialização e exerceram a função de integrar a agricultura às necessidades do mercado urbano.

Esse processo de urbanização resultou num grande contingente populacional nas cidades em expansão, indivíduos que careciam de emprego, saúde, educação, bem-estar e moradia entre outras condições para uma mínima qualidade de vida. De algum modo, todos esses elementos estão interligados, mas a moradia assume um papel central uma vez que ela é um bem imprescindível para reprodução social. O crescimento da população urbana demanda condições específicas para a manutenção de condições de sobrevivência. Além do emprego que fornece elementos materiais para isso, a moradia também tem grande significância, pois os indivíduos passam boa parte do seu tempo em suas residências, descansando, se entretendo, construindo redes de relações entre vizinhos etc. A permanência das pessoas na cidade dependia, e ainda depende de forma direta de sua instalação em algum lugar no espaço urbano, os indivíduos necessitam de um abrigo, que seja seguro e adequado para a moradia, isto é, precisam de um lugar onde possa residir sua família, exercendo assim sua condição social.

A existência de um déficit habitacional quantitativo configura-se como questão amplamente debatida entre pesquisadores do tema, uma vez que o problema da "falta de moradia" não seria resultado apenas da escassez de imóveis, mas da impossibilidade de acesso àqueles disponíveis. De tal maneira, o dilema estaria relacionado, como a maior parte dos problemas do país, à ampla desigualdade socioeconômica que restringe as possibilidades de aquisição do bem para grande parcela da sociedade (RIBEIRO, 2002; LAGO, 2002; RIBEIRO & AZEVEDO, 1996 *et al*). Contudo, ainda que não seja considerada a importância desse debate, procuramos neste trabalho oferecer nossa contribuição aos estudos do meio urbano e da habitação a partir de perspectiva distinta. Contando com o suporte de métodos quantitativos de análise procuraremos esclarecer o impacto diferenciado da localização na qualidade da habitação, enfatizando a comparação entre áreas centrais e periféricas da RMBH (Região Metropolitana de Belo Horizonte).

O tema da moradia não pode ser encarado de maneira independente da questão da urbanização e da expansão desordenada das grandes cidades. A crise de escassez², ou de descompasso entre população de baixa renda e o acesso aos imóveis, convive ainda com a ampla discussão sobre as características das construções, ou da perspectiva da qualidade do domicílio. Elementos como o adensamento de moradores e a existência de condições básicas de infra-estrutura constituem algumas dessas

características ditas qualitativas.

A moradia tornou-se um elemento interessante para a economia, uma vez que passou a ser indispensável, contraindo dessa forma status de produto, e adquirindo alto valor de troca. Requerendo, contudo, investimento prévio em materiais capazes de alavancar seu valor no mercado. O setor da construção requer uma alta disponibilização de capital, mas sendo lenta a rotatividade da economia nesse setor, os retornos não são imediatos, contribuindo para a elevação do preço final do bem, tornando pouco rentável o investimento em construção de moradias a baixo custo. A falta de desenvolvimento tecnológico eleva os custos da produção, tornando o setor mais suscetível aos impactos da especulação imobiliária. Posto que o processo não permite a produção em larga escala, o que além de encarecer o bem, condiciona o preço a aspectos como a localização em áreas mais valorizadas da cidade (RIBEIRO & AZEVEDO, 1996). Diante da impossibilidade de aquisição desse bem, novas estratégias de produção são estabelecidas, por exemplo, autoconstrução e improvisação de abrigos em loteamentos irregulares a fim de suprir a necessidade básica de morar.

Além do mais, de forma independente do planejamento urbano e seus mecanismos de manutenção das classes populares além dos limites da cidade legal, a moradia sempre esteve ligada à proximidade do local de trabalho e conseqüentemente dos grandes centros urbanos, incentivada pelo baixo preço da terra nos loteamentos irregulares e pela possibilidade da autoconstrução. Esses elementos conjugados estimularam adversamente a intensificação de processos como o de favelização, conforme a experiência da capital mineira: planejada para acolher a população das classes altas e médias e que sofreu e ainda sofre com problemas relativos aos aglomerados e vilas em expansão.

Devido ao crescimento das cidades e a ocupação das áreas mais adequadas, os locais de moradia foram se distanciando cada vez mais, ou foram sendo criadas novas formas de manter essa proximidade, como a ocupação de áreas sem infra-estrutura urbana, a saber, esgoto, saneamento, calçamento nas ruas, serviços etc. Daí deu-se a proliferação de favelas, cortiços, bicos, ruelas, ou seja, lugares com condições subnormais³ de moradia. Assim, como o desenvolvimento econômico contou quase sempre com a centralização dos serviços, melhores acessos a vias, circulação da informação, isso centralizou também os trabalhadores e seus lugares de residência (independente das condições), provocando o processo que Guimarães (1991) identifica como a urbanização da pobreza.

Não obstante o acelerado desenvolvimento urbano, o ritmo da construção de moradias de qualidade para as classes mais populares não acompanhou o mesmo passo. A produção popular de moradia além de obedecer à ordem de residir o mais próximo possível dos grandes

2 A escassez de moradia ou déficit habitacional pode ser caracterizada de acordo com Gonçalves 1998 como: a) a rusticidade das estruturas físicas das habitações, em virtude da depreciação e/ou da utilização dos materiais improvisados e não duráveis; b) a inadequação de algumas unidades habitacionais que, em decorrência de suas características físicas e funcionais, são utilizadas como domicílios de forma esporádica ou improvisada; e c) a coabitação (existência de mais de uma família por domicílio em média).

3 O Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil conceitua lugares com condições subnormais de moradia, como conjunto de pessoas que vivem em domicílios localizados em aglomerados subnormais. O que caracteriza um aglomerado subnormal é a ocupação desordenada e, quando de sua implementação, não haver a posse da terra ou o título de propriedade. É também designado por "assentamento informal", como por exemplo mocambo, alagado, baranco de rio, etc.

centros, ou seja, morar mais perto possível do trabalho, adquirindo imóveis adequados à sua situação financeira, além de produzir aglomerados de moradias em condições subnormais, também “empurra” a população mais pobre para as bordas das grandes cidades, configurando a expansão urbana e contribuindo então para o processo de conurbação⁴ que contribui para a formação do que poderíamos indicar como regiões metropolitanas. O processo de periferação não é, porém, concretizado apenas das metrópoles, ocorrendo, ainda que em menor escala, na maior parte dos espaços urbanos do país. No Brasil, desde o final de década de 40 poderiam ser identificados três principais formatos de construção: 1) a produção popular marcada pela autoconstrução e loteamentos periféricos, 2) aquela financiada pelo Estado e finalmente 3) outra marcada pela atuação empresarial e a incorporação imobiliária (LAGO & RIBEIRO, 1996).

A autoconstrução se afigura como a solução mais emergencial para aquela população que precisa da moradia e que não tem condições de arcar com os custos da compra de um imóvel. Assim, o trabalhador assalariado constrói sua casa nos horários “livres” (fim do dia, finais de semanas e feriados) e com o sistema de mutirão, em que amigos e parentes auxiliam nessa tarefa. A autora Berenice Guimarães (1989; 1991) expõe sobre o problema da crise da moradia e identifica que devido ao alto volume de capital empreendido na construção do imóvel e seu demorado retorno, o investimento em habitações se torna desinteressante. Daí o Estado ter que intervir no setor para atender a demanda por esse bem. A função do Estado seria primordialmente criar condições sociais e econômicas para que as classes populares tivessem subsídio para adquirir uma moradia. E, uma vez que o Estado, pelo menos no Brasil, com sua política de habitação não deu conta de atender essa demanda a crise tendeu a piorar. Aumentando o caos urbano, resultante de problemas ambientais, aumento da segregação sócio-espacial, aumento da violência, expansão urbana desordenada etc.

Implicações das condições de moradia

Bourdieu (2003) identifica que existem lugares que se definem fundamentalmente pela “ausência” e principalmente a do Estado e com todo seu aparato de serviços como saúde, educação, lazer e segurança. O autor faz-nos saber, também, que o lugar ocupado é traduzido como a extensão do indivíduo, a expansão da sua superfície, seu volume de ocupação no espaço. Esse espaço é representação da estrutura social, seja ela excludente ou inclusiva, e pelo fato da insistente e duradoura experiência dos indivíduos, que residem em lugares subnormais, com a privação e o distanciamento, essas estruturas que ora eram sociais passam a

ser mentais, e assim naturalizam no interior da sociedade as relações de desigualdades e exclusão. Dessa forma, os lugares passam a ser identificados pela ausência e são responsáveis indiretos pelo sentimento de exclusão mútuo entre os diferentes indivíduos na sociedade. Assim o autor identifica que cada indivíduo em seu recipiente, no caso o espaço, recebe os efeitos daquele, e essa afetação é constituída e construída socialmente.

A questão da moradia extrapola a idéia apenas de abrigo, mas abarca noções de identidade, bem-estar, aconchego e segurança. E essas noções são influenciadas por acesso a serviços e infra-estrutura, acabamento das casas, qualidade das ruas e vizinhança, todos esses elementos agregados contribuem para o delineamento do espaço no sentido de criar boas ou más condições de ambiente. Por esses e outros motivos à moradia se configura como elemento muito importante para o indivíduo, fazendo com que esse bem seja muito valorizado para a vida social, e, portanto, merecendo uma atenção especial, inclusive do Estado.

Mas de acordo com nossas observações, onde 36,8% das pessoas da RMBH residem em domicílios classificados entre regular, ruim e péssimo podemos inferir que muitas das condições de moradia na região não são boas. De acordo com que Bourdieu apresenta acima, essas classificações poderiam sofrer influência direta da ausência do Estado, e essas condições interferem indiretamente na exclusão social. Por isso, consideramos no nosso estudo a questão sociológica como central, uma vez que a qualidade da moradia tem uma série de implicações sociais, como estratificação social, cidadania, bem-estar e justiça.

Após um panorama teórico relacionado ao tema, passaremos agora a avaliar os dados referentes à qualidade (influências e condicionantes) das moradias na Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Breve estudo da condição de moradia na RMBH: Dados e Metodologia

Hipóteses a serem testadas

Ajustando um modelo de regressão linear que possui como variável dependente o índice da qualidade da moradia e controlando o mesmo por elementos como o tipo de domicílio, a situação de propriedade, participação comunitária e nível socioeconômico do respondente, a localização do domicílio, ou seja, estar situado em Belo Horizonte ou em outro município da Região Metropolitana mantém impacto sobre a qualidade da habitação.

A inclusão do termo interativo entre a localização do domicílio e o nível socioeconômico indica diferente efeito do nível socioeconômico sobre a qualidade da moradia para moradores de Belo Ho-

⁴ Conurbação designa uma extensa área urbana surgida do encontro ou junção de duas ou mais cidades. Ao longo do tempo os seus limites geográficos perdem-se em virtude do seu crescimento horizontal. Em geral, esse processo dá origem à formação de regiões metropolitanas (WIKIPEDIA, 2006).

rizonte e outros municípios da RMBH. Moradores com o mesmo nível socioeconômico possuem melhores condições de moradia em consequência da localização do domicílio.

A fim de testar as hipóteses apresentadas acima, utilizamos dados da segunda Pesquisa da Região Metropolitana de Belo Horizonte, *survey* realizado no ano de 2005, em que foram entrevistados 1122 moradores com mais de 18 anos de idade residentes nos setores censitários selecionados para compor a amostra, que é representativa da RMBH. A Pesquisa é realizada pelo Departamento de Sociologia e Antropologia da Universidade Federal de Minas Gerais, sendo constituída por amostragem probabilística sem substituição a partir de sorteio de setores censitários, dentro dos quais os domicílios são selecionados com o auxílio de listagem pré-definida. Por um lado, a amostra é representativa da capital mineira e por outro dos outros 33 municípios da região metropolitana considerados conjuntamente, restringindo as possibilidades de comparação espacial. A Pesquisa é organizada em módulos temáticos incluindo questões sobre estratificação social, percepção de risco e insegurança, participação política, capital social, justiça distributiva, raça e cor, capital cultural, gênero e trabalho. O *survey* não tem como temática principal a questão da habitação, ou mesmo a qualidade de vida urbana, sendo essa uma das razões pela qual este estudo representa um esforço de operacionalização de variáveis construídas para outros fins, fazendo com que as mesmas se prestem a análises acerca da questão habitacional.

Utilizando a técnica de regressão linear, foi elaborado um modelo geral para a investigação do efeito de características sociais, econômicas e espaciais sobre as condições do domicílio, mensuradas através de um fator que inclui as variáveis sobre as condições de moradia. A seguir apresentamos as variáveis utilizadas no estudo.

Variável Dependente

Operacionalizando os dados disponíveis, mensuramos a qualidade da moradia a partir da criação de um índice constituído a partir de elementos como a densidade de moradores por cômodo, infra-estrutura urbana (luz elétrica, água encanada e rede de esgoto), existência de mecanismos de coleta de lixo, estado de conservação do domicílio e número de banheiros. Para a criação do referido índice, as variáveis foram submetidas a uma "análise fatorial", a qual consiste em uma técnica para identificar dimensões latentes entre variáveis distintas, substituindo as variáveis originais por scores padronizados para cada dimensão. A análise origina fatores para os quais algumas variáveis apresentam maior correlação, identificando aí uma dimensão latente. O *software* (SPSS) apre-

senta informações sobre a porção da variância total explicada pelo fator gerado, calculando tantos fatores quantas forem às dimensões presentes entre as variáveis daquele grupo, partindo daquele com maior variância explicada para o de menor (HAIR, 2005)⁵.

Reconhecemos a ampla discussão em torno das variáveis a serem consideradas tanto na definição da qualidade da moradia, quanto do déficit habitacional, ainda que o mesmo não seja considerado neste trabalho. Procuramos nos aproximar da metodologia proposta em estudo da Fundação João Pinheiro e reaplicada no trabalho de Negrão e Garcia (2001), o qual destaca a o chamado déficit qualitativo como uma dimensão do déficit habitacional, considerando em sua definição da qualidade da moradia três aspectos: o serviço de coleta de lixo, a existência de infra-estrutura urbana básica e o adensamento interno. Havendo a possibilidade de incluir outras medidas em nosso índice, agregamos o número de banheiros e a avaliação do estado de conservação do domicílio feita pelo entrevistador.⁶

A tabela a seguir apresenta a distribuição de frequência e o percentual de cada uma das variáveis envolvidas na construção do índice de qualidade da moradia, bem como medidas de dispersão e tendência central das variáveis contínuas (número de banheiros, densidade de moradores por cômodo e o índice resultante da análise fatorial).

No que diz respeito ao destino do lixo, tanto na capital quanto nos municípios vizinhos, a maior parte dos entrevistados utiliza pelo menos um meio de coleta em suas residências, sendo pequeno o percentual de famílias com acesso às três formas de recolhimento do lixo. Ainda que a cobertura dos serviços de infra-estrutura básica (água, luz e esgoto) seja grande – com percentual superior a 70% nas duas regiões – é importante destacar a existência de 24,6% do total de respondentes moradores dos municípios vizinhos à BH que não têm acesso a um desses serviços fundamentais, destacando que apesar da existência de grandes disparidades entre os municípios considerados "vizinhos", há evidências de problemas sérios relativos às condições de vida fora da cidade de Belo Horizonte. No tocante à avaliação do estado de conservação do domicílio, a maior parte das construções foi considerada em bom estado de conservação, com pouco mais de 40% na capital e outros municípios da Região Metropolitana. O percentual de domicílios classificados como em excelente estado de conservação é de 24,7% do total dos domicílios de Belo Horizonte, quase o dobro do percentual nos outros municípios da região metropolitana. A média do número de banheiros na RMBH é de 1,52 por domicílio, com pouca variação entre as regiões. A densidade de moradores por cômodo (densidade m.p.c) é maior fora da capital que apresenta 0,58 (densidade m.p.c) em Belo Horizonte e 0,67 (densidade m.p.c) nos outros municípios, e sendo a média total de 0,62 moradores.

⁵ Para a elaboração dos índices aplicamos a seguinte fórmula: (Desvio Padrão * (-1*fator)) + Média. Assim, estabelecemos o Desvio Padrão = 10, Média = 50, Intervalo de Variação (0 - 100).

⁶ Outras informações importantíssimas para a definição da qualidade da moradia, como a área construída, não puderam ser incluídas na medida proposta, uma vez que não compõem o banco de dados utilizados.

O índice construído a partir das variáveis apresentadas oscila entre 0 e 100, indicando melhoria das condições a medida que os valores se aproximam do limite superior. A média da quali-

dade da moradia em BH é de 52,54 unidades, enquanto para os outros municípios a referida média é inferior, alcançando 47,17 unidades. Assim de acordo com o índice construído a qualidade de

TABELA 01

VARIÁVEIS INCLUÍDAS⁷ NO ÍNDICE DE QUALIDADE DA MORADIA POR LOCALIZAÇÃO DO DOMICÍLIO

Variáveis	Categorias	BH		Outros municípios		Total - RMBH	
		Frequência	%	Frequência	%	Frequência	%
DESTINO DO LIXO	Queima ou não tem nenhum outro tipo de coleta de lixo	17	3	63	11,5	80	7,1
	Pelo menos um tipo de coleta	415	72,5	412	75,1	826	73,8
	Pelo menos duas formas de coleta de lixo	116	20,2	67	12,2	183	16,3
	Três formas de coleta de lixo (coleta na porta, coleta seletiva e caçambas)	25	4,3	6	1,2	31	2,8
	Total	572	100	548	100	1120	100,0
INFRA-ESTRUTURA BÁSICA	Não tem acesso à água encanada, luz elétrica ou rede de esgoto.	4	0,7	2	0,4	6	0,5
	Acesso a uma característica	1	0,2	2	0,4	3	0,3
	Acesso a duas características	10	1,8	135	24,6	145	13,0
	Acesso às três características	552	97,4	409	74,6	961	86,2
	Total	567	100	548	100	1115	100,0
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Péssimo	9	1,7	13	2,7	22	2,2
	Ruim	36	6,8	50	10,5	86	8,6
	Regular	116	21,8	146	30,7	262	26,0
	Bom	239	45,0	207	43,6	446	44,3
	Excelente	131	24,7	59	12,4	190	18,9
	Total	531	100	475	100	1007	100,0
NÚMERO DE BANHEIROS	Medidas de tendência central e dispersão	BH	Outros municípios	Total - RMBH			
	Média	1,68	1,36	1,52			
	Mediana	1,0	1,0	1,0			
	Desvio Padrão	0,98	0,66	0,85			
DENSIDADE DE MORADORES POR CÔMODO	Média	0,58	0,67	0,62			
	Mediana	0,50	0,60	0,50			
	Desvio Padrão	0,35	0,35	0,35			
ÍNDICE DE QUALIDADE DA MORADIA	Média	52,54	47,17	50,00			
	Mediana	52,29	46,97	49,85			
	Desvio Padrão	10,23	8,95	10,00			

⁷ A variável referente à coleta de lixo, varia entre 0 e 3, partindo de casos onde não há coleta de lixo (queimam ou não fazem nada com os resíduos) até a existência das três formas de coleta e tratamento consideradas na pesquisa, a saber, coleta de lixo na porta, coleta seletiva e recolhimento em caçambas.

A densidade de moradores por cômodo é dada pela razão entre o número de moradores no domicílio e o total de cômodos. Para a inclusão da variável em nossa análise fatorial e assim, no referido índice de qualidade da moradia, multiplicamos seus valores por -1, a fim de inverter o sentido de crescimento, o qual agora indica que quanto maiores os valores, menor o adensamento interno. Incluímos também o número de banheiros declarados pelo respondente.

A infra-estrutura básica, como a questão sobre a coleta de lixo, varia entre 0 e 3, partindo de casos onde não existe água, luz elétrica ou rede esgoto, até regiões onde os três elementos estejam presentes.

Finalmente, o índice de qualidade da moradia é composto pela avaliação do estado de conservação do domicílio pelo entrevistador, com intervalo que varia entre 1 (péssimo) e 5 (excelente), passando por 2 (ruim), 3 (regular) e 4 (bom).

Para esta análise verifica-se que 39,039% da variância do estado de conservação, da Infra-estrutura básica, densidade de moradores, do destino do lixo, do número de banheiros e do estado de conservação em conjunto é explicada pelo fator qualidade da moradia. O teste de confiabilidade do fator, ou *Alpha* de Cronbach, é 0,549, valor aceitável quando considera-se 0,5 o valor mínimo para que o fator seja considerado confiável.

vida é melhor no município central da região metropolitana, no caso Belo Horizonte, do que todos os outros municípios juntos.

Variáveis Independentes

As variáveis independentes, ou aquelas a partir das quais procura-se estimar a variação da qualidade da moradia em Belo Horizonte e Região Metropolitana, foram selecionadas com base na proposta de investigar a questão da habitação a partir de características individuais e de caráter comunitário que estejam associadas ao objeto deste estudo.

A "localização do domicílio", a qual, por limitações metodológicas⁸, agrega os demais municípios da região metropolitana e compara à capital mineira. Ainda que tal classificação pareça excessivamente arbitrária, reconhecemos as diferenças entre os municípios da região metropolitana, sendo este um teste que pode verificar, se apesar da generalização, existe diferença considerável entre os padrões habitacionais de Belo Horizonte frente aos outros municípios da região. Para a amostra em questão, contamos com uma distribuição equilibrada entre moradores de BH e da região metropolitana, sendo 573 entrevistados na capital mineira e 549 nos outros municípios da região.

A variável sobre a "propriedade do domicílio" distingue imóveis próprios (quitados ou não), alugados ou cedidos/outra situação. A categoria "alugado" foi considerada categoria de referência, sendo as outras transformadas em variáveis distintas: próprio e cedido, as quais foram incluídas no modelo de regressão linear. Entre os respondentes da PRMBH-2005, 73,2% do total residiam em domicílios próprios (quitados ou não), 15,6% em imóveis alugados e a minoria (11,1%) em domicílios cedidos ou em outra situação de propriedade.

A "participação comunitária" é uma variável binária (participa/ não-participa) que indica se o respondente participa de pelo menos uma das seguintes entidades ou ações comunitárias: associação de moradores, partido político, entidade/ associação ligada a questões específicas (saúde, educação, meio ambiente, cultura), orçamento participativo ou se já participou de reunião na sua comunidade para discutir assuntos de interesse comum. Para a amostra em questão, 68,7% dos

moradores que participaram da PRMBH não participam de nenhuma atividade comunitária.

A variável "tipo de domicílio" agrega casas e apartamentos como moradias convencionais, ou seja, expressa forma mais tradicionais e seguras de moradia. E quartos, cômodos ou outro tipo de domicílio como formas alternativas de morar, entendendo alternativo como formas provisórias ou precárias de moradia. A ocorrência das chamadas moradias alternativas representam 11,5% do total das respostas, as quais demonstram que 84,7% dos moradores da RMBH moram em casas ou apartamentos – moradias convencionais.

Para esta análise, incluímos ainda o "nível socioeconômico" do respondente, dado pelo fator gerado a partir das variáveis anos de escolaridade e salários mínimos per capita na família⁹.

Resultados

Qualidade da Moradia

Para identificar os fatores associados à qualidade da moradia, bem como o efeito da localização do domicílio na mesma, ajustou-se um modelo de regressão linear incluindo covariáveis importantes para a referida análise.

Modelo 1 - \hat{y} (Qualidade da moradia) = $\beta_0 + \beta_1$ (BH) + β_2 (Domicílio próprio) + β_3 (Domicílio cedido) + β_4 (Participação comunitária) + β_5 (Tipo de domicílio) + β_6 (Status socioeconômico)

A primeira covariável é a "localização do domicílio", que possui os outros municípios da RMBH como categoria de referência e informa sobre a possível precariedade da moradia em determinadas áreas além dos limites da cidade, contribuindo, então, para testar a hipótese que supõe, de uma maneira geral, a menor qualidade da habitação na região metropolitana. É imprescindível destacar que o emprego de tal generalização (incluir todos os municípios da Região Metropolitana em uma única categoria) não representa ignorância do recente fenômeno da transferência de grupos com alto poder aquisitivo para municípios vizinhos a regiões centrais nas grandes cidades do Brasil (CALDEIRA, 2000). Contudo, os resultados informam que apesar dessa tendência, as áreas de maior peso fora de Belo Horizonte, são

⁸ Não podemos tomar como parâmetro de análise os outros municípios da RMBH separadamente, afora Belo Horizonte. Pois a amostra é representativa apenas quando se leva em conta todos os municípios em conjunto. Dessa forma, não seria significativo fazermos análises por cada um deles separadamente. Com isso não queremos dizer que o conjunto dos municípios da RMBH é homogêneo, sem particularidades socioeconômicas e históricas, mas que limitações relacionadas ao método de amostragem utilizado na PRMBH nos obrigaram a fazer tal recorte comparativo entre RM e BH.

TABELA 02- ANÁLISE DE REGRESSÃO

Variável Dependente: Fator de Qualidade da Moradia
R² = 0,476 R² Ajustado= 0,473 N = 857

VARIÁVEIS	B	BETA	P-VALOR
BH (BH= 1)	2,890	0,145	0,000
Domicílio Próprio	2,859	0,125	0,000
Domicílio Cedido	-2,269	-0,072	0,025
Participação Comunitária	0,804	0,037	0,134
Tipo de domicílio (Convencional= 1)	5,391	0,175	0,000
Status socioeconômico	0,550	0,543	0,000
Constante	14,076		0,000

Fonte: PRMBH – 2005

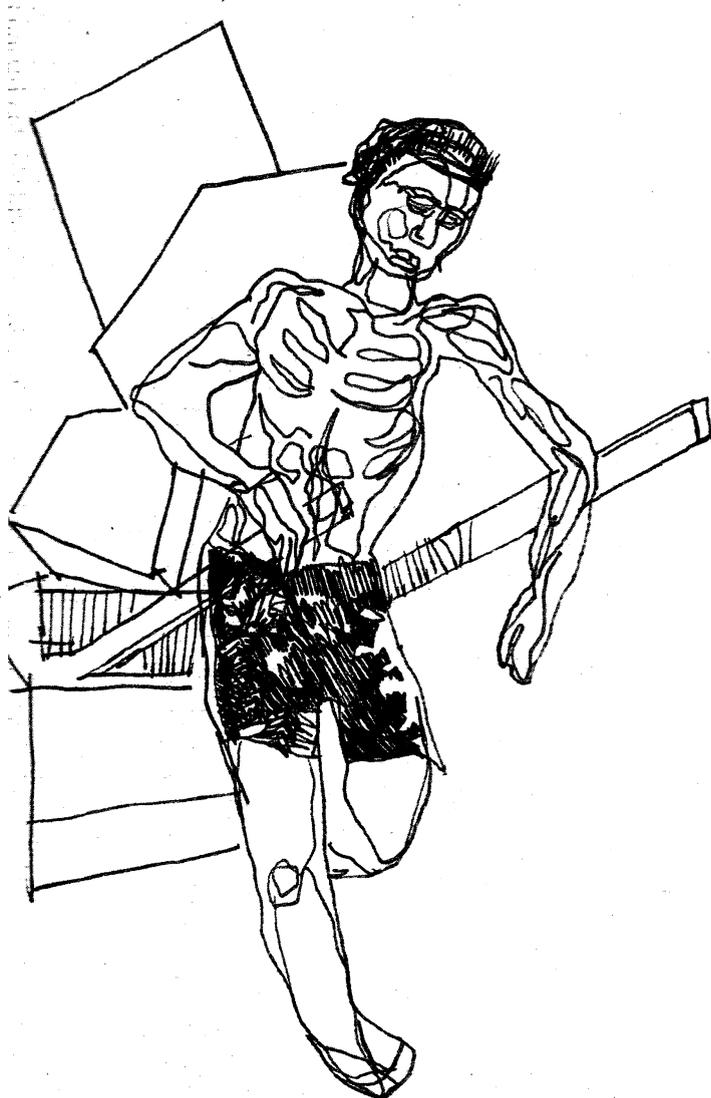
aquelas com menor acesso a serviços básicos de infra-estrutura e menor qualidade da habitação. Assim, observamos que a localização do domicílio, ou residir em Belo Horizonte comparado com residir em Outros Municípios contribui para uma elevação média de 2,890 pontos no índice de qualidade da moradia mantendo-se constantes as demais variáveis incluídas no modelo.

A "propriedade" do domicílio também figura entre os aspectos relevantes para a qualidade da moradia, uma vez que trabalhamos com a idéia de que sendo o indivíduo proprietário de seu imóvel tenderia a investir mais na conservação do mesmo que outros que residem em um imóvel alugado ou cedido. Segundo essa proposta, a propriedade seria um bom indicador da estabilidade do indivíduo a qual poderia ser associada ao maior envolvimento com as questões da comunidade, bem como com a conservação dos imóvel e arredores. Supomos, apoiados em proposições como as de Guimarães (1991), Ribeiro e Azevedo (1996) que esse investimento altera a qualidade da moradia a partir da relação do indivíduo com a manutenção da qualidade de vida no seu local de moradia.

A intervenção estatal nas últimas décadas tendeu a ampliar o acesso à moradia própria principalmente para as classes médias, que abrange trabalhadores do colarinho branco, prestadores

de serviço e comerciantes, isso se deu por causa das formas de financiamento da política de habitação adotada. Por outro lado, essa mesma classe é a que tendeu a apresentar maior número de imóveis alugados, por ser a classe que tem mais condições econômicas de manter o item aluguel no orçamento e apresentar uma alta mobilidade espacial. Para a inclusão da variável de propriedade, a categoria alugada foi mantida como referência, sendo as informações acerca de domicílios próprios e cedidos comparadas a dos domicílios alugados

De tal maneira, observamos que os moradores da Região Metropolitana residentes em domicílios próprios são melhor classificados no índice de qualidade da moradia quando comparados aos moradores de domicílios alugados - categoria de referência. Mais especificamente, residir em um domicílio próprio contribui para uma elevação média de 2,859 pontos na escala do índice de qualidade da moradia em comparação a morar em uma residência alugada. Por outro lado, para os respondentes que moram em domicílios cedidos verificamos uma redução média da qualidade da moradia tendo a categoria "alugado" como referência, ou seja, o coeficiente estimado para os domicílios cedidos é de -2,269, indicando que morar em espaços cedi-



⁹ A variância explicada pelo fator em questão é superior a 70% do total da variância das características incluídas no fator. O *Alpha* de Cronbach é a medida de confiabilidade do fator, a qual é considerada satisfatória caso exceda o valor de 0,5 e para o fator do nível socioeconômico é de 0,636.

dos contribui para uma diminuição da qualidade da moradia quando comparada a um domicílio alugado. Apesar da suposição de que a manutenção dos custos com aluguel mantém relação mais estreita com grupos de maior poder aquisitivo, os dados não possibilitam tal constatação, uma vez que segundo o modelo ajustado, residir em domicílios próprios apresentou a maior capacidade explicativa¹⁰ sobre o comportamento da variável dependente quando comparada as outras categorias da variável propriedade ($Beta = 0,125$).

A variável "participação comunitária" foi incluída no modelo de regressão a fim de esclarecer o impacto do associativismo sobre a qualidade da moradia, procurando entender se o nível de organização comunitária contribui para a busca por melhores condições de infraestrutura. Considerando, assim, posicionamentos teóricos que defendem a maior influência de áreas com maiores níveis de participação na destinação de investimentos em melhorias urbanas (RIBEIRO, 2002). Vemos, porém, nos resultados que a relação entre a participação comunitária e o fator de qualidade da moradia não é estatisticamente significativa, demonstrando que a participação nas entidades consideradas não tem alterado as condições de moradia, ou seja, a participação comunitária não contribui diretamente na qualidade de moradia. Reconhecemos a importância dos movimentos populares em defesa da moradia e do diálogo que os mesmos mantêm com o poder público alcançando por vezes vitórias expressivas no que tange à expansão do direito à moradia, contudo, a partir das informações disponíveis para a amostra considerada não é possível afirmar a existência de efeito significativo da participação em associações, partidos, entidades, Orçamento Participativo ou outros grupos de atuação comunitária sobre a qualidade da habitação ao ser controlada por todas as outras variáveis incluídas no modelo de regressão.

A identificação do "tipo de domicílio" como fator condicionante da qualidade da moradia é pertinente no contexto da multiplicação de estratégias de aquisição de residência, pois, pode-

se observar com o desenvolvimento urbano a proliferação de formas alternativas de moradia que influem negativamente nas condições do espaço urbano. Assim, conforme os resultados abaixo, pode-se observar que residir em um domicílio definido como "convencional" adiciona em média 5,391 unidades na escala de qualidade da moradia.

Finalmente, o status socioeconômico é incluído no modelo de regressão no intuito de considerar aspectos como renda e escolaridade na definição da qualidade da moradia, os quais são indispensáveis à compreensão de qualquer fenômeno social em um cenário de intensa desigualdade como aquele em que o Brasil está inserido. Além do mais a variação da renda é um dos elementos fundamentais para explicar os investimentos no bem de moradia. Desse modo, a variável status socioeconômico incrementa em média 0,550 graus na escala de qualidade de moradia. Demonstrando que o nível socioeconômico é o fator do modelo que mais influencia na predição da variável dependente. Em outras palavras, quanto melhor o nível socioeconômico, melhor a qualidade da moradia.

Com o objetivo de empreender considerações mais elaboradas acerca da relação entre a qualidade da moradia, localização do domicílio e o status socioeconômico, adicionamos ao modelo apresentado anteriormente um termo interativo com as duas últimas variáveis, a fim de identificar o peso diferenciado do nível socioeconômico para a qualidade da moradia entre os moradores de BH e dos outros municípios da RM. Nossa hipótese é a de que mediante as dificuldades para a aquisição e manutenção de um domicílio na capital mineira, aspectos econômicos e sociais possuem maior impacto sobre a qualidade da habitação nesse espaço, consequência da maior valorização das áreas centrais e da consequente especulação imobiliária, a qual contribui para a elevação dos preços e da segregação espacial.

Modelo II - \hat{y} (Qualidade da moradia) = $\beta_0 + \beta_1$ (BH) + β_2 (Domicílio próprio) + β_3 (Domicílio cedido) + β_4 (Participação comunitária) + β_5 (Tipo de domicílio) + β_6 (Status socioeconômico) + β_7 (Status socioeconômico x BH).

TABELA 03 – ANÁLISE DE REGRESSÃO – MODELO II

Variável Dependente: Fator de Qualidade da Moradia			
$R^2 = 0,477$ R^2 Ajustado = 0,472 $N = 857$			
VARIÁVEIS	B	Beta	p-valor
BH (BH=1)	0,524	0,026	0,850
Domicílio Próprio	2,826	0,124	0,000
Domicílio Cedido	-2,328	-0,074	0,022
Participação Comunitária	0,816	0,038	0,129
Tipo de domicílio (Convencional=1)	5,375	0,175	0,000
Status socioeconômico	0,517	0,510	0,000
Nível socioeconômico x BH	0,048	0,131	0,385
Constante	15,690		0,000

¹⁰ O valor padronizado do coeficiente de regressão ($Beta$) possibilita a comparação entre a participação de cada uma das variáveis na explicação do comportamento da variável dependente.

Como podemos verificar através dos resultados na tabela 03, o termo interativo não mantém efeito significativo na estimativa da qualidade da moradia mesmo quando controlado pelas outras variáveis. O resultado em questão contribui, assim, para que não possamos confirmar a segunda hipótese dessa pesquisa, a qual supunha um efeito diferencial do nível socioeconômico sobre a qualidade da moradia nas duas regiões, ou seja, não há diferença entre o efeito da renda e escolaridade do entrevistado sobre as condições de habitação. Logo, uma vez que é dado o nível socioeconômico, bom indicador do poder aquisitivo do indivíduo, a localização do domicílio não altera as condições de habitação. Tal resultado indica que apesar das diferenças apontadas neste e em outros trabalhos, as mesmas não superam a ampla desigualdade social e econômica, a qual condiciona fortemente as condições de moradia na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Segundo nossa perspectiva, o combate a problemas da habitação precisam incluir elementos de partilha de poder e tomada de decisões agregando comunidade e governos na complexa tarefa de garantir o reconhecido do direito de morar. Além do mais precisam ser elaboradas formas (no próprio processo de produção do bem moradia, através de novas pesquisas em matérias e dinâmica de trabalho) que torne o preço do imóvel mais acessível às classes populares. Tem que haver também políticas públicas com uma melhor focalização no atendimento a essas classes, para amenizar os efeitos da crise de moradia que é a que mais sofre com o problema. Iniciativas como a de formação de mutirões para a construção e autogestão dos recursos de moradia ou de conjuntos e condomínios para a população de baixa renda que integrem a população e a torna também responsável pelo suprimento do déficit quantitativo e mesmo do qualitativo apresentado aqui, a partir da constante intervenção nas políticas e regulação das ações na comunidade.

Quanto à questão metropolitana, não poderíamos nos posicionar contra o estabelecimento de mecanismos de discussão conjunta entre os municípios para a resolução de problemas intermunicipais como o de moradia. A expansão metropolitana implica o aprofundamento de problemas e desigualdades a serem superadas principalmente pela iniciativa do poder público, que tem que ser capaz de estabelecer parcerias e convênios para a discussão de assuntos específicos comuns a municípios contíguos que formam a região metropolitana. O incentivo a ações desse porte não foi prioritária à Cons-

tituição de 1988, a qual concedeu grande autonomia financeira aos estados e municípios a partir da descentralização, a qual em determinados momentos é revertida em menos democratização e maior influência dos grupos com maior peso econômico sobre a distribuição das políticas e dos recursos (MARES GUIA, 2001) e não abordou adequadamente a questão metropolitana.

Considerações finais

Por derradeiro, urge salientar que no início a crise do setor manifestou-se pela baixa qualidade das moradias e o número insuficiente delas para atender a todos. Ainda que, a crise afetasse toda a população as classes mais atingidas foram as mais pobres. Com o tempo, a urbanização acelerada expôs a incapacidade das cidades em suportar o contingente de pessoas que foram imigrando para área urbana, fazendo com que essas pessoas adequassem sua realidade a condições subnormais de moradia, encerrando o seu processo de ocupação com a queda significativa na qualidade das residências. Além disso, o Estado se mostrou incapaz de atender as demandas formuladas por esse processo que envolve agentes privados, como é o caso do mercado imobiliário e agentes sociais, como é o caso das pessoas atraídas para as cidades em busca de melhores condições de vida.

Então, as políticas de urbanização, como legalização fundiária e de melhorias habitacionais em áreas pouco privilegiadas tem que ser elaboradas de forma integrada com outras políticas urbanas, como transporte, energia elétrica, infra-estrutura. Por que isso se mostra muito mais eficiente para equacionar o problema da habitação do que políticas de financiamento e construção de casas populares (AZEVEDO, 1996, p. 99). Por outro lado, o problema da habitação como pudemos observar nos resultados do termo interativo, está mais relacionado às condições socioeconômicas em que os indivíduos estão inseridos do que propriamente com a localização da sua moradia. Assim, investimentos mais adequados em políticas públicas como melhoria no nível de emprego, aumento do salário mínimo, maior investimento educacional e maior capacitação dos trabalhadores podem ter impactos mais positivos sobre as condições da habitação por afetarem diretamente o nível socioeconômico e a qualidade de vida das famílias de baixa renda, que são o estrato da população que mais sofre com a crise da habitação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BOURDIEU, Pierre. (2003), "Os efeitos do lugar", in *A miséria do mundo*. 5ª edição. Petrópolis, Vozes.
- GONÇALVES, Robson R. (1998), O déficit habitacional brasileiro: um mapeamento por unidades da federação e por níveis de renda domiciliar. *Cadernos IPEA*, 559. Rio de Janeiro.
- GUIMARÃES, Berenice Martins. (1986), *A questão da habitação — Algumas perspectivas de análise do problema na Inglaterra, Estados Unidos e França*. Textos Sociologia e Antropologia, 14. mimeo.
- _____. (1991), *A questão da moradia, o Estado e a Sociedade*. Textos Sociologia e Antropologia, sem número, mimeo.
- HAIR, Joseph F. (2005), *Análise multivariada de dados*. 5ª edição. Porto Alegre, Bookman.
- HISSA, Cássio Eduardo Viana. (2006), "Ambiente e vida na cidade", in BRANDÃO, Carlos Antônio Leite (Org). *As cidades da cidade*. Belo Horizonte, UFMG.
- LAGO, Luciana Corrêa. RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. (1996), "A casa própria em tempo de crise: tendências de mudança no processo de trabalho na construção habitacional", in *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro.
- LAGO, Luciana Corrêa do. (2002), "A lógica segregadora na metrópole brasileira: novas teses sobre antigos processos", in *Planejamento e Território — Ensaio sobre a desigualdade*. Cadernos do IPPUR-UFRJ, DP&A.
- MARES GUIA, Virgínia. (2001) "A Gestão na Região Metropolitana de Belo Horizonte: avanços e limites", in FERNANDES, Edésio (org). *Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil*. Belo Horizonte, Del Rey.
- NEGRÃO, Fernanda. GARCIA, Fernando. (s/d), *Indicadores de desenvolvimento habitacional. Setor de Economia*. São Paulo, SindusCon.
- RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz. (2002), "Segregação, acumulação urbana e poder: classes e desigualdade na metrópole do Rio de Janeiro", in *Planejamento e Território — Ensaio sobre a desigualdade*. Cadernos do IPPUR-UFRJ, DP&A.
- RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio de. (1996), "A produção da moradia nas grandes cidades: dinâmicas e impasses", in *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro.
- ROCHA, Sônia. (2000), "As metrópoles brasileiras às vésperas do terceiro milênio". *Econômica*. 4: 5-24.
- WIKIPEDIA, Conurbação. <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Conurbação>>. Acessado em 10/10 de 2006.
- WIKIPEDIA, Conurbação. <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Conurbação>>. Acessado em 10/10 de 2006.