

PRIMEIRA PARTE

**A HABITAÇÃO - ENQUADRAMENTO TEÓRICO**

## CAPÍTULO I

### A HABITAÇÃO NO CONTEXTO ESPACIAL URBANO

#### 1.1- A Habitação como objecto de estudo - suas características

Os estudos relativos aos problemas da habitação têm merecido o interesse crescente por parte dos investigadores. Contudo, o estudo da habitação não pode ser analisado apenas por uma única disciplina. Devido à complexidade das suas características, não deve ser isolada do sistema legal e das estruturas sociais que influenciam a sua produção, uso e localização.

A habitação não pode ser analisada à margem de outros elementos como o mercado de trabalho, as dinâmicas urbanas e territoriais e as estruturas familiares.

A problemática da habitação não pode reduzir-se, somente, ao jogo entre a oferta e a procura, ela é muito mais complexa, uma vez que, a habitação é vivida e habitada, sendo nesta dupla dimensão que se constrói a sua identidade e a sua própria função social. A habitação satisfaz, na sociedade em que está integrada, um conjunto de funções, como a de abrigo e reprodução da família, sendo, ainda, um elemento fundamental na construção da personalidade individual, de integração social e de socialização, para além de ser um espaço de consumo, de produção de bens e serviços, de ócio e comunicação.

A figura 2 dá-nos uma imagem das várias áreas de investigação que, directamente, têm contribuído para a compreensão da habitação no contexto espacial urbano. Estas áreas variam em termos de escala (macro e micro), tema (procura, oferta e política), bem como em termos de filosofia e metodologia.

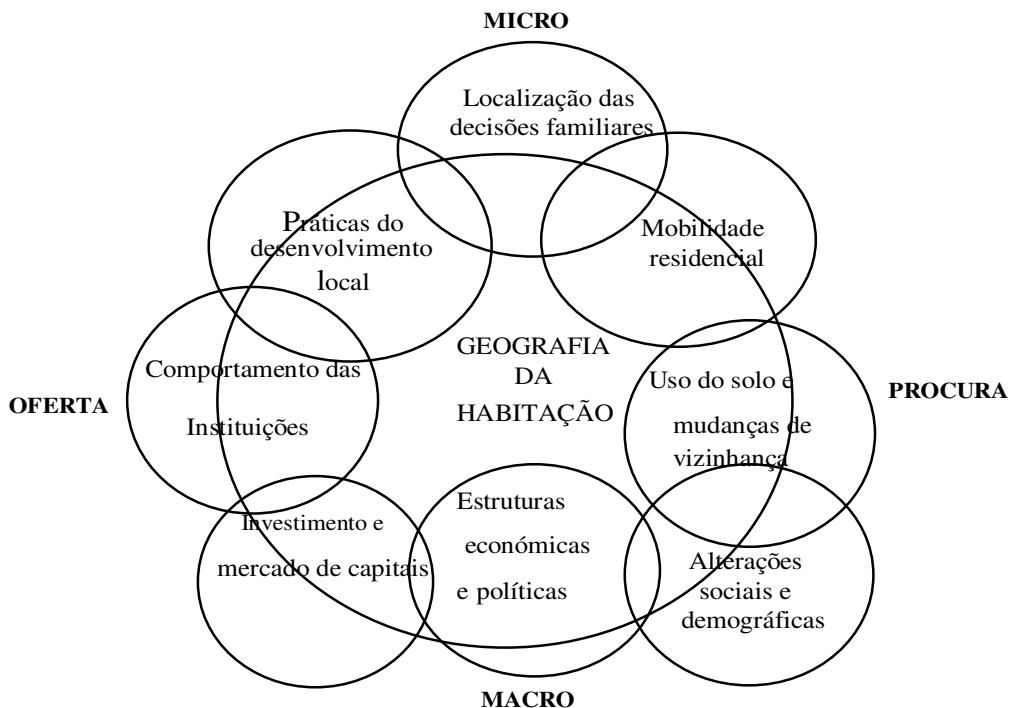
O estudo da habitação compreende, fundamentalmente, duas escalas de análise. Uma escala macro, em que as preocupações são mais globais, salientando-se o estudo da habitação relativamente a outros sectores económicos, nomeadamente o estudo do emprego e produtividade do sector da construção e o seu financiamento e, uma escala de análise micro, cujo objectivo reside nas explicações da decisão individual da localização podendo-se distinguir os modelos que privilegiam os movimentos casa-trabalho e a mobilidade residencial, e os que se apoiam sobre o princípio de que as razões determinantes da localização são as inerentes à satisfação com o alojamento (preço, tipo, características do ambiente, etc.) (fig. 2).

No caso da procura, as áreas mais significativas englobam desde as análises relativas aos modelos de localização da residência, até as decisões feitas no âmbito

local, abrangendo o contexto social (valores, atitudes) e as estruturas políticas. No caso da oferta, as áreas mais relevantes incluem o estudo do mercado habitacional e dos diferentes agentes que nele intervêm, bem como as várias relações que se estabelecem entre eles e que originam os padrões de ocupação do solo e as condições de oferta da habitação ao nível local.

O estudo da habitação envolve, deste modo, a análise de uma parte significativa do sector económico nacional, um conjunto de instituições e agentes, as alterações demográficas, as migrações e as preferências sociais relativas ao alojamento. Saliente-se, ainda, o papel importante do Estado enquanto regulador das condições da oferta e procura habitacional.

Atendendo a estas inter relações, as perspectivas acerca do que a habitação realmente é, são, também, diversificadas, sendo que, a principal distinção ocorre entre aqueles que entendem a habitação unicamente como um investimento, isto é, como um produto transaccionado num mercado, e os que a vêem mais como um bem social, um serviço - como a educação ou a saúde - que tem de ser fornecido a todos os membros da sociedade.



Fonte: Larry S. Bourne - *The Geography of Housing*, 1981, p. 10

Fig. 2 - O Contexto dos estudos da Geografia da habitação

As condições habitacionais, particularmente a carência de alojamentos e dos equipamentos complementares, sempre constituíram graves problemas que afectam a população, sobretudo, em períodos de crises económicas ou de grandes mutações territoriais<sup>1</sup>.

A habitação nunca deixou de ser um problema social, económico, ideológico e político, em relação ao qual várias soluções foram tomadas de modo mais ou menos satisfatório e durável, conforme os vários países considerados.

Desde o séc. XIX, pelo menos, que o desconforto, a falta de higiene e a sobrelotação dos alojamentos - tanto no campo como na cidade - nunca deixaram de ser denunciados como expressões maiores das desigualdades sociais e da injustiça bem como contradições centrais das sociedades industriais e urbanas. Periodicamente, as crises económicas têm desencadeado crises habitacionais e, por vezes, os movimentos sociais desenvolvem-se a partir de problemas ligados ao alojamento<sup>2</sup>. Castells<sup>3</sup>, por exemplo, defende que a partir de certa altura a contestação política faz-se menos no local de trabalho e mais na cidade, tendo por objecto os direitos à cidade, um dos quais o da habitação.

A habitação é, sem dúvida, uma necessidade básica, uma vez que todos almejamos um alojamento condigno, tratando-se, aliás, de um dos direitos consagrados

---

<sup>1</sup> Desde o trabalho pioneiro de ENGELS, F. - *The Condition of Working Classes in England*, 1844 (tradução francesa - *La situation de la classe laborieuse en Angleterre*. Paris: Editions Sociales, 1973), trabalho desenvolvido num período de transformações socioeconómicas significativas associadas à revolução industrial que, em praticamente todos os países do Mundo, tem havido uma preocupação constante pela melhoria das condições habitacionais, condição básica para o progresso social e económico.

<sup>2</sup> Veja-se, por exemplo no caso português, as manifestações de moradores que se desencadearam após o 25 de Abril, em Lisboa e no Porto, de reivindicação de melhores condições habitacionais. Essas manifestações conduziram à ocupação de casas que se encontravam vazias e à organização de Comissões e Associações de Moradores e de Cooperativas de Habitação que exigiam a construção e a recuperação de habitações (como as *ilhas* e os bairros sociais mais antigos), equipamentos sociais de apoio às populações e adopção de medidas de combate à especulação imobiliária.

<sup>3</sup> CASTELLS, Manuel - *Luttes urbaines*. Paris: François Maspero, 1973 (tradução portuguesa - *Lutas Urbanas e Poder Político*. Lisboa: Afrontamento, 1975); CASTELLS, Manuel - *The city and the Grassroots*. London: Edward Arnold, 1983.

na Constituição da República<sup>4</sup> ou, se quisermos alargar o espaço de referência, um direito reconhecido internacionalmente<sup>5</sup>.

O interesse que se dedica ao estudo da habitação provém do facto de se tratar de um problema fundamental à sobrevivência quotidiana: o abrigo contra os elementos naturais, o conforto e a possibilidade de vida familiar. Esta perspectiva, que se centra na família e nas suas condições habitacionais justifica que o seu estudo se realize, com frequência, num sentido prático e em busca de soluções urgentes.

Contudo, apesar da habitação ser uma necessidade de todas as famílias, ela é muito mais do que isso. É o resultado de um processo produtivo que envolve um conjunto de actores: promotores, empresas de construção, compradores, inquilinos, senhorios, financiadores, mediadores, etc. Engloba, neste caso, os estudos relativos à indústria da construção, a sua organização, o seu lugar na economia ou, ainda, as características do seu sistema de emprego.

É também um elemento, porventura o de maior impacto devido ao espaço que ocupa, da estrutura e imagem do território, particularmente das áreas urbanas, permitindo-nos, então, interrogarmo-nos acerca da forma como se constrói, incluindo aqui as relações entre casa e trabalho, entre a casa e os espaços de consumo, ou seja, como se vive nas áreas urbanas.

Habitação é, ainda, um património, uma forma de investimento e de captação de poupanças, o que implica questionar-mo-nos sobre as condições de investimento ou de desinvestimento, o significado que a propriedade assume no rendimento, nas estratégias e na diferenciação das famílias.

É também um elemento, embora com características específicas, das políticas sociais, particularmente as que se associam aos chamados "Estados-Providência", podendo-se, então, estudar a habitação como reflexo das políticas sociais e urbanas.

Sabemos que o significado da habitação varia, não só, de época para época, como também segundo a cultura e os diferentes grupos sociais. Estar alojado é mais do que simplesmente estar numa casa. É estar numa casa com determinadas condições. Implica conforto, espaço suficiente para a família, equipamentos, distância em relação ao emprego, aos serviços públicos/privados, aos diferentes tipos de comércio e a outras

---

<sup>4</sup> Artigo 65º ponto 1 "Todos têm direito, para si e sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar". Constituição da República Portuguesa, 1997.

<sup>5</sup> Refira-se, entre outras, algumas das iniciativas levadas a cabo pelas Nações Unidas, nestes últimos anos. Este organismo chama a atenção para a melhoria da qualidade de vida das populações, particularmente as dos países do Terceiro Mundo, salientando a questão da habitação: Iª Conferência sobre os Povoamentos Humanos (Habitat I - Vancouver, 1976); Ano Internacional dos Sem Abrigo - 1987; Conferência Habitat II (Istambul, 1996).

actividades complementares à habitação como, por exemplo, as de lazer. Mas, ao mesmo tempo, implica despesas de manutenção da casa e dos seus espaços envolventes e as possibilidades do controlo dessas mesmas despesas. Por isso, é costume afirmar-se que a habitação deve ser entendida não apenas por aquilo que é, mas também pelo conjunto de oportunidades que se lhe podem associar<sup>6</sup>.

Esta forma de definir a habitação envolve dimensões qualitativas que são as mais difíceis de serem avaliadas. Além disso, são valorizadas de forma diversa pelas diferentes pessoas, envolvendo aspectos como o conforto, a satisfação, o esforço dispendido pelas famílias ou a segurança associada às suas formas de ocupação. Estes aspectos carecem aprofundamento, nem sempre fácil atendendo às limitações da informação disponível, exigindo quase sempre inquéritos directos à população<sup>7</sup>.

Tendo em conta as definições anteriormente explicitadas, os tipos de serviços desencadeados pela habitação podem ser sumariados segundo o diagrama da fig. 3. A produção da habitação implica um conjunto de "inputs", enquanto a sua ocupação fornece um conjunto de "outputs" às famílias. Estes "inputs" e "outputs" podem ser concebidos como serviços habitacionais, isto é, como benefícios, para os construtores, proprietários ou inquilinos.

É claro que diferentes tipos de habitação, em diferentes localizações, requerem diferentes "inputs" e desencadeiam diferentes benefícios para as famílias. Deste modo será o mercado, mais propriamente os vários submercados, que determinarão as relações entre estes "inputs" e "outputs".

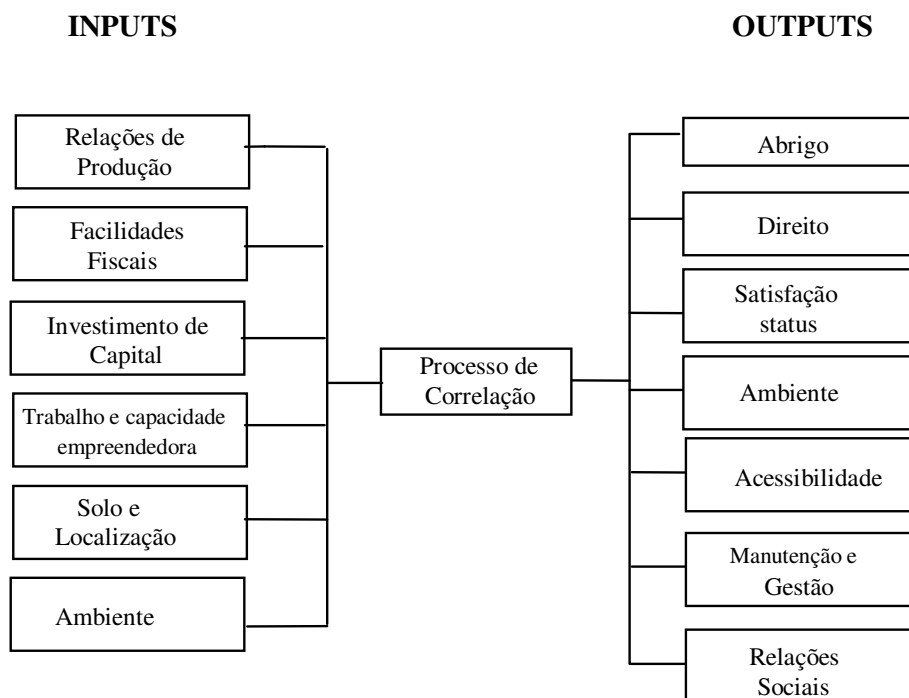
A oferta habitacional representa a combinação de um conjunto de "inputs": facilidades físicas (materiais), capital, terrenos e trabalho (incluindo a capacidade empreendedora das empresas de construção), ou seja, um conjunto de factores de produção que permitem a actividade produtiva das empresas. Destes "inputs" derivam uma série de "outputs", que incluem: (1) o abrigo, isto é, um local para viver e se proteger dos elementos naturais; (2) um direito; (3) a satisfação e *status*, uma vez que a posse da casa, principalmente as de melhor qualidade e em localizações prestigiadas, confere uma satisfação social e é um símbolo da classe social a que se pertence; (4) um conjunto de atributos do meio e equipamentos oferecidos, com impacto nos preços da habitação; (5) a acessibilidade aos locais de trabalho, ao comércio, ao lazer ou, ainda, à família e aos amigos; (6) custos de manutenção e de gestão da casa, que englobam a renda, as amortizações de empréstimos, os impostos, seguros e taxas de condomínio e (7) um conjunto de relações sociais, uma vez que a ocupação de uma casa define a

---

<sup>6</sup> Ver sobre esta questão MACLENNAN, D. e BANISTER, J. - *Housing Research: Making the Connections*. Urban Studies, nº 32 (1995), p. 1581-1585.

<sup>7</sup> Existem já vários trabalhos que procuram realçar estes aspectos, principalmente os que se preocupam em identificar as várias dimensões que fundamentam a satisfação residencial.

posição social que as pessoas ocupam na estrutura social e espacial de uma comunidade, sendo um espaço fundamental de socialização e de construção da personalidade individual.



Fonte: BOURNE, Larry S. - *The Geography of Housing*, 1981, p. 15

Fig. 3 - Os serviços gerados pela habitação

A habitação possui, ainda, vários atributos que lhe são únicos<sup>8</sup>: (1) imobilidade - as pessoas mudam-se as casas não; (2) durabilidade - as casas têm uma longa "esperança de vida", quer em termos físicos, quer como investimento ; (3) pouca elasticidade da oferta face aos aumentos rápidos da procura; (4) é estratificada, isto é, existem várias formas de habitação, cada uma com promotores, utentes e preços de equilíbrio próprios, desde a barraca, ao apartamento médio e até à habitação de luxo<sup>9</sup>;

<sup>8</sup> O' SULLIVAN, Arthur - *Why Is Housing Different?* . In : O' SULLIVAN, Arthur - Urban Economics : IRWIN, 1996, p.365-408; GRANELLE, Jean - Jaques - *Le Logement comme bien de consommation* . In: COOLOOS, Bernard [et al] - Comprendre les marchés du logement. Paris: L' Harmattan, 1997, p.25-59; BOURNE, Larry S. - *The Geography of Housing*. 1ª ed.. London: Edward Arnold,1981, p. 13-19.

<sup>9</sup> SALGUEIRO, Teresa Barata - *Mercado de Habitação e Estrutura Urbana na Área Suburbana de Lisboa*. Separata do Boletim Cultural, Lisboa, Assembleia Distrital de Lisboa. Vol II , nº 89, (1983), p. 66-67.

finalmente, (5) a habitação está fortemente dependente de um conjunto de regulamentações impostas pelos diferentes níveis de poder.

As implicações destes atributos são variadas. Quanto à imobilidade, durabilidade e pouca elasticidade da oferta, estas condicionam quer a substituição do parque habitacional, quer a própria escassez, pois a habitação pode ser retirada do mercado até que seja conveniente a sua venda ou arrendamento, isto é, maior oportunidade de obter lucros e sobre lucros mais elevados gerando, assim, a especulação, característica, aliás, que diferencia o mercado habitacional dos restantes mercados<sup>10</sup>.

A habitação, como é um bem essencial e insubstituível, obriga a que cada família procure encontrar no mercado produto compatível aos seus rendimentos. Deste modo, o mercado habitacional aparece decomposto em vários sub mercados que oferecem produtos diferenciados conforme os utentes a que se destinam.

Apesar desta estratificação, muitas famílias mantêm-se insolventes perante os preços do respectivo mercado, sendo excluídas dos sistemas de aprovisionamento residencial, necessitando da intervenção do Estado para assegurar o seu direito à habitação.

Quanto à regulamentação do mercado habitacional, as complexas e morosas formalidades jurídico-administrativas e os elevados encargos fiscais que recaem sobre os construtores e utentes, têm repercussões quer no ritmo de execução das obras, quer nas operações de comercialização, quer, ainda, na ocupação dos fogos, facto que se reflecte directamente nos seus custos. Saliente-se que, quer as empresas de construção, quer os utentes, têm de pagar ao Estado um conjunto de encargos fiscais que oneram, significativamente, os preços finais das habitações.

Não sendo materialmente possível desenvolver todas estas maneiras de olhar a habitação, devemos, contudo, ter em conta que todas elas se encontram interligadas, pois para haver habitação é necessário terreno, capital, trabalho, possibilidades de acesso e capacidades de manter ao longo do tempo, as condições de habitação, por isso, no nosso trabalho adoptamos como principais pontos de referência:

- a perspectiva que se centra nas famílias e nas suas condições de habitação;
- as relações estabelecidas entre os processos de investimento, de distribuição e de utilização da habitação, ou seja, o papel dos agentes que intervêm no mercado habitacional e dos processos de estruturação territorial a eles associado;
- por último, compreender as mudanças ocorridas e em que medida elas se reflectem na qualidade da habitação, perspectiva de análise que olha para a habitação como um conjunto de serviços ou oportunidades, que ultrapassam o âmbito do alojamento e têm que ver com a ambiente imediato em que este se insere, procurando-se, ainda, acentuar as várias dimensões dos problemas da habitação.

---

<sup>10</sup> Idem Ib., p. 63-64.



## 1.2. - A habitação no contexto espacial urbano

Estudar a habitação no espaço urbano é tentar compreender as causas e consequências da sua distribuição, o seu processo de evolução e a sua segregação espacial. Estes objectivos ultrapassam a simples questão da ocupação residencial e relacionam-se directa ou indirectamente, com as importantes transformações urbanísticas ocorridas no espaço urbano.

Cada espaço urbano tem a sua própria estrutura espacial habitacional, que depende da combinação de um conjunto de factores físicos, sociais e económicos, destacando-se as características do sítio, topografia, sistema de transportes, rede viária, rendimentos, heterogeneidade social, base económica e a sua própria história, para além da intervenção passada e presente do poder público que controla o espaço urbano.

Todos estes factores interactuam de forma a produzir o parque habitacional que difere, marcadamente, nos seus atributos físicos e no padrão espacial. Estes, por sua vez, influenciam os tipos de ocupação predominantes, a distribuição do solo e os preços da habitação, as características sociais das áreas residenciais, o padrão de mobilidade residencial e as relações sociais da comunidade urbana, uma vez que a habitação é um dos mais importantes factores que condiciona as condições de vida e os estilos de vida das áreas urbanas.

Em termos gerais o padrão residencial da maioria dos espaços urbanos europeus e americanos apresentam uma certa regularidade. Por exemplo, a idade do parque tende a decrescer do centro para a periferia da aglomeração urbana, localizando-se os edifícios habitacionais mais antigos nas áreas mais internas, sendo também estes ocupados, geralmente, por populações mais idosas e com fracos rendimentos. Isto verifica-se em espaços que não tenham sofrido grandes processos de reconstrução ou recuperação.

A densidade habitacional e o valor do arrendamento também variam com a distância ao centro da cidade encontrando-se, geralmente, as maiores densidades e as maiores concentrações de edifícios multifamiliares, sobretudo arrendados, nas áreas mais antigas. As áreas com construções mais novas da periferia, apresentam uma maior diversificação quer quanto a tipologias e formas de ocupação, quer ainda, quanto ao nível socioeconómico dos residentes, aparecendo moradias unifamiliares ou edifícios plurifamiliares de luxo para os mais ricos, bem como moradias mais modestas, clandestinas ou não, e edifícios plurifamiliares, em urbanizações mais ou menos densas para as classes sociais de menor rendimento.

A qualidade habitacional e o preço também têm tendência a serem diferenciados relativamente à distância ao centro, contudo, o contraste faz-se mais em termos sectoriais ou por núcleos, segundo as classes sociais.

Apesar de estas regularidades estarem presentes na maioria dos espaços urbanos, elas têm ao longo do tempo sofrido alterações significativas, uma vez que o espaço urbano não é uma estrutura rígida mas está em permanente mutação de acordo com o dinamismo das forças produtivas e sociais.

As demolições, a reconstrução e a reabilitação, têm introduzido alterações na idade, qualidade, tipologias, preços e formas de ocupação dos alojamentos em muitas áreas antigas. As modificações do sistema de transporte e das redes viárias, têm contribuído para alterar a acessibilidade de certas áreas, tornando-as atractivas, quer a novos investimentos na habitação, quer valorizando os anteriores espaços habitacionais, introduzindo, assim, importantes modificações no mercado habitacional. Novas preferências habitacionais - as migrações, a motorização, o aumento da diversidade social e as alterações dos estilos de vida - introduzem, também, mudanças significativas nos padrões residenciais.

A habitação nunca teve uma distribuição uniforme e indiferenciada. As casas dos mais ricos e poderosos (nobreza, clero, mais tarde a burguesia) sempre se destacaram na paisagem urbana, não só pelo sítio onde se localizavam, como ainda pelas suas características arquitectónicas e dimensionais. A habitação sempre foi um símbolo de poder social, político e económico. Contudo, é com a industrialização, com a divisão técnico-económica do trabalho e com a revolução dos transportes, que a segregação social do espaço residencial e o afastamento cada vez maior entre o local de trabalho e de habitação, se torna uma das características fundamentais da organização do espaço urbano.

Numa primeira fase, na cidade pré-industrial, dadas as limitações da mobilidade espacial, havia coexistência entre os locais de residência e de trabalho, sendo a estratificação social feita em altura. A organização do espaço urbano era dominada pela organização das actividades económicas, como é o caso, por exemplo, das corporações medievais europeias que detinham e organizavam partes da cidade ainda patentes na toponímia de várias cidades, o mesmo acontecendo com o artesanato e a manufactura, Sjoberg<sup>11</sup> demonstra no seu estudo sobre a cidade pré-industrial que o centro da cidade é a área nobre, onde se localizam as residências da elite, com os seus edifícios luxuosos envolvidos por muros que os separam da rua, reflexo da procura de privacidade e certo afastamento dos estratos sociais mais baixos, que também aí se encontravam.

A explicação para este facto reside, fundamentalmente, em dois pontos, por um lado, a necessidade da elite controlar o poder, portanto, estar próxima dos locais onde este era exercido, e por outro, com o transporte incipiente.

---

<sup>11</sup> Citado em CARTER, Harold - *The Study of Urban Geography*. 4ª ed.. London, 1995, p.213

A organização espacial pré-industrial respeita quer os grupos étnico-religiosos - caso das Mourarias e Judiarias<sup>12</sup> - nas cidades portuguesas, quer os grupos profissionais (as corporações) não havendo, portanto, uma divisão do espaço assente nas classes sociais. Pelo contrário, com a instalação do modo de produção capitalista, associado à industrialização e à revolução dos transportes, dá-se, não só, uma expansão do espaço urbano, como também alterações do padrão espacial dos seus vários usos. No caso da habitação, verifica-se uma diferenciação das áreas habitacionais pelos estratos sociais e um afastamento cada vez maior entre os locais de habitação e os de trabalho.

Esta organização do espaço urbano é fruto do modo de produção capitalista, cujo objectivo é a maximização do lucro, o que leva à concentração e especialização, reflectindo-se na dimensão das empresas e na especialização do capital. Deste modo, o capital imobiliário aparece com vista a resolver a procura crescente de habitação, derivada da concentração das populações que afluem à cidade<sup>13</sup>.

O capitalismo industrial vem modificar, profundamente, a estrutura das áreas residenciais, destacando-se três forças principais que permitem esclarecer a organização espacial do alojamento e a diferenciação das áreas residenciais pelos estratos sociais: (1) a procura crescente de habitação, relacionada com a chegada de população proveniente dos campos e atraída pelos empregos na indústria; (2) os interesses envolvidos na oferta habitacional e (3) os desequilíbrios entre a oferta e a procura (as falhas do mercado privado e as injustiças inevitáveis que derivam do seu funcionamento) conduzem a uma intervenção do Estado no mercado habitacional.

Devido ao processo de industrialização e urbanização, dá-se uma divisão social do trabalho, produto das relações sociais de produção, quer na indústria, quer mesmo nas outras actividades económicas resultantes da especialização. Cria-se, assim, um complexo sistema hierárquico de classes sociais, que em termos socio-espaciais, se traduz quer numa competição (para se atingir um *status* social superior através ou da acumulação de riqueza, ou da melhoria da qualificação profissional), quer numa mobilidade social (cada estrato social tenta distanciar-se dos que lhe estão abaixo e

---

<sup>12</sup> Veja-se para o caso do Porto o que diz OLIVEIRA, J. Pereira de - *O Espaço Urbano do Porto, Condições Naturais e Desenvolvimento*. Coimbra: Instituto de Alta Cultura, 1973, acerca das características urbanísticas da Judiaria Portuense, p. 222, 232 e 233.

<sup>13</sup> BALL, Michael - *The development of capitalism in housing provision..* International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 5, nº 2 (1981), p.145-177, apresenta uma análise do início do capitalismo no sector da construção, a partir de meados do séc. XVIII, quando surge a figura do promotor-especulador que passa a investir directamente na construção da habitação, sobretudo para arrendamento ao operariado industrial, salientando ainda, as reestruturações que ocorrem no sector da construção após o desaparecimento das corporações (ver a fig 1, p. 147, onde o autor apresenta um organograma do sector da construção na época do feudalismo e no início do capitalismo).

procura copiar os que lhe estão acima), que em termos espaciais conduz a uma segregação social do espaço residencial segundo a distância ao centro e o poder de compra, que é função da classe social a que o comprador pertence. Esta segregação foi traduzida pelos ecologistas nos seus modelos empíricos.

A posição social deixa de ser determinada pelo nascimento, passando a expressar-se pelo sucesso financeiro de cada indivíduo, tornando-se necessário mostrar o seu estatuto recorrendo ao consumo de um maior número de bens, entre estes a habitação que passa a ter um valor simbólico, isto é, o bairro onde se vive passa a ter um importante papel social, sendo um símbolo da classe social a que se pertence. Defende-se o bairro onde se mora da invasão dos grupos sociais de menores rendimentos<sup>14</sup> surgindo, então, áreas habitacionais com grande "homogeneidade interna e forte disparidade entre elas, não só em termos de diferença, mas também de hierarquia"<sup>15</sup>.

Assim, as novas classes ricas, os burgueses endinheirados, constroem palacetes, que tentam imitar os modelos arquitectónicos da nobreza e do clero, ocupando áreas nobres de expansão da cidade que obedecem a regras urbanísticas, cujos objectivos são melhorar a circulação e a salubridade, surgindo avenidas largas, arborizadas e jardins públicos<sup>16</sup>, como é o caso, por exemplo, dos "boulevards" parisienses.

A população proletária, atraída pelo trabalho industrial, vai-se instalar nas áreas mais antigas da cidade, nas casas abandonadas pela aristocracia, que são subdivididas e arrendadas a várias famílias, provocando uma densificação da ocupação destas áreas, diminuindo as suas condições de salubridade, num processo que os ecologistas da Escola de Chicago identificaram como de sucessão-invasão.

Contudo, a densificação do tecido pré-existente não é suficiente para responder à procura crescente de alojamentos operários e assim, quer os industriais, quer mesmo os comerciantes, vão promover um tipo específico de habitação para estas classes, cuja lógica é maximizar a renda fundiária, através da construção de uma tipologia habitacional de traçado uniforme, de grande densidade e insalubres. Cite-se, a exemplo, as *Back-to-back-houses* em Inglaterra, as *Railroad e Dumbell Houses* em Nova Iorque, os *Courons* em França, as *Vilas* em Lisboa e as *ilhas* no Porto .

---

<sup>14</sup> Um exemplo deste facto pode ser ilustrado, quer pela oposição de certos moradores à instalação de bairros sociais de realojamento nas proximidades das suas residências, quer ainda, pela contestação à instalação de certos equipamentos públicos que possam contribuir para o desprestígio das áreas residenciais.

<sup>15</sup> CASTELLS, M. - *La Question Urbaine*. Paris: François Maspero, 1973, p. 218

<sup>16</sup> No caso da cidade do Porto, podemos referir, como exemplo, toda a área envolvente à Av. de Rodrigues de Freitas, R. Duque de Saldanha, Duque da Terceira, Joaquim António de Aguiar, Conde de Ferreira e Duque de Palmela.

A localização deste tipo de alojamentos surge próximo das áreas industriais em formação, cujas causas se prendem por um lado, com questões de valorização do factor transporte pelos estratos de menor rendimento face à maior valorização do factor espaço nas classes mais altas - como os modelos neo-clássicos procuram demonstrar - e por outro lado, com a formação de rendas diferenciais na cidade capitalista que tem como consequência a segregação social do espaço urbano<sup>17</sup>.

A segmentação da procura tem origem no seu próprio comportamento. É assim que a dimensão social do alojamento favorece proximidades (no interior de um grupo social, um grupo étnico,...) e distanciamentos entre grupos, que se materializam na segmentação social do espaço.

A procura de habitação depende do balanço e mudanças de um conjunto de factores: do crescimento da população; da estrutura socio-demográfica; das alterações na acessibilidade; dos rendimentos; das preferências das famílias e das políticas de investimento. Na medida em que a extensão destas alterações variam diferentemente no espaço, elas irão afectar a procura de habitação em diferentes partes do território urbano.

A procura de alojamento é, também, um reflexo do seu valor de uso e do seu valor de troca como investimento para o proprietário ocupante e para os investidores. Procura, supõe capacidade de acesso ao mercado, sendo o resultado entre preço e rendimento. Tem portanto, um sentido económico. Quando a habitação é definida como bem social, o termo mais adequado já não é o de procura, mas sim, o de necessidade de habitação, a qual "pressupõe a existência de um padrão em relação ao qual as características de

---

<sup>17</sup> Algumas destas questões foram desenvolvidas, pela primeira vez em Portugal, nos trabalhos de SALGUEIRO, Teresa Barata - *Bairros Clandestinos na Periferia de Lisboa*. Lisboa: C.E.G., Estudos de Geografia Urbana, nº 4, 1972 e - *Mercado de Habitação e Estrutura Urbana na área suburbana de Lisboa*. Existindo ainda, vários estudos sobre as características das cidades industriais, particularmente as questões relativas às condições habitacionais da população operária, como, por exemplo, ENGELS, F. - *A situação da classe trabalhadora em Inglaterra*, 1845; ENGELS, F. - *A questão do Alojamento*, 1887; TEIXEIRA, Manuel C. - *Habitação popular na cidade oitocentista - as ilhas do Porto*. 1º ed, Lisboa: F.C.G., 1996; RODRIGUES, M. João M. - *Tradição, Transição e Mudança. A produção do espaço na Lisboa Oitocentista*, 1978; *A Habitação na cidade industrial 1870-1950*, Análise Social, Vol. XXIX, nº 127 (1994) ; CHAPMAN, Stanley D. (ed) - *The History of Working - Class Housing: A Symposium*. New Abbot, 1971; VANCE JR, James E. - *The Continuing city - Urban Morphology in Western Civilization*. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1990; KOSTOF, Spiro - *The city shaped - Urban Patterns and Meanings through History*, Thames and Hudson, 1991; CARTER, H. ; LEWIS, C. R. - *An urban geography of England and Wales in the nineteenth century*. London: Edward Arnold, 1990; BENEVOLO, L. - *The history of the city*. Cambridge: Mass MIT Press, 1980.

alojamento actual ou futuro são avaliadas... [sendo] sobretudo função de processos históricos de desenvolvimento social"<sup>18</sup>.

O principal mecanismo através do qual as alterações na procura de habitação são satisfeitas é a mobilidade residencial. Os factores envolvidos na escolha de uma nova residência são bastante complexos. As razões variam com as características de cada família e com os seus rendimentos como vários estudos sobre a mobilidade residencial têm demonstrado, sendo o preço o principal factor de escolha da casa.

Em termos teóricos a mobilidade residencial exprime, em primeiro lugar, o comportamento da procura, uma vez que são as famílias que decidem ocupar este ou aquele alojamento. Em segundo lugar, é um factor de criação da oferta, uma vez que o alojamento libertado por uma família, na maioria dos casos, se torna acessível a outra família. Assim, os mercados imobiliários e as mobilidades residenciais são, pois, interdependentes.

A estratificação e segregação da habitação não é apenas uma projecção directa da hierarquia social no espaço mas, também, um efeito da distribuição do produto - casa pelas famílias e pelo espaço. Assim, a segmentação da procura pode então ser acentuada ou determinada pela oferta.

Na verdade, com a mercantilização geral da economia o alojamento passou a ter um valor de troca, uma mercadoria que é transaccionada num mercado, o qual, uma vez que o acesso a cada habitação é condicionado pelo nível de rendimento de cada família, passa a ser subdividido em vários submercados definíveis, quer pelo preço máximo que cada grupo de utentes poderá pagar, quer pelo produto oferecido que, obviamente, também será diferente. O que acontece é uma estratificação da oferta habitacional em vários sub mercados, cada um com os seus utentes, preços de equilíbrio e promotores próprios, ocupando áreas territorialmente distintas, não se misturando. O escalonamento do mercado tem uma base económica e social e uma medida - o preço<sup>19</sup>. Estes diferentes sub mercados têm subjacentes estratégias diferenciadas para permitir economias de produção<sup>20</sup>.

Pelo facto das pessoas quererem casas de certo tipo, localizadas em determinados sítios de acordo com as suas necessidades, o mercado responde oferecendo o que as famílias desejam. No entanto, apesar do estatuto socioeconómico ou a possibilidade de pagar, serem factores fundamentais da segregação residencial, só aqueles que possuem maiores rendimentos podem escolher livremente. Para o nível mais baixo da escala

---

<sup>18</sup> CARDOSO, Abílio - *Sobre o conceito de crise de habitação*. In Do desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento. Porto: Afrontamento, 1996, p.109.

<sup>19</sup> SALGUEIRO, Teresa Barata - *A cidade em Portugal*. Porto: Afrontamento, 1992, p. 354.

<sup>20</sup> No capítulo V, quando fizermos a abordagem aos promotores da habitação, teremos oportunidade de desenvolver mais este aspecto.

social praticamente não há escolha e, muitas vezes, mesmo que a casa não satisfaça os desejos das famílias, muitas delas não mudam de casa devido aos custos.

Estes aspectos implicam que os verdadeiros criadores dos padrões residenciais urbanos não são aqueles que procuram alojamento, mas sim os que oferecem. É óbvio que existe uma procura para produtos *casa* específicos e diferenciados, mas estes só se encontram se a oferta obter lucros com a sua produção.

Assim, a forma da cidade será o resultado da combinação de um conjunto de actores que actuam num quadro institucional onde existem estímulos (subsídios, reduções ou isenções de impostos, infra-estruturas, facilidades de crédito...) ou constrangimentos (impostos, regras de construção, planeamento...) à sua acção, propiciados pelo Estado. Estas evidências levam-nos a considerar, então, para além dos padrões, os processos e os agentes que intervêm no mercado.

O mercado habitacional tem um funcionamento particular relativamente a outros sectores económicos, apontando os estudos existentes, baseados na noção de renda, para uma situação de desequilíbrio permanente entre a oferta e a procura. Uma das razões essenciais desse desequilíbrio, prende-se com o peso do factor terreno em relação aos outros factores de produção na estrutura de custos do alojamento, constituindo a escassez de solos urbanizados e a preços acessíveis, o principal obstáculo a uma regular produção habitacional (voltaremos a esta questão no cap. II).

Outros aspectos que importam realçar relativamente às características do mercado habitacional são : (1) o período que medeia entre o investimento inicial e a venda do produto final, que é muito mais longo do que no caso da produção de outras mercadorias; (2) o preço elevado do alojamento comparado com o rendimento médio das famílias, que impõe um período de circulação do capital muito longo.

Estes dois aspectos, determinam um relacionamento com outras fracções do capital e com o Estado, com o objectivo de permitir ao promotor-construtor reaver o seu investimento num prazo razoável. É assim que entra em cena o capital financeiro, quer através de empréstimos directos à construção, quer através de empréstimos individuais para a compra de casa própria. O Estado também intervém aos dois níveis, através, por exemplo, das suas instituições de crédito, quer ainda ao nível fiscal.

O facto de a habitação ser, ao mesmo tempo, um produto e um meio de consumo social, constituindo um elemento necessário à reprodução da força de trabalho, vai criar contradições ao nível dos interesses e estratégias dos agentes envolvidos na produção e consumo da habitação, o que leva ao aparecimento da crise do sector, materializada numa oferta que não satisfaz a procura potencial, quer em termos de quantidade, quer de preços. Para a oferta, a estratégia primordial é a obtenção de lucro, logo, viabilização dos investimentos obedecendo a imperativos de rendibilidade capitalista. Para a oferta com preocupações sociais, a habitação constitui, sobretudo, uma necessidade básica, a que tem que dar resposta.

No caso português, as necessidades habitacionais, especialmente nos grandes centros urbanos, como aquele que constitui a nossa área de estudo, cresceram mais rapidamente do que a produção, consequência da concentração espacial da população e dos níveis de solvência/ insolvência desta.

Em linhas gerais, em primeiro lugar, no caso do Grande Porto, considerando as situações que geralmente são indicadoras de carência de alojamentos, verifica-se que, de 1981 para 1991, houve uma diminuição das situações de partilha dos alojamentos, (pouco mais de 6% das famílias residentes no Grande Porto). Em contrapartida, aumentaram as situações de sobrelotação (cerca de um terço das famílias) num contexto demográfico marcado pela diminuição da dimensão média das famílias. Por fim, diminui o número de famílias em alojamentos não clássicos (0,5% das famílias), mas aumenta a concentração deste tipo de situações, particularmente no Porto e Matosinhos.

Quanto ao dinamismo da produção da habitação, verifica-se: (1) um aumento do número de alojamentos ocupados como residência habitual, apesar de ser inferior ao aumento do número de famílias, (2) um aumento dos alojamentos de uso sazonal e dos vagos<sup>21</sup>, o que indicia uma capacidade significativa de investimento na habitação, patente, aliás, no facto de as empresas de construção nos anos 90 dominarem a produção de habitação.

A maior parte das análises sobre a habitação concluem que o mercado e o Estado não podem existir um sem o outro nas sociedades industriais contemporâneas. Mesmo o mercado mais livre depende do apoio e regulação do Estado, do mesmo modo que o mais centralizado sistema de promoção habitacional necessita de alguns mecanismos de mercado para poder funcionar com eficiência<sup>22</sup>.

O argumento principal é que a oferta é inelástica, o que implica ineficiências no mercado. Uma das principais inadequações do mercado é o facto de não conseguir resolver os problemas habitacionais das famílias de menores recursos<sup>23</sup>. O mercado

---

<sup>21</sup> Aumentos estes que nos parecem actualmente muito mais significativos, basta observarmos a quantidade de anúncios dos jornais diários, que é um indicador de que parte dos problemas habitacionais se situa ao nível da distribuição dos alojamentos ou das possibilidades de acesso e não apenas no campo da capacidade de produção.

<sup>22</sup> Veja-se entre outros, HAVEL, J.E. - *Habitat e Logement*. Paris: PUF, 1974; LANSLEY, S. - *Housing and Public Policy*. London: Croom Helm, 1979; BALL, M. - *Housing Policy and Economic Power - The political Economy of Owner Occupation*. London: Methuen, 1985; BARLOW, J.; DUNCAN, S. - *Markets, States and Housing Provision, Progress and Planning*, Vol. 38, nº 2 (1992).

<sup>23</sup> Isso mesmo é comprovado pela ligação causal entre pobreza e habitação degradada, que tem sido denunciada desde meados do séc. XIX, veja-se, por exemplo, o trabalho pioneiro de Engels para Inglaterra, ou, no caso português, os estudos de Ricardo Jorge.



produz o que dá mais lucro e não o que é necessário, afectando os bens de acordo com a procura e não de acordo com as necessidades.

Assim, apesar da estratificação do mercado habitacional em vários sub mercados, muitas famílias mantêm-se insolventes em face dos preços da oferta, pelo que o Estado tem de intervir, directamente, promovendo habitação social ou, indirectamente, através de subsídios, de regulamentos à construção e do planeamento urbanístico<sup>24</sup>.

No que toca à habitação, a intervenção do Estado não é apenas um assunto de justiça individual, uma vez que, uma força de trabalho mal alojada tem consequências adversas para o desenvolvimento económico dos países. Portanto, para compreendermos as condições habitacionais numa dada formação económica e social e caracterizarmos as políticas seguidas, torna-se fundamental caracterizar as forças sociais em presença, as relações entre elas e a evolução conflitual destas forças.

Aquilo que acontece relativamente à habitação são diferentes combinações de intervenção pública com os mecanismos do mercado. A maior ou menor intervenção do Estado na habitação é condicionada, quer pela conjuntura económica e urbana, quer ainda, pela orientação política do governo.

É sobretudo a partir da segunda Guerra Mundial que o Estado passa a ter um papel mais activo no mercado habitacional, caracterizado por períodos de maior ou menor intervenção conforme os partidos que ocupam o poder (desenvolveremos este assunto no capítulo II).

A intervenção do Estado é, também, um factor de desequilíbrio da oferta, quer pelos constrangimentos que faz pesar sobre as características do produto e sobre a sua localização quer, ainda, pela diferenciação que opera entre a procura através das condições de acesso às ajudas.

O Estado através da sua intervenção no mercado habitacional acaba também por reforçar a estratificação e a própria segregação socio-espacial da habitação, além de contribuir para a periferização da habitação, uma vez que os bairros ou as ajudas (subsídios, créditos...) que promove, são também diferenciados conforme os utentes a que se destinam<sup>25</sup>. Os bairros são geralmente construídos na periferia, onde os terrenos

---

<sup>24</sup> "Planning is a historically - specific and socially necessary response to the self - disorganizing tendencies of privatized capitalist social and property relations as these appear in urban space" (DEAR, M.; SCOTT, A. J. (ed.) - *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Societies*. London: Methuen, 1981, p. 13)

<sup>25</sup> Por exemplo, a política de habitação do Estado Novo das casas económicas que eram diferenciadas conforme os utentes a que se destinavam.

são mais baratos e surgem na sequência do planeamento urbanístico que promove grandes urbanizações para as classes sociais de menor poder económico<sup>26</sup>.

### 1.3. A habitação no contexto da geografia urbana e das outras ciências sociais - as diferentes abordagens

A diversidade de abordagens sobre a habitação são reflexo da sua natureza complexa e problemática. Esta diversidade, relaciona-se com a multiplicidade de quadros conceptuais das escolas e correntes de pensamento, não apenas da geografia urbana, mas também de outras disciplinas, nomeadamente, a economia, a sociologia, arquitectura, ciências políticas, jurídicas e até da psicologia.

A questão da habitação sempre foi um campo de estudo multidisciplinar e de confronto de várias teorias. Os diferentes enfoques reflectem não só a ênfase de determinados actores e problemáticas, mas também diferentes interpretações do seu papel social e da sua influência na estruturação das relações sociais e económicas.

O próprio enfoque macro ou micro, ou a valorização da análise da procura ou da oferta, também variam entre as várias disciplinas. O interesse da economia pelo estudo da habitação é, sem dúvida, significativo tanto à escala macro como micro, uma vez que, o investimento e o consumo da habitação é fundamental para as economias nacionais e locais, a riqueza ou dívidas, por ela geradas, para os que a produzem como para as famílias, têm aumentado significativamente nas últimas décadas. A habitação reflecte e molda as tendências sociais, influenciando as oportunidades individuais e o bem-estar social, daí também o seu interesse para a sociologia e psicologia. Ao mesmo tempo, a qualidade da habitação e do próprio ambiente urbano depende, directamente, da sua arquitectura.

Um dos objectivos da geografia urbana é, precisamente, a análise das diferentes partes que compõem o espaço urbano, das suas características próprias e das suas relações múltiplas, destacando-se pela área que ocupa a habitação.

O espaço urbano como realidade complexa não é apreendido por nenhuma disciplina, mas é um objecto de análise pluridisciplinar, tal como acontece aliás, com a habitação. Assim, como a geografia urbana não pode ser individualizada pelo objecto que estuda, mas pela maneira como o aborda<sup>27</sup>, o mesmo acontece com o estudo da habitação, dadas as suas características multifacetadas.

---

<sup>26</sup> Como é o caso, por exemplo, dos "Grands Ensembles" em França, particularmente na periferia de Paris resultantes das ZUP ("Zones à Urbaniser en Priorité") ou dos bairros sociais das cidades de Lisboa e do Porto.

<sup>27</sup> SALGUEIRO, Teresa Barata - *Programa de Geografia Urbana*. Lisboa, Estudos de Geografia Humana e Regional, nº 3 (1986), p. 29.

Deste modo, procuraremos identificar as diferentes formas de como a habitação tem sido abordada ao longo da história do pensamento geográfico. Contudo, não podemos ignorar o estudo da habitação por outras disciplinas, especialmente as que mais directamente se ligam à geografia urbana, como é o caso da economia, sociologia ou da arquitectura.

O estudo do uso residencial do solo, tem sido uma preocupação dos investigadores e planeadores preocupados com o uso do solo urbano e com a sua estrutura espacial. Em termos teóricos, segundo a economia neo-clássica, aceita-se que cada uso compete entre si pela acessibilidade ao centro da cidade e pelo espaço, a localização dependerá da capacidade de pagar os custos pela localização mais vantajosa para cada actividade. A cada uso corresponde uma curva de rendas ou preços, com inclinações diferentes, sendo a de maior declive a correspondente aos usos que necessitam da máxima acessibilidade, como o comércio e os serviços. Estes usos, encontram-se localizados junto ao centro, enquanto os outros se vão localizando a maiores distâncias. O resultado deste processo locativo é o padrão tradicional das áreas concêntricas de usos do solo, identificados pelo modelo de Burgess e desenvolvido posteriormente, pelos economistas neo-clássicos.

O estudo das mudanças de vizinhança é fundamental para compreendermos as características da mobilidade residencial. As investigações neste campo incluem várias abordagens, desde a tradicional abordagem ecológica, às análises baseadas no papel dos organismos estatais e no conflito social, a abordagem longitudinal baseada no percurso das famílias segundo a posição no seu ciclo de vida, que tem sido desenvolvida quer pela sociologia, quer pela corrente geográfica comportamental.

Outras abordagens, mais ligadas à economia, privilegiam nas suas análises o lado da produção destacando o papel do capital e as alterações verificadas no comportamento dos agentes responsáveis pela produção habitacional. Mas o alojamento não é uma mercadoria igual às outras. O seu valor simbólico é também fundamental para compreendermos a valorização que os indivíduos atribuem à habitação. Esta perspectiva de análise, mais centrada nas questões do consumo ou da apropriação do alojamento, está mais ligada à sociologia e à psicologia.

Usando a imagem de Bassett e Short<sup>28</sup> podemos comparar a habitação a um cristal com várias faces. Quando o virmos para a luz, ele reflecte um determinado padrão luminoso, ao mudarmos a sua orientação surge-nos um novo padrão. Assim, as diferentes abordagens da questão do alojamento podem ser vistas como diferentes orientações deste multifacetado objecto, produzindo diferentes padrões quando o voltamos para a luz interpretativa.

---

<sup>28</sup> BASSETT, Keith ; SHORT, John - *Housing and Residential Structures - Alternative Approaches*. London: Routledge & Kegan Paul, 1980, p.2.

Os nossos objectivos, como já foi referido na introdução, são, não só, compreender as mudanças das condições habitacionais no Grande Porto, no âmbito da expansão deste aglomerado urbano, com destaque para as questões relativas às alterações da mobilidade residencial e quais os agentes envolvidos responsáveis por essas mudanças, como ainda, em que medida estas alterações reflectem melhorias na qualidade da habitação e do próprio ambiente urbano. Estes aspectos fazem apelo a contributos significativos de outras ciências, particularmente da sociologia, no âmbito da compreensão dos processos de escolha da residência e de apropriação do alojamento.

Mas, os contributos de outras ciências são igualmente importantes, como é o caso da economia, ciências políticas e jurídicas e da arquitectura, destacando-se apenas aquelas que mais nos influenciaram na elaboração do nosso trabalho. A primeira é fundamental para a compreensão das características económicas ligadas ao mercado habitacional. As ciências políticas e jurídicas foram fundamentais para a compreensão do papel do poder público neste mercado<sup>29</sup>. Por último, as contribuições da arquitectura e do urbanismo, foram, sobretudo, importantes para as questões ligadas à qualidade habitacional e do ambiente urbano, ao planeamento urbano e às tipologias construtivas.

Entre aqueles que analisam, sobretudo, o funcionamento do mercado, existe também várias interpretações. Alguns conceptualizam o mercado como um mercado competitivo no qual as famílias têm gostos uniformes e uma informação completa, e no qual a oferta habitacional é relativamente fixa, como é o caso dos economistas neo-clássicos. Outros vêem o mercado primeiramente em termos de instituições e agentes que realizam as suas decisões e com elas condicionam as escolhas das famílias, como a abordagem organizativa, por exemplo. Outros, ainda, vêem o mercado como um processo de conflito social e um elemento contínuo da luta de classes, como os marxistas.

Tendo em conta este enquadramento geral ao estudo da habitação, procuraremos, então, sintetizar as diferentes abordagens que mais nos influenciaram ao nível teórico na elaboração do nosso trabalho.

Começaremos pelas apelidadas abordagens tradicionais, que se preocupam em explicar o padrão espacial das áreas residenciais, as abordagens ecológicas, neo-clássicas e a abordagem comportamental. Depois referiremos a abordagem institucional, que focaliza a sua análise nos constrangimentos de acesso à habitação e no poder e conflito entre os diferentes agentes urbanos. Salientaremos, ainda, alguns aspectos fundamentais da abordagem marxista, que analisa a habitação à luz da luta de classes e

---

<sup>29</sup> Cite-se, a exemplo, os efeitos da intervenção do Estado no funcionamento do mercado habitacional, quer como promotor directo de alojamento quer, ainda, como regulador deste, sendo particularmente importante as questões ligadas à política de solos, ao planeamento e à política habitacional.

da desigualdade social, para depois referirmos a abordagem orientada para a articulação entre produção, troca e consumo da habitação - as estruturas de provisão da habitação - bem como a abordagem morfológica, que destaca o papel dos ciclos de construção e dos agentes neles envolvidos responsáveis pelas mudanças nos modelos construtivos.

Finalmente, deteremo-nos nas abordagens sobre a apropriação do alojamento, que pretendem compreender, não só, a dimensão de uso funcional do alojamento, mas também, a grande diversidade de práticas culturais, simbólicas e afectivas a ele ligadas, que são fundamentais para a satisfação residencial.

### 1.3.1. A abordagem ecológica

A maior parte das teorias de localização residencial foram desenvolvidas em relação a grandes cidades do século XX, baseadas em ideias que foram geradas por outras ciências sociais, que não a geografia urbana, antes da 2ª Guerra Mundial, destacando-se a escola ecológica de Chicago.

A análise ecológica do espaço urbano, é caracterizada pela naturalidade de entendimento da evolução da cidade na relação do homem com o ambiente. É uma abordagem quer dos aspectos objectivos de localização residencial, de dimensão e de crescimento urbano, quer dos aspectos sociais da cidade. No centro desta teoria estava a distinção entre o nível biótico e o nível cultural da organização humana. O nível biótico, ou comunidade, caracterizava-se pela luta pela sobrevivência. O nível cultural, ou sociedade, era uma expressão de consensos e de objectivos comuns. Embora a ecologia humana se preocupasse, essencialmente, com o estudo da comunidade, a importância da cultura no estudo da vida social e a estreita ligação entre os níveis biótico e cultural foram reconhecidos.

A evolução do espaço urbano é analisada numa perspectiva temporal e evolucionista. O modelo construído por Burgess e conhecido pela teoria das zonas concêntricas, encara o processo de crescimento da cidade como um processo de expansão, que pode ser ilustrado por uma série de círculos concêntricos que representam, ao mesmo tempo, as sucessivas fases de crescimento urbano e as áreas diferenciadas por este processo de expansão. Admite-se, para isso, que o valor do terreno e, por conseguinte, da acessibilidade decresce com igual regularidade em todas as direcções a partir de um ponto central.

A base do processo de expansão é o chamado processo de filtragem, segundo o qual, à medida que a cidade cresce, os mais ricos se deslocam para a periferia e os edifícios mais antigos, situados perto do centro, vão sendo sucessivamente ocupados por famílias de rendimentos mais baixos. Assim, uma área específica serve uma sucessão de utilizadores. Os grupos de rendimentos mais baixos vão habitar as casas deixadas pelos grupos de rendimentos mais altos, o que resulta num crescimento, para o

exterior, das diferentes áreas, expandindo cada uma delas a sua área por meio da invasão da seguinte.

A evolução do espaço urbano tem por base o processo de competição pelo uso do solo. Tal facto conduz à segregação espacial das várias actividades e, particularmente, das áreas residenciais afectas aos vários grupos sociais; domínio do mais forte (daquelas que podem pagar mais por determinados sítios) e invasão-sucessão (dos espaços abandonados pelos mais fortes e ocupados pelos mais fracos à medida que as anteriores localizações deixam de ser vantajosas para aqueles). Assim, ao processo de mobilidade social, corresponde um processo de mobilidade residencial. À medida que as famílias vão possuindo mais rendimentos, vão abandonando os seus anteriores alojamentos, os quais, por sua vez, são ocupados por estratos de menor rendimento, surgindo assim áreas homogéneas do ponto de vista social que reproduzem a hierarquia social.

Mas será que o processo de filtragem funciona? Para que ele funcione é necessário que a oferta de novos alojamentos e o rendimento das pessoas aumentem ao longo do tempo, o que não é de todo verdadeiro no caso do Grande Porto, onde a procura aumentou mais rapidamente que a oferta de novos alojamentos, para além do aumento dos rendimentos não implicarem forçosamente, uma mudança de casa<sup>30</sup>. Por outro lado, para que este processo ocorra, é necessário que o preço da casa decresça mais rapidamente do que a sua qualidade, o que não nos parece ser verdadeiro, uma vez que o valor das áreas aumenta mais rapidamente com o tempo, à medida que se dá a expansão do espaço urbano, do que a qualidade das casas.

Outros factores que contribuem para uma distorção deste modelo são, por um lado, a reconstrução ou reabilitação das áreas mais antigas ou obsoletas, que induzem valorizações destas áreas e, conseqüentemente, a sua ocupação por estratos populacionais de maiores rendimentos (o processo de *gentrification*<sup>31</sup>) ou ainda por

---

<sup>30</sup> Aliás, isso é nítido no caso do parque arrendado, pois o congelamento das rendas favorece as famílias instaladas há mais tempo que, em princípio, são aquelas que possuem maior rendimento, admitindo-se que este aumenta com o tempo, devido à promoção profissional.

<sup>31</sup> No caso da nossa área de estudo este processo, ainda, não é muito significativo. Contudo, cremos que está a aumentar, mais por iniciativa individual do que em consequência de políticas de recuperação dos centros históricos, uma vez que as experiências existentes privilegiam o realojamento das populações destas áreas, como é o caso, por exemplo, do Projecto Ribeira-Barredo, na cidade do Porto. Refira-se, ainda, que nestes últimos anos temos constatado um aumento de empreendimentos habitacionais da gama média-alta, quase sempre, com um carácter misto, por renovação de áreas industriais obsoletas, que introduzem, geralmente, uma ruptura nos tecidos construídos pré-existentes originando um padrão de ocupação diferente das grandes manchas segregadas dos modelos ecológicos. Um exemplo típico é o do Plano de Reconversão de Matosinhos Sul, para além de outros que têm surgido na própria cidade do Porto.

outras actividades<sup>32</sup>. Por outro lado, segundo este modelo, às áreas centrais correspondem os locais degradados, locais de exclusão, da marginalidade e da segregação social e até étnica, como aliás, é típico do "ghetto" norte-americano (correspondendo ao segundo anel do modelo de Burgess) e até de alguns centros históricos de algumas cidades europeias. Contudo, nas cidades europeias, esta imagem associa-se mais aos bairros sociais suburbanos ou construídos nas áreas mais periféricas das cidades, cujo isolamento permite adquirir o solo a baixos custos. Fruto, normalmente, de políticas urbanísticas que pretendiam dar resposta às carências habitacionais das populações de menores recursos.

Apesar destas distorções, o interesse do processo de filtragem reside no facto de ele nos permitir compreender, não só, o modo como as alterações da procura e a construção de novos alojamentos provoca mobilidades residenciais em cadeia, que acabam por produzir uma valorização socioeconómica de certas áreas e a desvalorização de outras, como também perceber como as lógicas sociais das famílias e as variações da oferta agem, conjuntamente, sobre o mercado imobiliário destas áreas e originam evoluções interdependentes.

Este processo permite-nos ainda, como veremos com mais pormenor na segunda parte deste trabalho, perceber alguns aspectos da mobilidade e localização residencial da população no Grande Porto e as suas condições habitacionais. Particularmente, ele é responsável pela sobrelotação e degradação dos alojamentos existentes no centro histórico do Porto, ocupados por populações de fracos rendimentos, em alojamentos anteriormente ocupados por populações mais ricas, que foram ocupar áreas periféricas de melhor qualidade. Este facto está patente na estrutura urbana dos finais do século XIX e princípios do século XX, actualmente visível, apesar das alterações ocorridas com a expansão urbana<sup>33</sup> e com o planeamento urbanístico<sup>34</sup>, dada a grande imobilidade da

---

<sup>32</sup> Este fenómeno tem contribuído, significativamente, para um decréscimo do espaço residencial nas áreas mais centrais, privilegiando-se a oferta de espaços para os serviços e comércio. Veja-se, por exemplo, os projectos das "Docklands" de Londres e o "Battery Park City" em Nova York, entre outros.

<sup>33</sup> O processo de invasão desta área central por outras actividades, particularmente o comércio e os serviços, que vão ocupar muitos dos edifícios anteriormente destinados, exclusivamente, à residência forçando a população a procurar alojamentos em espaços mais periféricos, onde os preços são mais baixos. Uma análise mais pormenorizada deste assunto pode encontrar-se em FERNANDES, José A. Rio - *Porto cidade e comércio*. Porto: Arquivo Histórico, Câmara Municipal do Porto, 1997.

<sup>34</sup> Salientem-se as acções de realojamento promovidas pela Câmara na sequência de alterações urbanísticas ocorridas no centro histórico, por exemplo, a construção da Av. de D. Afonso Henriques, da Av. dos Aliados, do largo da Sé, da destruição do bairro da Lada (o qual foi em parte reconstruído já recentemente em consequência da renovação urbana da área Ribeira-Barredo), que contribuíram para um decréscimo da população residente destas áreas.

população face à habitação<sup>35</sup> e ao défice de alojamentos existentes relativamente ao rápido crescimento da procura.

Do ponto de vista empírico, a análise ecológica consistiu, fundamentalmente, na construção dos modelos de localização e de diferenciação residencial (modelo de Burgess, modelo sectorial de Hoyt e multinucleado de Harris e Ullman e mais tarde retomados pela ecologia factorial). A maior preocupação destas abordagens foi pela descrição das áreas residenciais segregadas em termos sociais, privilegiando-se o comportamento da procura, sendo a mobilidade habitacional determinada por um conjunto de factores que pesam nas escolhas familiares, particularmente dos mais ricos.

A ecologia factorial através da construção de modelos, utilizando um conjunto diversificado de variáveis estatísticas pelo método de análise factorial, procura explicar a existência das diferentes áreas sociais presentes no espaço urbano. Estes modelos<sup>36</sup> constatarem três factores principais na identificação das áreas sociais: o nível socioeconómico; a posição no ciclo de vida ou urbanização e a etnicidade. A cada um destes factores corresponde um modelo de distribuição, sectorial para o nível socioeconómico, concêntrico para o ciclo de vida e polinucleado para a etnicidade.

A preocupação com a descrição mais do que pela interpretação, originou um modelo com dificuldades em interpretar os processos de diferenciação no acesso à habitação, bem como a complexidade e diversidade das suas formas de produção.

No entanto, apesar destas limitações, os modelos produzidos pela análise ecológica foram assumidos como modelo do urbanismo funcionalista moderno, baseado no zonamento, originando "uma cidade arrumada com os grupos sociais e as actividades económicas cada um no seu lugar"<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Esta imobilidade é consequência do congelamento das rendas, que contribui para a degradação dos edifícios, para a sua sobrelotação e ocupação por populações idosas, ou de fracos rendimentos, que aí permanecem pois não encontram alternativas no mercado habitacional, devido aos altos preços, quer de habitação para ocupação própria, quer para arrendamentos, face aos seus poucos rendimentos.

<sup>36</sup> Entre outros refira-se, como os mais ilustrativos, os trabalhos de SHEVY, E.; BELL, W. - *Social Area Analysis*. Stanford, Stanford University Press, 1955 (referido em CARTER, Harold - *The study of Urban Geography*. 4ª ed., London: Arnold, 1995, p.222- 226); MURDIE, R. - *Factorial Ecology of Metropolitan Toronto (1951-1961)*. Chicago: Univ. of Chicago Press, 1969; REES, P. - *The factorial ecology of Metropolitan Chicago*, 1968; DAVIES, W.K.D. - *Urban Social Structure. A multivariate-structural analysis of Cardiff and its region*. Cardiff: Univ. of Wales Press, 1983; DAVIES, W.K.D. - *Factorial ecology*. Adershot, Gower, 1984 (ambos referidos por CARTER, Harold - *The study of Urban Geography*, p.226-231).

<sup>37</sup> SALGUEIRO, Teresa Barata - *Cidade Pósmoderna. Espaço Fragmentado*. Inforgeo. Lisboa: Associação Portuguesa de Geógrafos/Edições Colibri, nº 12/13 (Dezembro, 1998), p.225.



### 1.3.2. A abordagem neo-clássica

A corrente económica, inspirada na "urban land economics"<sup>38</sup>, caso dos trabalhos de Alonso (1964), Murth (1969), Evans (1973), entre outros, procuram explicar a estrutura dos valores do solo urbano, permitindo explicar a sucessão de actividades no espaço e a localização residencial das diferentes classes sociais na cidade, dando grande importância aos transportes e ao efeito da distância.

A economia neo-clássica desenvolve uma teoria explicativa das estruturas espaciais e da localização residencial. O modelo neo-clássico, também conhecido como modelo *trade-off*, tem como postulado a relação entre o consumo do espaço habitacional e os custos de transporte. As hipóteses gerais são: as despesas com habitação (que decrescem com a distância ao centro da cidade) e com o transporte (que aumentam a partir do centro), são função do rendimento familiar. Cada família procura maximizar a quantidade de espaço residencial face à quota do seu rendimento disponível para a habitação.

Deste modo, as famílias estabelecem uma relação entre o custo do alojamento no centro e a maiores distâncias, em função dos seus rendimentos e preços da deslocação para o trabalho. Jogam, assim, com esses factores na escolha da localização, optando por aquela que minimize as deslocações (quer para o trabalho, quer outras deslocações - compras, lazer, escolas, etc.). Nesta perspectiva, é possível analisar quer a procura, quer o valor da renda como resultado da trilogia - distância, rendimento, preço - explicando-se a procura pela relação custo da casa, transporte e salário.

O acento principal desta abordagem é colocado nas vantagens comparativas de localização, que resultam da substituição do custo do solo por custos de acessibilidade. O valor do solo apresenta-se, pois, como a principal força centrífuga, que leva à crescente descentralização das várias actividades<sup>39</sup>, particularmente da habitação, a partir do centro da cidade, associado ao sistema de transportes, inicialmente com o transporte ferroviário e rodoviário público e, mais tarde, o transporte individual (o automóvel), o qual permite uma maior mobilidade, particularmente para as classes sociais com maior poder económico. Nos países Anglo-Saxónicos, estas classes sociais são as primeiras a procurar localizações residenciais na periferia dos núcleos urbanos como reflexo da forte tendência de crescimento espacial, originando a suburbanização da residência (como vimos atrás para os modelos da escola ecológica). A

---

<sup>38</sup> Destaquem-se como trabalhos pioneiros os de Marshall (1890), Von Thunen (1826) e Ricardo (1817), seguidos depois pelos de Hurd (1903) e Haig (1926).

<sup>39</sup> Ver, nomeadamente, JONHSON, J. (ed) - *Suburban Growth. Geographical Process at the Edge of the Western City*. London: John Wiley & Sons, 1974; MASOTTI, L. e HADDEN, J. [eds] - *The Urbanization of the Suburbs*. Beverly Hills: Sage Publications, 1973.

suburbanização da residência representa, assim, a acrescida mobilidade espacial permitida pelo desenvolvimento tecnológico dos transportes.

A economia neo-clássica vê a sociedade como uma série de indivíduos cuja natureza e forma de comportamento são previsíveis. A realização das preferências dos indivíduos organiza a sociedade e a economia considerando dois tipos de actores: as famílias, que procuram alojamentos que maximizem os seus interesses, e as empresas que colocam no mercado solo e casas em quantidade e proporções que lhes permitam maximizar os seus lucros.

Nos modelos apoiados na "new urban economics" a suburbanização residencial é encarada como a expressão das preferências dos agregados familiares. Estas preferências estão associadas ao aumento dos rendimentos e às alterações dos estilos de vida<sup>40</sup> apoiadas, quer pelo investimento que é feito nomeadamente em infra-estruturas viárias e transportes quer, ainda, pela atribuição de subsídios à habitação<sup>41</sup>.

No caso do Grande Porto a valorização dos custos de deslocação casa-trabalho parece-nos ser importante para compreendermos a localização da residência. A maioria das deslocações casa-trabalho são pouco extensas, predominando, sobretudo, as deslocações dentro da mesma freguesia (184 951 dos activos empregados na AMP, segundo o Censo de 1991), ou para freguesias vizinhas do mesmo concelho (168 175 dos activos empregados na AMP).

Acrescente-se ainda que, em todos os concelhos, com excepção de Valongo e Gondomar, mais de 60% da população activa reside e trabalha no próprio concelho, fruto do modelo económico característico do NW de Portugal, onde predomina a dispersão territorial, quer da indústria, quer até mesmo do sector terciário (particularmente a partir de finais dos anos 70), apesar de ainda ser forte a sua centralização, sobretudo na cidade do Porto sendo, aliás, este sector que provoca as maiores mobilidades de população activa para esta cidade.

---

<sup>40</sup> A residência suburbana é para os americanos o "American Dream" das classes de médio e alto rendimento, enquanto que as áreas mais centrais da cidade são os locais marginalizados, inseguros, congestionados e poluídos, com fraca qualidade ambiental.

<sup>41</sup> O Estado tem um papel central na criação das condições que sustentam a suburbanização da residência, estimulando o consumo habitacional através de políticas fiscais e monetárias, quer para a aquisição de habitação própria, quer à indústria de construção, permitindo o desenvolvimento de uma produção em massa de alojamentos para ocupação própria. Para além disso, através da realização de infra-estruturas viárias, estimula também o crescimento da indústria de construção.

### 1.3.3 - A abordagem comportamental

As principais críticas feitas à abordagem neo-clássica centram-se nas hipóteses irrealistas e artificiais<sup>42</sup> - do homem económico - que consideram, ignorando os factores complexos e subjectivos inerentes ao comportamento das famílias, conduzindo assim ao aparecimento de uma nova abordagem - a comportamental.

A abordagem comportamental privilegia também a procura, mas de um ponto de vista micro ao enfatizar o comportamento das famílias na escolha do seu local de residência, sendo a mobilidade determinada, quer por forças internas (necessidades e expectativas das famílias), quer por forças externas, (percepção das alterações ao ambiente do bairro). Estas duas forças interactuam de forma a criar a qualidade do lugar ("place utility"), que, essencialmente, mede o nível individual de satisfação ou insatisfação de uma dada localização. Se as qualidades do lugar se desviarem fortemente das suas necessidades imediatas, criando insatisfação, então a família procurará uma nova localização.

As principais conclusões dos trabalhos desenvolvidos sobre a mobilidade residencial, segundo esta perspectiva, mostram que a mobilidade é determinada primeiro pelo preço e depois por outras dimensões, como necessidades de espaço devido às alterações da dimensão familiar associado ao seu ciclo de vida<sup>43</sup>, acessibilidade, características das casas, a disponibilidade de equipamentos, comércio e as características da área (existência de jardins nas urbanizações, a paisagem, a qualidade das casas) e o estatuto social da população residente. O peso de cada uma destas dimensões varia conforme os grupos sociais, sendo as classes com maior rendimento aquelas que valorizam mais o prestígio e a qualidade dos bairros e com a posição no ciclo de vida, por exemplo, as famílias com filhos pequenos, valorizam mais as áreas residenciais que dispõem de equipamentos e espaços para as crianças, os apartamentos maiores ou mesmo a moradia individual.

---

<sup>42</sup> Tais como competição perfeita, conhecimento perfeito, ausência de externalidades, ausência de restrições legais e sociais, facilidade de transporte igual em qualquer direcção, etc.

<sup>43</sup> MAHER, C. A. - *Population turnover and spatial change in Melbourne*. Urban Geography, 3, 1982, p. 240-57; CADWALLADER, M. - *Urban residential mobility: a simultaneous equations approach*. Transactions of the Institute of British Geographers, New Series. 7 (1982), p. 458-73; PHIPPS, A.G. - *A utility modeling approach for measuring the costs of displacement: an application to the core neighborhoods of Saskatoon*. Urban Geography, 3 (1982), p.328-54; CLARCK, W.A.V.; ONAKA, J. L. - *Life cycle and housing adjustment as explanation of residential mobility*. Urban Studies, 20 (1983), p. 47-57; MIRON, J. - *A replacement model of metropolitan expansion*. Geographical Analysis, 15 (1982), p. 107-127 (este autor apresenta um modelo para Toronto semelhante ao modelo Markoviano de relocalização da habitação).

O preço é, sem dúvida, o factor que mais pesa na escolha familiar. Aquilo que se verifica é que o preço dos alojamentos têm vindo a aumentar substancialmente registando-se, por isso, um maior esforço por parte das famílias para suportar as despesas com o alojamento, patente no facto de no caso do Grande Porto o número de alojamentos onerados por encargos com a sua compra, mais do que duplica entre 1981 e 1991, passando a corresponder, neste último ano, a quase um terço dos alojamentos propriedade dos ocupantes.

Quanto aos alojamentos arrendados é de sublinhar, em primeiro lugar, a quebra do seu número e o aumento do preço dos novos arrendamentos. Em 1991, 23% dos alojamentos arrendados no Grande Porto possuíam rendas superiores a 12.000\$00 mensais. Cremos que, actualmente, estes valores serão maiores não só devido à actualização das rendas antigas, mas também pelo aumento significativo das novas rendas.

Estes aspectos apontados parecem estar na base quer da grande imobilidade habitacional<sup>44</sup>, quer ainda, da crescente descentralização da residência, na medida em que o controle das rendas favoreceu, num primeiro momento, a oferta para arrendamento nos concelhos periféricos, pelo menos enquanto o congelamento não atingiu estes concelhos visto que as rendas podiam ser actualizadas e num segundo momento, com a generalização do congelamento a todos os municípios, provocou a oferta de alojamentos para venda, na medida em que os preços e a disponibilidade de terrenos eram aí mais vantajosos.

Estas conclusões vêm demonstrar que a escolha da localização residencial não depende, unicamente, da relação rendimento, preço da casa e do transporte, como a abordagem neo-clássica previa, mas é bastante complexo. Mas, como é óbvio, as possibilidades de escolha são maiores para os mais ricos, pois só eles podem pagar os sítios melhores, sendo estes que definem, periodicamente, as novas "áreas chiques"<sup>45</sup>.

No caso do Porto, um exemplo típico deste processo é o da Foz, que de núcleo rural - piscatório, passou a estância balnear em meados do séc. XIX, onde por alguns meses as famílias portuenses e do Alto Douro passavam o Verão, onde se fixa, igualmente, a colónia inglesa, para depois pouco a pouco se transformar numa das áreas "chiques" da cidade onde se instalam as novas classes ricas, sobretudo quadros médios e superiores<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> Patente na coexistência quer de alojamentos superlotados, quer de outros sub ocupados, indicadores estes que comprovam que não há um ajuste da casa às alterações na dimensão das famílias.

<sup>45</sup> SALGUEIRO, Teresa Barata - *A Cidade em Portugal*. Porto: Afrontamento, 1992, p. 352.

<sup>46</sup> Ver a análise desenvolvida por FERNANDES, José Alberto Rio - *A Foz, entre o Rio o Mar e a Cidade*. Porto: O Progresso da Foz, 1989; FERNANDES, José Alberto Rio - *A Foz*. Revista da Faculdade

Estes aspectos que apontamos parecem-nos importantes, também, para compreendermos algumas das estratégias publicitárias utilizadas actualmente pelos promotores, que valorizam as dimensões da qualidade habitacional/ambiental, para assim captar certos estratos populacionais com maior poder aquisitivo ou, ainda, criando-se artificialmente a qualidade ambiental (com espaços verdes e equipamentos de lazer) em espaços fechados, como é o caso dos condomínios privados. A preservação dessas dimensões qualitativas, estão também implícitas nas atitudes das próprias famílias relativamente à invasão dos seus bairros por elementos que possam levar a uma desqualificação desses espaços.

A valorização, crescente, da componente qualidade habitacional/ambiental pela procura, reflexo, sobretudo, das alterações sociais e culturais, parece-nos ser um importante factor explicativo para as mudanças ocorridas na nossa área de estudo, ao nível da oferta de alojamentos, não só privada, mas também na pública.

Quer os modelos ecológicos, quer os neo-clássicos, quer mesmo a própria abordagem comportamental, admitem uma segregação socio-espacial da residência em que as várias classes sociais nos surgem arrumadas em grandes manchas, apesar de as razões apresentadas serem diferentes.

Esta situação, como teremos oportunidade de desenvolver na 2ª parte do trabalho para o caso da nossa área de estudo, só começa a mudar nos anos 80, acompanhando as alterações tecnológicas dos transportes e comunicações, a maior disponibilidade de capitais, com consequências directas na organização social e económica, no aumento das mobilidades, diversidade e maior fragmentação da estrutura social.

Estes aspectos, introduzem mudanças no modo de produção e apropriação do espaço residencial, levando ao aparecimento de um espaço mais fragmentado, com implantação pontual de grande projectos imobiliários com carácter misto<sup>47</sup>, que surgem tanto no centro, como na periferia, fruto, sobretudo, dos processos de nobilitação e regeneração, cuja lógica locativa mais intensiva e selectiva, contraria a organização residencial em grandes manchas segregadas socialmente.

#### 1.3.4 - A abordagem institucional - organizativa (*managerial*) e do conflito de localização

As principais críticas feitas aos modelos tradicionais de abordagem dos padrões residenciais referidos anteriormente, referem que ao privilegiarem as preferências e as

---

de Letras do Porto - Geografia. Porto. Vol. V (1987), p. 13-58. Processo semelhante ao ocorrido, por exemplo, com Leça da Palmeira no concelho de Matosinhos.

<sup>47</sup> SALGUEIRO, Teresa Barata - *Cidade Pósmoderna. Espaço Fragmentado*. Inforgeo. Lisboa: Associação Portuguesa de Geógrafos/Edições Colibri, nº 12/13 (Dezembro, 1998), p.226

escolhas das famílias, ignoram a importância dos constrangimentos existentes no mercado habitacional, que fazem com que a escolha das famílias não seja livre, nem voluntária, pois ela é, fundamentalmente, determinada pelos preços de mercado. São os agentes que actuam no mercado que definem os preços e com isto condicionam as hipóteses de escolha do consumidor. Isto mesmo é comprovado pelo facto dos preços das casas nunca baixarem, mesmo numa situação de excesso de oferta relativamente à procura, como aquele que parece existir, actualmente, na nossa área de estudo.

Na verdade, não existe um equilíbrio perfeito entre a oferta e a procura de habitação, como os modelos admitem<sup>48</sup>. De facto, aquilo que acontece com o mercado habitacional é um desequilíbrio permanente, consequência das características estruturais deste mercado e das estratégias dos agentes envolvidos.

Outra das limitações destes modelos, prende-se com o facto de considerarem a habitação subordinada aos usos de solo dominantes no espaço urbano (o comércio, os serviços e a indústria). São estes usos que determinam os preços do solo e estes, por sua vez, conduzem o processo de competição pelo solo disponível entre usos alternativos. A tendência é para a não consideração explícita das condições que regulam os mercados de habitação, assumindo-se a prevalência da esfera produtiva na estruturação do espaço metropolitano e, conseqüentemente, na localização da residência.

É assim, neste contexto, que surgem outras abordagens à questão do alojamento, nomeadamente aquelas que se preocupam com as relações entre o poder, conflito e espaço - sendo apelidadas de teorias conflituais de localização - e as que se interessam com o papel dos agentes que administram a habitação ("urban managers"), ambas têm por base os trabalhos de Max Weber. A primeira desenvolveu-se a partir dos trabalhos

---

<sup>48</sup> Aliás os modelos micro-económicos que analisam a relação quantidade e preço dos alojamentos também admitem um mercado de concorrência perfeita, uma informação perfeita por parte da procura e homogeneidade do produto-casa, sendo o mercado caracterizado por uma sucessão de períodos de equilíbrio e desequilíbrio: se a procura aumenta, os preços aumentam induzindo o crescimento da oferta até ser atingida uma nova situação de equilíbrio; se a procura diminui a oferta também diminui, estabelecendo-se um novo equilíbrio a um nível mais baixo de produção e/ou consumo (para uma análise mais pormenorizada ver, por exemplo: GRANELLE, Jean - Jaques - *Le Logement comme bien de consommation*. In COLOOS, Bernard (dir.) - Comprendre les marchés du logement, p.25-59 e O' SULLIVAN, Arthur - *Urban Economics*. 3ª ed, Irwin, 1996 p. 365-449). Este tipo de modelos têm sido utilizados para se prever o número de construções novas necessárias para responder às necessidades das famílias, ao nível de uma aglomeração ou região, como é o caso do modelo SMALA ("Modèle de Simulation du Marché du Logement") construído pelo "Centre d' Études et de Recherche sur le Aménagement", para o Ministério Francês do Equipamento e Alojamento em 1966, tendo sofrido alterações posteriores, em 1972.

da ciência política Norte Americana<sup>49</sup> (a chamada teoria institucionalista) e foi incorporada na geografia Norte Americana, a segunda, foi desenvolvida pelos sociólogos ingleses<sup>50</sup> e aparece-nos nos trabalhos dos geógrafos ingleses.

Estas duas abordagens, salientam quatro aspectos fundamentais:

- a identificação dos agentes e das instituições envolvidas no mercado habitacional, salientando os seus diferentes objectivos, ideologias e poder;

- a natureza das interacções entre estes agentes e instituições e quais os tipos de constrangimentos que impõem uns aos outros;

- o efeito dessas interacções nas diferentes escolhas feitas pelas famílias relativamente às várias partes do espaço urbano;

- o impacto de políticas governamentais específicas, como por exemplo, controlo de rendas, regulamentos à ocupação do solo e à construção e taxas fiscais.

A teoria institucionalista de Form e outras que se lhe seguiram<sup>51</sup> salientam que a organização do espaço é inerentemente política. Na verdade, a política urbana influencia a localização das actividades, favorecendo umas em detrimento de outras, quer através do zonamento e regulamentos, quer através da implantação de infra-estruturas e redes de transporte. Valoriza-se, assim, o papel do Estado como gestor e coordenador das contradições entre os vários agentes que actuam no mercado habitacional. A distribuição desigual do poder e dos rendimentos confere a alguns grupos uma posição mais vantajosa no mercado habitacional, permitindo-lhes tirar maiores benefícios.

Assim, são abordados por um lado, os conflitos entre os vários grupos e organizações com diferentes interesses no mercado habitacional - promotores, proprietários, agentes do estado, instituições financeiras, governo local e outras organizações locais - e, por outro lado, tenta-se relacionar diferentes formas habitacionais a factores espaciais específicos, principalmente a existência de externalidades locativas, quer positivas, (como, por exemplo, vias de comunicação, espaços verdes, escolas, outros equipamentos públicos, ...), quer negativas (poluição, congestionamento de tráfego, défice de equipamentos públicos, ...).

---

<sup>49</sup> A partir do trabalho de FORM, W. - *The Place of Social Structures in the Determination of Land Use*, (1954). In STEWART, M. (ed) - *The City: Problems of Planning*. Harmondsworth: Penguin, 1972.

<sup>50</sup> A partir dos trabalhos de PAHL, R. E. - *Whose City? And further essays on urban society*. 9<sup>th</sup> ed.. London: Penguin, 1975.

<sup>51</sup> Como, por exemplo, os primeiros trabalhos de HARVEY, D. - *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold, 1973; HARVEY, D. - *The Political Economy of Urbanization in Advanced Capitalist Societies: the case of United States*. In GAPPERT, G.; ROSE, H. (eds) - *The Social Economy of Cities*. Beverly Hills: Sage, 1975, p. 19-164; COX, K.R.; REYNOLDS, D.R.; ROKKAN, S. (eds) - *Locational Approaches to Power and Conflict*. New York: John Wiley, 1974.

A maior parte dos estudos weberianos organizativos (*managerial*), concentram-se na identificação dos agentes (públicos, semi-públicos e privados) com poder na distribuição dos escassos recursos urbanos (entre estes a habitação), realçando o seu papel na construção dos constrangimentos de acesso às casas.

A abordagem organizativa foi, sobretudo, desenvolvida nos estudos sobre habitação efectuados na Grã Bretanha<sup>52</sup>. Uma das razões deste facto, prende-se com as próprias características da economia britânica, em que o Estado central e local, tiveram um papel interventivo muito significativo ("welfare capitalism") na produção da habitação e noutros domínios das políticas sociais e económicas, modificando o livre jogo das forças de mercado.

Um dos autores fundamentais desta corrente foi o sociólogo Pahl. Para ele, " (a) existem condicionamentos "espaciais" no acesso aos recursos e equipamentos urbanos - tais condicionamentos exprimem-se geralmente em distância custo/tempo; (b) existem condicionamentos "sociais" ao acesso aos equipamentos urbanos, estes reflectem a distribuição do "poder" na sociedade e manifestam-se nas regras e procedimentos burocráticos, e nos "agentes sociais" que participam na distribuição e controlo dos recursos urbanos; (c) populações de diferentes locais diferem entre si quanto ao acesso e oportunidades de obtenção dos recursos e equipamentos, devido à sua posição económica ou à sua posição na estrutura profissional. A situação resultante de a) e b) designa-se por sistema socio-espacial ou socio-ecológico. As populações limitadas no acesso aos recursos e equipamentos urbanos são a variável dependente; aqueles que controlam o acesso, os "managers" do sistema, são a variável independente, daí que o conflito no sistema urbano seja inevitável."<sup>53</sup>

Assim, para percebermos o acesso à habitação é fundamental percebermos o papel dos "managers" e particularmente do Estado, e, dado que a intervenção deste é cada vez maior, a importância destes agentes na organização espacial das sociedades tem aumentado concomitantemente. De um papel de apoio à acumulação do capital, através da afectação de bens e serviços que a iniciativa privada não é capaz ou não tem

---

<sup>52</sup> Veja-se a referência de alguns destes trabalhos em BASSETT, K.; SHORT, J. - *Housing and Residential Structure - Alternative Approaches*. London: Routledge & Kegan Paul, 1980, quadro 5.1, p. 51; ASHWORTH, H. - *The Building Society Story*. London: Franey, 1980; HOLMANS, A.E. - *Housing Policy in Britan*. London: Croom Helm, 1987 ou ainda os trabalhos mais recentes de BALL, M. - *Housing Policy and Economic Power - The Political Economy of Ower Occupation*. London: Methuen, 1983; BALL, M. [et al] - *Housing and Social Change in Europe and the USA*. London: Routlege, 1988; BALCHIN, P.- *Housing Policy*. London, Routlege, 1995; BALCHIN, P.- *Housing Policy in Europe*. London, Routlege, 1996.

<sup>53</sup> PAHL, R. E.- *Whose City? And further essays on urban society.*, p.201.



interesse em proporcionar, o Estado tem vindo progressivamente a envolver-se na esfera da produção.

Apesar de haver uma grande diversidade de abordagens nestes estudos, podemos destacar três questões principais :

- quais são os agentes individuais e instituições responsáveis pela oferta e localização da habitação?

- que papel e estratégias usam para localizar o alojamento?

- quais os efeitos desse papel e das suas acções sobre os diferentes tipos de famílias? Esta última questão pode ser resumida numa outra mais simples de se saber quem ganha e quem perde, em termos de distribuição da habitação<sup>54</sup>.

Uma primeira dimensão, decorrente destas abordagens, é aquela que relaciona os tipos de alojamento e as formas de distribuição, permitindo estudar a segregação residencial como factor estruturante das cidades. Uma segunda dimensão é a da relação entre as diferentes formas de acesso ao alojamento (e à sua propriedade) e os tipos de comportamento social e político dos agentes<sup>55</sup>.

A importância destas abordagens decorre do facto de elas fornecerem um quadro interpretativo que salienta, por um lado, a importância dos agentes públicos, semi-públicos e privados na localização da habitação e, por outro lado, o estudo desses agentes e instituições permite-nos compreender o funcionamento do mercado habitacional e, particularmente, a forma como certos tipos de famílias estão localizadas em certos tipos de casa.

Alguns trabalhos salientam, principalmente, o papel desempenhado pelos agentes públicos na selecção das famílias concorrentes à habitação social, os quais contribuem para um reforço da segregação residencial (através da concentração das populações mais pobres em certas áreas que, como veremos mais à frente, contribuiu para uma marginalização e estigmatização destas áreas) ou até mesmo para a discriminação ou exclusão de certos estratos populacionais, quer devido a restrições impostas ao seu acesso, quer ainda devido à burocratização do processo<sup>56</sup>.

---

<sup>54</sup> BASSETT, Keith; SHORT, John - *Housing and Residential Structures - Alternative Approaches*. p. 52

<sup>55</sup> Veja-se o estudo de SAUNDERS, P. - *Social Theory and Urban Question*.. London: Hutchinson, 1981, sobre a oposição que se gera entre proprietários e inquilinos relativamente à subida ou descida das taxas de juro e sobre a propriedade dos alojamentos, citado em GUERRA, Isabel - *Um olhar sociológico sobre o alojamento*. *Sociologia - Problemas e Práticas*. Lisboa, nº 24 (1997), p. 180.

<sup>56</sup> Existem vários trabalhos realizados tanto nos Estados Unidos, como em outros países Europeus, particularmente na Grã-Bretanha e em França, acerca do papel da discriminação de certos estratos populacionais (por exemplo os negros, os imigrantes dos países latino-americanos, ou ainda, no caso de França, os imigrantes provenientes dos países árabes) ao mercado de habitação social. Ver por exemplo,

Os trabalhos desenvolvidos analisam os diferentes actores conforme o maior peso que eles assumem no mercado habitacional dos respectivos países, uns privilegiam mais os proprietários, outros os agentes públicos, outros os promotores e os construtores, outros o arrendamento, outros ainda os financiadores.

Veremos, na segunda parte do trabalho como no caso do Grande Porto, a intervenção do Estado, em determinados momentos, foi fundamental para a estruturação socio-espacial da residência. Saliente-se, desde já, por um lado, a grande concentração espacial<sup>57</sup> quer da habitação propriedade do Estado ou das autarquias, quer ainda, das cooperativas de habitação.

Outras das intervenções com consequências significativas sobre as condições habitacionais da população da nossa área de estudo foi, sem dúvida, quer as contradições da política de solos e do planeamento urbanístico, quer ainda, a política de arrendamento urbano, cujos efeitos se fizeram sentir não só no aparecimento do mercado habitacional clandestino, como ainda na imobilidade residencial das famílias, na crescente desqualificação do parque habitacional e no aumento espectacular da ocupação própria.

---

os trabalhos de HENDERSON, J.; KARN, V. - *Race, Class and State Housing : inequality and allocation of public housing in Britan*. Aldershot: Gower Publishing, 1987; BOUDIMBON, G. - *Habitat et modes de vie des immigrés en France*. Paris: Harmattan, 1991. Em Portugal, os trabalhos efectuados sobre a política habitacional do Estado Novo, mostram como as condições de elegibilidade impostas pelo Estado levaram, não só, à exclusão de muitos dos potenciais candidatos, como ainda, a uma hierarquização socio-espacial dos bairros construídos pelos diferentes programas existentes, patente quer na sua localização, quer ainda nas características construtivas das casa (cite-se, por exemplo, GONÇALVES; F. - *A Mitologia da Habitação Social - o caso Português*. Cidade Campo Cadernos de Habitação e Território. Lisboa. 1 (1975), p.21-83; GROS, Marrielle C. - *O Alojamento Social sobre o Fascismo*. Porto: Afrontamento, 1982; CARDOSO, Abílio - *State Intervention in Housing in Portugal 1960-1980*. Univ. of Reading, 1983, Tese de doutoramento, (polic.); SILVA, Carlos Nunes - *Planeamento Municipal e a Organização do Espaço em Lisboa: 1926-1974*. Lisboa: C.E.G., 1987, Tese de Mestrado; SILVA, Carlos Nunes - *Política Urbana em Lisboa 1926-1974*. Lisboa: Livros Horizonte, 1994). Este aspecto quer da exclusão de certos estratos populacionais, quer ainda da demora na atribuição do alojamento social, foi por nós constatado em anterior trabalho relativo à construção clandestina. De facto "no caso do bairro do Picão 10% das famílias disseram-nos ter concorrido a concursos de habitação social, mas desistiram, por não terem sido contemplados e não poderem aguardar novo concurso" (MATOS, Fátima L. - *A construção clandestina em Vila Nova de Gaia - o caso dos bairros do Picão e da Madalena Nascente*. Revista da Faculdade de Letras do Porto - Geografia, Porto, Vol. VI (1990), p.262).

<sup>57</sup> Em 1991, 75 % dos alojamentos propriedade do Estado ou Autarquias, concentravam-se em 5 das 83 freguesias do Grande Porto fruto, essencialmente, do Plano de Melhoramentos do Porto e da fraca construção de habitação social nos municípios envolventes à cidade.

### 1.3.5. - A abordagem marxista

A abordagem marxista da habitação, cujas bases se encontram na obra de Engels "A questão do Alojamento"<sup>58</sup>, foi, sobretudo, a partir dos finais dos anos 60, com o aparecimento dos movimentos radicais nas ciências sociais, englobada em outras perspectivas algo diferentes mas que têm em comum os princípios do materialismo histórico<sup>59</sup>.

Para este autor, a questão do alojamento era inseparável de todo o processo económico capitalista. O Estado era entendido como instrumento da classe dominante e incapaz de resolver a questão, ou seja, a crise do alojamento. Portanto, a questão do alojamento estava intrinsecamente ligada ao modo de produção capitalista e, por conseguinte, só poderia ser resolvida pela superação desse mesmo modo de produção.

Nas diversas perspectivas marxistas, salientam-se quatro aspectos essenciais, os quais relacionam o alojamento com todo o sistema económico e social em que se insere: (1) a habitação é uma mercadoria, uma fonte geradora de lucros e um veículo para a acumulação de capital para certas fracções do capital industrial (capital industrial ligado à construção civil), mas como ela é uma mercadoria, com características particulares, necessita da intervenção de outras formas de capital (o capital financeiro) para que se obtenha lucro; (2) a habitação é um bem de consumo, indispensável à reprodução da mão-de-obra; (3) a habitação é um veículo utilizado para a reprodução das forças sociais dominantes; (4) a habitação é um foco permanente de conflitos sociais, daí a intervenção dos poderes públicos sob diversas formas.

Para os marxistas a questão do alojamento é, essencialmente, a da sua crise, fruto de um aumento brusco e rápido da procura nos grandes centros urbanos, que não é acompanhado pela oferta, originando falta de alojamentos e conseqüentemente especulação imobiliária e aumento dos preços, cujas causas são essencialmente estruturais (especulação fundiária, oferta dirigida essencialmente para a procura solvente, baixa produtividade do sector da construção, taxa de rotação do capital mais longa, grande dependência do capital financeiro, conflitos de interesses entre os vários

---

<sup>58</sup>ENGELS, F. - *La Question du Logement*.

<sup>59</sup> CASTELLS, M. - *La Question Urbaine*. Paris: François Maspero, 1972, sobretudo o cap. III, p.190-236; CASTELLS, M. - *Lutas Urbanas e Poder Político*. Lisboa: Afrontamento, 1975; HARVEY, David - *Social Justice and the City*; HARVEY, David - *The Urbanization of Capital*.. Oxford: Blackwell, 1985; TOPALOV, C. - *Les Promoteurs Immobiliers. Contribution à l'analyse de la Production Capitaliste du Logement en France*. Paris: Mouton, 1974; CAPEL; Horacio - *Capitalismo y Morfología Urbana en España*.. 4ª ed. Barcelona, Los Livros de la Frontera 1983.

agentes envolvidos na produção, multiplicação de intermediários especulativos, encargos fiscais,...).

Esta situação de crise, como veremos ao longo da segunda parte do trabalho, foi responsável, não só, pelo aparecimento do mercado clandestino<sup>60</sup>, como ainda, pelas situações de sobrelotação dos alojamentos, aumento das situações de coabitação, construção de barracas, inflação dos preços, degradação dos alojamentos e aumento da suburbanização da residência.

Perante esta situação de crise, que não deixa de ter consequências em todo o sistema económico e social, o Estado tem de intervir. O Estado pode intervir no processo de produção ou no consumo, ao nível económico, político ou ideológico e as diferentes formas de intervenção irão favorecer diferentes classes ou fracções de classes. O maior ou menor predomínio de uma ou mais fracções do capital, explica, em parte, o grau e a forma de intervenção quer do Estado, quer das Câmaras Municipais (veremos na segunda parte do trabalho quais os reflexos destes aspectos no mercado habitacional do Grande Porto).

O Estado pode intervir, primeiramente, no processo de produção, encorajando a racionalização ou mecanização e uma descida de preços, através, por exemplo, da promoção de habitação social e, simultaneamente, estimulando a prefabricação ou formas industrializadas de produção. O Estado pode, ainda, intervir no circuito financeiro pela estabilização dos fluxos de fundos das instituições financeiras, ou mantendo as taxas de crédito baixas, através de bonificações, ou ainda, controlando o preço das casas através do controle das rendas, como aconteceu, por exemplo, em Portugal, após 1948, com o congelamento das rendas em Lisboa e Porto e posteriormente alargado a todo o país após o 25 de Abril.

Assim, a intervenção do Estado será, não só um reflexo dos problemas de produção da habitação, como também está relacionada com a reprodução das relações sociais pelo incentivo de certas formas de ocupação, como, por exemplo, a ocupação própria. Estes diferentes tipos de intervenção irão favorecer diferentes classes sociais, fracções e sub-fracções do capital.

Ao nível da reprodução das forças sociais (relações de propriedade ou de autoridade, por exemplo), esta faz-se essencialmente ao nível ideológico, desempenhando a habitação, a este nível, um papel importante. Por exemplo, o ser proprietário da sua própria casa tem por efeito reforçar certos comportamentos e atitudes face à propriedade privada<sup>61</sup>, para além de acarretar um endividamento maior

---

<sup>60</sup> Como já tivemos oportunidade de demonstrar em outro trabalho, MATOS, Fátima Loureiro de - Op. cit.

<sup>61</sup> Isso mesmo é patente no mito do "American Dream", dos subúrbios luxuosos para a classe média e média alta, constituídos por moradias próprias envolvidas por jardins; ou ainda os modelos das

das famílias e, conseqüentemente, colocá-las numa posição de dependência de um emprego estável.

Quanto à questão dos conflitos sociais em torno da habitação, estes são um reflexo dos conflitos, a um nível mais geral, entre o capital e o trabalho. Todavia, há também a considerar, os conflitos entre as diversas fracções do capital, por exemplo, entre o capital industrial e o sector da construção ou até mesmo o capital financeiro. Ao primeiro convém manter a habitação barata para, deste modo, pagarem menos aos operários e terem maiores lucros e uma maior taxa de acumulação de capital, para os segundos, os preços mais altos dos alojamentos, permitem maiores lucros e maiores oportunidades de investimento.

Na abordagem marxista a produção da habitação no espaço urbano está, também, ligada aos processos de acumulação e circulação do capital, da esfera produtiva para o investimento na construção. Assim<sup>62</sup>, os *booms* imobiliários coincidem com a transferência do capital da esfera produtiva (*o circuito primário de acumulação de Marx*) para a produção do ambiente construído (*o circuito secundário de Marx*) em épocas de excesso de liquidez e problemas de acumulação no sector produtivo.

Aliás, em Portugal, a partir dos anos 60 a penetração do capital financeiro nacional, quer da Banca, quer dos Seguros, no sector imobiliário para investimento, com a conseqüente reestruturação do sector da construção, explica, não só o grande *boom imobiliário* ocorrido, sobretudo, nas duas áreas metropolitanas e no Algarve, como ainda, as alterações nas características e dimensão dos projectos.

Após os anos 80 com a entrada de Portugal na União Europeia, a circulação de capitais foi facilitada, originando um forte investimento no imobiliário, quer de capitais estrangeiros, quer mesmo de grandes grupos empresariais, particularmente em habitação de luxo e imobiliário comercial, conduzindo, igualmente, a uma reestruturação do sector da construção, sobretudo uma maior especialização e profissionalização.

A oferta de habitação, na óptica marxista, não é só um problema quantitativo, é também um problema qualitativo, uma vez que, a habitação contribui: (1) para a

---

ciudades-jardins inglesas, e no caso português, o "sonho da casa individual", materializado nas casas económicas do Estado Novo - "A intimidade da vida familiar ... exige a casa, a casa independente,... Mas é utilíssimo que o instinto de propriedade que acompanha o homem possa exercer-se na posse material do lar. É naturalmente, mais económica, mais estável,... a família que se abriga sob tecto próprio. Eis porque não nos interessam os grandes falanstérios.... para o nosso feitio independente ... desejamos antes a casa pequena, independente, habitada em plena propriedade pela família" (OLIVEIRA, Salazar - *Discursos*. 4ª ed. Coimbra, Vol I., 1944, p. 202). Esse sonho mantém-se na cultura portuguesa e vamos encontrá-lo mais tarde, materializado, por exemplo, nos bairros clandestinos ou na auto promoção patente nos concelhos periféricos do Porto.

<sup>62</sup> HARVEY, D. - *The Urbanization of Capital*.

reprodução da força de trabalho, a qual não é uniforme pois possui diferentes rendimentos e necessidades habitacionais; (2) para a reprodução de relações sociais, através da correspondência entre diferentes *status* habitacionais e certas posições sociais, num sistema de hierarquização social baseado na divisão por classes; (3) para isolar ou desorganizar potenciais movimentos/lutas de classe, através da dispersão de concentrações da classe-trabalhadora e da fragmentação de áreas sociais com diferentes *status* e formas de consumo.

Sintetizando, para os autores marxistas, a contradição central que está na base da crise do alojamento assenta na socialização crescente dos meios de reprodução, simultaneamente com a sua apropriação privada. A habitação é, ao mesmo tempo, um factor de troca - mercadoria - e um factor de uso, essencial à reprodução da força de trabalho, valores contraditórios na lógica do modelo de produção capitalista.

### 1.3.6 - A abordagem da estrutura de provisão da habitação

A preocupação desta abordagem insere-se na procura de instrumentos de análise que possam ser úteis para relacionar a problemática do lugar da habitação no território com as estratégias dos diversos intervenientes na provisão da habitação é, também, uma abordagem organizativa, uma vez que valoriza o papel dos agentes e instituições (quer privados, quer públicos) que actuam no mercado.

Ela foi, primeiramente, desenvolvida por Michael Ball na sua análise sobre a produção da habitação na Grã-Bretanha<sup>63</sup> - em que define o conceito de "estrutura de provisão de habitação" - sendo também aplicada, por este autor, na interpretação da questão das rendas urbanas e no desenvolvimento da indústria de construção<sup>64</sup>.

A estrutura de provisão é um conceito instrumental para incorporar as instituições e os agentes na análise do processo de produção e consumo da habitação. Não constitui

---

<sup>63</sup> BALL, M. *The development of capitalism in housing provision*. International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 5 (1981). p. 145-177; idem- *Housing Policy and Economic Power: The Political Economy of Owner Occupation*. London: Methuen, 1983; idem - *The building environment and the urban question*. Environment and Planning D: Society and Space, Vol. 4, nº 5 (1986), p. 447-464

<sup>64</sup> BALL, M. - *The urban rent question*. Environment and Planning A, (1985), p. 503-525; idem - *Housing research: time for theoretical refocus?*. *Housing Studies*, (1986), p. 147-165; BALL, M. [et al] - *Housing and Social Change in Europe and USA*. London: Routledge, 1988; BALL, M. [et al] - *Land Rent, Housing and Urban Planning: an European Perspective*. London: Croom Helm, 1985; BALL, M.; HARLOE, M. - *Rhetoric barriers to housing research: what the provision thesis is and is not*. Housing Studies, (1992), p. 3-15

uma teoria propriamente dita, é uma metodologia, uma série de declarações acerca de como analisar as instituições, os agentes e os seus papéis<sup>65</sup>.

Segundo esta perspectiva de análise<sup>66</sup>, o conceito de provisão de habitação, refere-se ao conjunto de processos que ocorrem desde a produção até ao consumo final da habitação. A compreensão da articulação dos diferentes agentes envolvidos nestes processos, é justificada a partir das características específicas da habitação, sobretudo a sua imobilidade e durabilidade, que conduzem, por um lado, aos processos ligados ao solo e à localização e por outro lado, juntamente com a durabilidade, influenciam os processos actuais do mercado, através do parque habitacional já existente, ou seja dos investimentos passados. O valor da habitação é, assim, construído socialmente ao longo do tempo, através de sucessivas decisões de investimento ou desinvestimento<sup>67</sup>.

Outra questão importante para compreendermos a forma como a habitação é produzida, permitida pelo conceito de provisão da habitação, prende-se com o longo período de tempo que medeia entre a promoção e a utilização final do produto e com o seu custo elevado, o que torna este processo extremamente sensível à sua gestão financeira. Assim sendo, as escolhas dos métodos construtivos e a forma de desenvolvimento dos projectos não são independentes do modo como a comercialização final se processa.

Outro ponto fundamental desta abordagem é que não existe uma única forma capitalista de produção da habitação<sup>68</sup>. Aquilo que existe é uma pluralidade de formas de produção de habitação que se diferenciam, em termos de agentes envolvidos, segundo as relações estabelecidas entre eles e de acordo com a tecnologia e organização da produção, estando, geralmente, associadas a formas de ocupação específicas.

Na verdade, o conceito de estrutura de provisão da habitação decorre da existência de vínculos entre os vários tipos de promoção-contrução e formas de ocupação

---

<sup>65</sup> BALL, M. - *Institutions in British Property Research: A Review*. Urban Studies, Vol. 35, nº9 (1998), p.1514.

<sup>66</sup> Além dos trabalhos referidos de BALL, M., salientam-se ainda, CARDOSO, A.; SHORT, J. - *Forms of Housing Production: Initial Formulations*. Environment and Planning A, Vol. 15 (1983), p. 917-928; CARDOSO, A. - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa: o processo de urbanização da Área Metropolitana do Porto desde os anos cinquenta*. In CARDOSO, A. - Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento. Porto: Afrontamento /D.E.C. da FEUP, 1996, p. 19-44; VINCENT, M. - *Filières de production du Logement et modes de formations des prix*. Espaces et Sociétés, nº 56 (1987) p. 30-50; CONCEIÇÃO, Paulo - *O Território da Habitação*. In Actas da 4ª Conferência Nacional sobre Qualidade do Ambiente, Lisboa: FCTUNL. Vol. I, 1994, p. C63-C77.

<sup>67</sup> CARDOSO, A.; SHORT, J. - *Forms of Housing Production: Initial Formulations*. p. 919.

<sup>68</sup> CARDOSO, A.; SHORT, J. - *Forms of Housing Production: Initial Formulations*. , p. 918

específicas, por exemplo, o promotor preponderante de habitação para venda são as empresas; as famílias, por seu lado, promovem a construção quer para ocupação própria, quer para arrendamento, o Estado tende a promover habitação, essencialmente, para arrendamento.

A pluralidade de formas de produção evidencia-se a partir das comparações de diferentes contextos nacionais. Daí que, a procura dos factores que explicam em cada um desses diferentes contextos a especificidade histórica e social, é uma das temáticas presentes nesta perspectiva de investigação. Outra das preocupações analíticas, prende-se com as condições, quase sempre problemáticas, de coexistência no interior de cada contexto de diferentes formas de provisão. Assim, segundo esta abordagem, a sistematização dessas diferentes formas é um instrumento metodológico importante. A distinção tem em conta os seguintes aspectos:

- objectivos da promoção - lucrativa ou não-lucrativa. Quem promove?
- forma de construção - pelo próprio promotor-construtor ou por contrato a outra entidade. Quem constrói?
- forma de ocupação - venda para um mercado de massas; ocupação pelo próprio; arrendamento privado; arrendamento social. Quem utiliza?

As diferentes formas/estruturas de provisão, são então reconhecidas tendo em conta a identificação dos agentes envolvidos e a sua relação com o processo de produção e consumo de habitação, bem como o tipo de vínculos que estabelecem com os outros intervenientes, ou seja, os conflitos e negociações em torno do controlo e da valorização do produto.

Os diversos autores referidos chamam, ainda, a atenção para dois aspectos. Por uma lado, a estabilidade e permanência de um modo determinado de articulação entre agentes que se constitui num quadro de referência condicionador das suas estratégias, assim, às diversas formas de provisão da habitação, podem corresponder diversas contingências, quanto, por exemplo, ao tipo de projecto, à organização da concorrência entre produtores, ao papel da tecnologia e suas mudanças, à importância do preço do terreno e ao financiamento, por outro lado, este mesmo quadro de referência vai sendo recriado pela acção dos próprios intervenientes, pela sua capacidade estratégica. Então, "uma determinada estrutura de provisão é o que fica de alterações sucessivas, mais ou menos coerentes, reforçando um conjunto de articulações particulares no fluxo contraditório de várias possibilidades e tendências"<sup>69</sup>

A procura das condições em que se estruturam e persistem determinadas formas de provisão, é pois um ponto fundamental da análise, sendo necessário então,

---

<sup>69</sup> CARDOSO, A. - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa...*, p. 31



especificar os recursos utilizados pelos agentes, as regras que configuram o seu quadro de actuação e as mudanças ocorridas.

Assim, "uma estrutura de provisão de habitação é o produto particular, das relações sociais historicamente determinadas, associadas com os processos físicos de transformação do solo, construção e consumo final da habitação"<sup>70</sup>.

Cardoso e Short <sup>71</sup> definem quatro formas diferentes de provisão da habitação de acordo com as relações que se estabelecem entre os diferentes agentes de produção e consumo da habitação (fig.4).

Para o caso específico do Grande Porto, após 1950, Abílio Cardoso<sup>72</sup> define três tipos de estrutura de provisão: a provisão pelas empresas; pelas famílias e a pública ou semi-pública.

Este autor salienta a importância de solos bem localizados e infra-estruturados na estrutura de provisão de habitação pelas empresas privadas, facto que gera uma competição por solos com aquelas características e, conseqüentemente, inflação dos preços de habitação. Esta situação contribui também para uma separação das empresas segundo as suas capacidades financeiras. Surgem assim, desde as grandes empresas capazes de produzir grandes projectos para um mercado de massas, às pequenas e médias empresas que constroem pequenos projectos ou trabalham em regime de subempreitada para as grandes empresas, situação esta que tem vindo a ganhar cada vez mais importância nos últimos anos.

Saliente-se, ainda, que a inflação dos preços das casas, leva os construtores a adquirir, progressivamente, mais solo e a construir mais na periferia, onde os preços são mais baixos, alimentando, deste modo, o processo de descentralização espacial da oferta de habitação.

A estrutura de provisão pelas famílias, é caracterizada pela limitada dimensão do seu processo construtivo, assente em pequenos projectos, sobretudo para ocupação própria, realizados por empresas de pequena dimensão, com frequente contribuição de trabalho familiar ou de especialistas trabalhando por conta própria<sup>73</sup>.

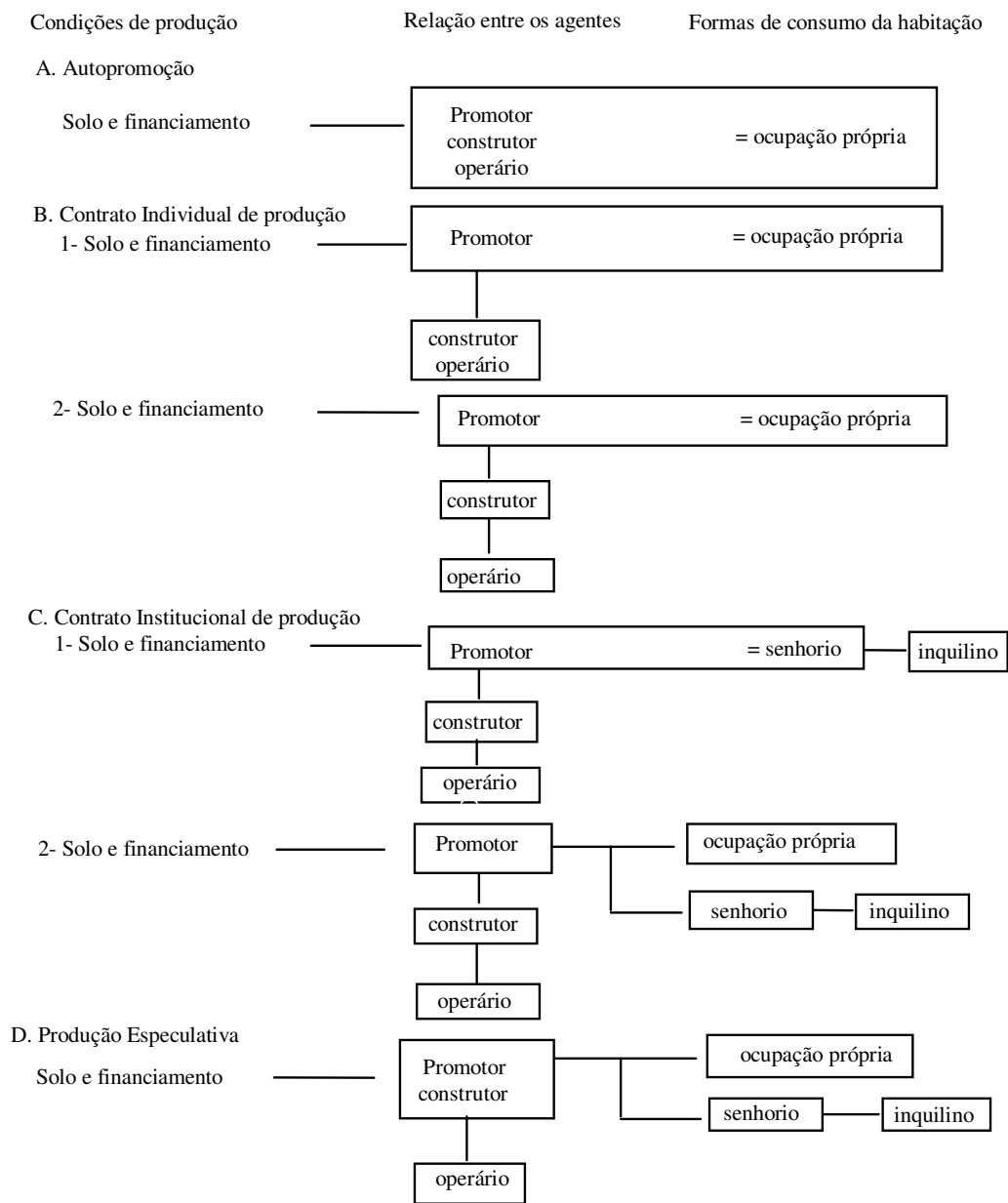
---

<sup>70</sup> BALL, M. - *Housing Policy and Economic Power*, p.17

<sup>71</sup> CARDOSO, A. ; SHORT, J. op. cit., p. 924-927.

<sup>72</sup> CARDOSO, A. - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa...* 1996, p.31-35.

<sup>73</sup> Situação esta muito semelhante à já analisada por nós em anterior trabalho - MATOS, Fátima Loureiro de - *A construção clandestina em Vila Nova de Gaia ....*, Vol VI (1990), p. 149-280.



Fonte: CARDOSO, A.; SHORT, J. - *Forms of Housing Production: Initial Formulations*. *Environment and Planning A*, Vol. 15 (1983), p. 926

Fig. 4 - Formas de promoção e construção habitacional

Na segunda parte do trabalho teremos oportunidade, não só de desenvolver as condições de existência e de permanência desta forma de provisão, como ainda, a sua importância nos concelhos periféricos do Porto.

A terceira estrutura de provisão salientada por A. Cardoso, é caracterizada por uma maior diversidade dos seus agentes de promoção: governamentais, camarários, empresariais, cooperativas, Instituições de Solidariedade Social. Esta estrutura é,

segundo o mesmo autor, "desenvolvida não pela positiva devido às suas potencialidades, mas como alternativa de recurso quando as outras são inadequadas"<sup>74</sup>, o que explica o seu carácter residual, pelo menos no caso português.

A característica primordial desta estrutura de provisão reside no papel central dos poderes públicos como condição do seu desenvolvimento, quer através do financiamento, quer ainda garantindo o acesso ao solo ou à comercialização dos alojamentos. Outra das características comuns é a uniformidade das regras dimensionais e de custos dos alojamentos. Esta estrutura é compatível com uma grande variedade de grupos sociais e formas de consumo predominando, contudo, duas sub-formas: os grupos sociais de maior rendimento tendem a adquirir casas produzidas pelas cooperativas ou pelas autarquias locais; os grupos sociais com recursos mais escassos são, essencialmente, arrendatários de fogos do Estado, das autarquias ou das Instituições de Solidariedade Social (teremos oportunidade de desenvolver mais as características desta estrutura e a sua importância em determinados períodos de tempo e em certos espaços, na segunda parte do trabalho).

#### 1.3.7. - A abordagem morfológica - as tipologias dos espaços residenciais

Como o espaço urbano não tem uma estrutura rígida mas encontra-se em permanente mutação, de acordo com o dinamismo das forças produtivas e sociais existentes, as características das diversas áreas mudam ao longo do tempo, revelando ciclos de duração mais ou menos longos, associados a ciclos de construção ("building cycles") e a agentes específicos, responsáveis pelas mudanças, quer dos estilos construtivos (arquitectónicos), quer das alterações de uso quer, ainda, de uma maior ou menor densificação dos lotes ocupados pelas construções.

O que hoje é novo, amanhã será velho, o que hoje é um bairro residencial, pode amanhã vir a ser um centro comercial, ou um complexo de escritórios. Onde antes havia um conjunto de casas individuais com grandes jardins ou quintais, pode dar origem a outras tipologias habitacionais mais densas. Uma área industrial abandonada, pode transformam-se numa área residencial, ou numa área mista com residência, comércio e escritórios.

Os trabalhos que mais têm contribuído para esta perspectiva de análise, mais morfológica, são os da escola de morfologia urbana inglesa, a partir dos trabalhos desenvolvidos por Cozen<sup>75</sup> e seus seguidores, que constituem o "Urban Morphology

---

<sup>74</sup> Cardoso, A. - *Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento*. p.42

<sup>75</sup> Este autor foi o introdutor da morfologia urbana em Inglaterra. A morfologia urbana tinha já uma longa história na Alemanha, país de origem de Conzen. Destaque-se, sobretudo, o seu trabalho

Research Group", da Escola de Geografia da Universidade de Birmingham, destacando-se entre estes Whitehand<sup>76</sup>, Slater<sup>77</sup> e Larkham<sup>78</sup>. Associado a este grupo esteve também o espanhol Joan Vilagrassa, que desenvolveu alguns trabalhos sobre a cidade de Lleida<sup>79</sup>. Todo estes estudos, destacam, também, o papel dos agentes, salientando a sua origem e tipo, como factores essenciais para as alterações de estilos arquitectónicos ou nas adições ao stock construído, isto é, uma maior densificação da ocupação dos grandes lotes quer da época vitoriana, quer do período entre as duas grandes guerras.

Segundo esta perspectiva de análise existem três elementos fundamentais na planta urbana: o lote - a parcela de terreno ocupada por determinado uso e delimitada por fronteiras; as construções - os edifícios que ocupam os diferentes lotes e a rua - ao longo da qual são construídos os edifícios. Estes elementos permitem identificar as várias unidades morfológicas, em que o aglomerado urbano pode ser subdividido, as quais, por sua vez, são fruto das várias épocas históricas em que ocorreu a sua

---

intitulado *Alnwick, Northumberland: a study in Town-Plan*. London: Institute of British Geographers, n°27, 1969.

<sup>76</sup> WHITEHAND, J. W. R. - *Building cycles and the spatial pattern of urban growth*. Transactions of the Institute of British Geographers, 56 (1972) p. 39-55; WHITEHAND, J. W. R. (ed) - *The Urban Landscape: Historical development and management*. London: Institute of British Geographers Special Publication n° 13, 1981; WHITEHAND, J. W. R. - *The Changing Face of Cities. A study of Development Cycles and Urban Form*. London: Institute of British Geographers Special Publication, n° 21, 1987 ; WHITEHAND, J. W. R.- *Makers of the residential landscape: conflict and change in outer London*. Transactions of the Institute of British Geographers New Series. London., n° 15 (1990), p.87-101; WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM, P. J. (ed) - *Urban Landscape-International perspectives*. London e N. York: Routledge, 1992; WHITEHAND, J. W. R - *Development cycles and Urban Landscapes*. Geography - Journal of the Geographical Association, Vol. 79, n° 342 (Jan. 1994), p. 3-17.

<sup>77</sup> SLATER, T.R. (ed) - *Urban Morphology Newsletter*, 1987-1989; SLATER, T.R (ed) - *The Built Form of Western Cities*. Leicester University Press, 1990.

<sup>78</sup> LARKHAM, P. J. - *The Agents of Urban Change*. Birmingham: Department of Geography Univ. of Birmingham, Occasional Publications, n° 21, 1986; LARKHAM, P. J. - *Agents and types of change in conserved townscape*. Transactions of the Institute of British Geographers New Series, London. Vol.13, n° 2 (1988), p. 148-164; LARKHAM, P. J.; JONES, Andrew N. - *Strategies for Increasing Residential Density*. Housing Studies. London. Vol. 8, n° 2 (Abr. 1993), p. 83-97.

<sup>79</sup> VILAGRASA, Joan - *Una aproximación morfogenética al creixement urban. El caso de la Lleida contemporanea*. Bio-Bis, n°10 (1986), p.23-36; VILAGRASA, Joan - *Política de L'habitatge i promoció privada a Lleida (1940-1980)* . Revista Catalana de Geografia. Vol. II , n° 5 (Jul. 1987), p. 33-49.

expansão, que compreende períodos de crescimento mais rápido e outros mais lentos - os ciclos de construção.

Muitas destas análises morfológicas procuraram precisamente identificar as tipologias residenciais mais frequentes, relativamente a determinados períodos da expansão urbana, realçando quer a forma e dimensão dos lotes, tipos de rede das ruas e as características dos edifícios habitacionais, quer analisando as alterações que sofreram ao longo dos anos. Anne Moudon<sup>80</sup>, num trabalho realizado sobre algumas áreas suburbanas dos Estados Unidos, identifica as tipologias predominantes entre os anos de 1920 e 1990, salientando uma maior diversidade de tipologias nos primeiros anos, enquanto nos últimos anos a tendência é para uma maior uniformização dos modelos construtivos, resultante da acção quer dos promotores, quer dos arquitectos<sup>81</sup>.

Alguns dos trabalhos mais recentes<sup>82</sup> preocupam-se, essencialmente, com o processo de reconversão das áreas residenciais mais antigas, áreas que têm vindo a sofrer uma pressão crescente devido às suas características de baixa densidade com grandes lotes, mostrando que a tendência é para uma maior densificação da ocupação dos lotes, dando origem ao desenvolvimento de um segundo ciclo construtivo, reduzindo o espaço livre, aquilo a que chamam o processo de *infill*. Nestes estudos, salienta-se o papel dos vários actores neste processo (proprietários fundiários, promotores, construtores, arquitectos, autoridades locais, financiadores...), as suas motivações e acções e como os inevitáveis conflitos (por exemplo, o confronto entre as pretensões do promotor e as regulamentações impostas pelo poder local) são resolvidos.

Também representativos desta perspectiva de análise, têm sido os estudos realizados por alguns geógrafos ingleses, planeadores e economistas, acerca das variações espaciais do valor do solo, concretamente analisando os processos de desinvestimento e reinvestimento - a chamada teoria do *rent gap* - frequentemente ligada aos fenómenos de *gentrification*<sup>83</sup>.

---

<sup>80</sup> MOUDON, Anne V. - *The Evolution of Twentieth - Century Residential Forms: An American Case Study*, In WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - *Urban Landscapes*, 1992, p.170-206.

<sup>81</sup> Esta tendência foi por nós constatada na nossa área de estudo, sobretudo nas construções promovidas pelas empresas de construção, que contrastam com a maior diversificação de tipologias, construídas por iniciativa das famílias, como é o caso das áreas habitacionais construídas por autopromoção-construção.

<sup>82</sup> Por exemplo, WHITEHAND, J. W. R. - *The making of urban landscape*. Oxford: Blackwell/ Institute of British Geographers Special Publications, 26, 1992; WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - *Urban Landscape-International perspectives*. London e N. York: Routledge, 1992 (sobretudo os capítulos contidos na II Parte).

<sup>83</sup> CLARK, E - *The rent gap and transformations of the building environment: case studies in Malmö 1860 -1985*. *Geografiska Annaler*.70 B (1988). p. 241- 254; HAMNETT, C - *The blind men and*

A arquitectura tem também contribuído para esta perspectiva de análise<sup>84</sup>, uma vez que são os arquitectos os principais responsáveis pela criação e difusão dos novos modelos construtivos. A tendência geral ao nível do projecto, tem sido para a uniformização e internacionalização dos estilos das construções urbanas, permitido pelas alterações tecnológicas dos processos construtivos, que proporcionam uma maior liberdade relativamente às condicionantes naturais dos terrenos e também, pela introdução de novos materiais ao nível dos acabamentos.

Esta uniformização tem contribuído para uma certa descaracterização das paisagens urbanas, dificultando a orientação e a apropriação, por parte dos moradores, devido, quer à falta de espaços que promovam as relações de vizinhança, quer ainda, à inexistência de pontos de referência, pois as ruas e os edifícios tendem a ser mais iguais.

Contudo, apesar desta uniformização dos projectos ainda se manter em certos espaços, a partir dos anos 80 esta situação começa a alterar-se, surgindo novos projectos, novos estilos arquitectónicos, sobretudo na gama média-alta, caracterizados, quer por uma mistura de usos, quer por oferecerem um conjunto de serviços complementares à habitação (espaços de lazer, espaços verdes, segurança interna, TV por cabo...), que introduzem rupturas no tecido construído pré-existente e que são uma consequência, também, da reestruturação económica, das alterações dos padrões de consumo, do aumento da diversidade social e do maior individualismo. Estes projectos, apresentam, um padrão mais aleatório, aparecendo tanto no centro, como na periferia<sup>85</sup>.

Na nossa área de estudo encontramos vários exemplos do processo de *infill*, ou até mesmo de reabilitação ou renovação de áreas obsoletas ou degradadas que, normalmente, dão origem a projectos arquitectónicos emblemáticos, muitos deles com nome próprio e, muitas vezes, com um carácter misto.

Não foi nossa intenção, neste trabalho, tratá-los exaustivamente, contudo, não podemos deixar de referi-los como marcas fundamentais de transformação do espaço metropolitano, constituindo uma componente clara da diferenciação do espaço urbano e

---

*the elephant: the explanations of gentrification.* Transactions of the Institute of British Geographers New Series, vol. 16, nº 2 (1991), p. 173-189, ambos referidos In: WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - Urban Landscapes, 1992, p.8.

<sup>84</sup> Saliente-se, por exemplo, o trabalho de LAMAS, José M. Ressano Garcia - *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa: F.C.G./J.N.I.C.T, 1993 e os trabalhos dos arquitectos italianos ROSSI, Aldo; CANNIGLIA, G. e MURATORI, Saverio, referidos em WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. - *The Urban Landscape Issues and Perspectives*. In: WHITEHAND, J. W. R.; LARKHAM; P. J. (ed) - Urban Landscapes, 1992, p.3-5

<sup>85</sup> Ver a este propósito SALGUEIRO, Teresa Barata - *Cidade Pósmoderna. Espaço Fragmentado.* Inforgeo. Lisboa: Associação Portuguesa de Geógrafos/Edições Colibri, nº 12/13 (Dezembro, 1998), p.225-236

da sua dinâmica, marcando a imagem do território, pelo menos de alguns dos seus fragmentos, estando associados às alterações ocorridas nos agentes envolvidos nestes processos (mudanças sociais, culturais, valorização do capital imobiliário, reestruturação do sector da construção, menor regulamentação do Estado, aparecimento de projectos em parceria público-privado, políticas de *marketing* urbano, entre outras<sup>86</sup>).

No caso do Porto, podemos salientar as alterações ocorridas ao longo da Av. da Boavista, em que vários palacetes do séc. passado, foram substituídos por prédios de escritórios ou por centros comerciais. A Baixa portuense vai, também, perdendo a sua ocupação residencial a favor de outras ocupações, como o comércio ou os serviços, que ocupam quer antigos edifícios habitacionais, por vezes reabilitados, ou até mesmo novos edifícios que surgem por demolição daqueles. Antigas áreas industriais, que foram substituídas por áreas de residência, serviços e/ou comércio, como o caso, por exemplo, do Foco, na Av. da Boavista, que inclui não só habitação, como um centro comercial, hotel e cinema. Refira-se ainda, os recentes projectos imobiliários do "Oporto Center", "Edifícios Mota Galiza", construções habitacionais na Avenida de França ou da R. Damião de Góis. Fora da cidade, destaque-se o caso do antigo bairro operário da EFANOR, na freguesia da Sra. da Hora, que foi destruído para aí se implantar o "Norte Shopping" e um empreendimento habitacional de luxo (que se encontra em construção), ou ainda, o "Arrabida Place", junto ao nó da Arrábida, o projecto de Matosinhos Sul, que visa a reabilitação de uma antiga área industrial abandonada estando, esta, em parte, a ser ocupada por novos projectos habitacionais de luxo.

No Porto, o processo de *infill*, também surge em muitos bairros sociais construídos pelo Estado Novo - os bairros de casas económicas - particularmente, naqueles que viram a sua acessibilidade melhorada pela construção de novas vias, patente numa alteração dos projectos iniciais, pela ampliação da construção ocupando-se o terreno vago dos jardins ou pequenos quintais.

#### 1.3.8 - As abordagens orientadas para o consumo da habitação - apropriação do alojamento e satisfação com a casa.

As abordagens ligadas aos processos de apropriação do alojamento têm sido um campo de análise privilegiado por várias disciplinas sociais, principalmente pela psicologia comportamental, a antropologia, a semiótica, sociologia urbana e arquitectura.

Estas abordagens têm-se orientado para o estudo de vários aspectos directamente relacionados com o uso e significado da habitação e foram desenvolvidas como resposta

---

<sup>86</sup> Na segunda parte do trabalho, teremos oportunidade de desenvolver mais estes aspectos.

quer à preocupação crescente com a qualidade da casa e do ambiente, quer ainda, com as mudanças ocorridas na estrutura familiar, nas ocupações (por exemplo, o aumento do trabalho feito no domicílio, permitido pelo uso do computador e pela INTERNET), nos estilos de vida, nas migrações, que originam alterações nas necessidades, nos usos, no arranjo interior - exterior e nos estilos arquitectónicos da habitação<sup>87</sup>.

A noção de apropriação do alojamento recobre domínios variados, desde o processo de uso funcional e instrumental do alojamento e dos espaços exteriores, passando pelas práticas culturais, simbólicas e afectivas, entre outras.

"A apropriação deve servir à definição dos vários territórios residenciais, com relevo para as unidades habitacionais/fogos, e à sua respectiva marcação face às envolventes em geral e às unidades de vizinhança em particular (..) para a maioria de nós... a existência de uma habitação permanente, onde nos possamos enraizar é tanto uma componente necessária de segurança física, com expressão psicológica muito significativa de quem nós somos"<sup>88</sup>.

Podemos considerar três principais níveis de abordagem de análise das formas de apropriação do alojamento<sup>89</sup>: (1) uma abordagem sociológica no quadro dos modos de vida e formas de apropriação do alojamento, centrada hoje na relação entre as transformações sócio-demográficas e familiares e as expectativas e formas de apropriação do alojamento<sup>90</sup>; (2) uma abordagem psicossociológica com recurso às

---

<sup>87</sup> Ver, por exemplo, as várias abordagens apresentadas em ARIAS, E. G. - *The Meaning and Use of Housing - International Perspectives, Approaches and their Applications*. Aldershot: Avebury, 1993, onde são referidas várias temáticas ligadas ao uso da casa, a questão do arranjo e *design* interior; o uso dos espaços exteriores; o uso da casa e reestruturações familiares; o uso da casa para as crianças e idosos; o problema dos "sem abrigo" e das "shared housing". Destaque-se, ainda, os trabalhos desenvolvidos em França pelo Institut Parisien de Recherche Architecture Urbanistique Société (IPRAUS) e do Institut National d' Études Démographiques (INED). Em Portugal, os trabalhos do Centro de Estudos Territoriais do ISCTE e os do Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC). Estas Instituições têm desenvolvido estudos centrados na identificação das mudanças sociais da actualidade e o seu impacto ao nível das formas de produção e de apropriação dos espaços, quer públicos, quer privados.

<sup>88</sup> COELHO, A. Baptista - *Apropriação e satisfação residencial. Sociedade e Território*. Porto: Afrontamento, nº25/26 (Fev. 1998), p. 140.

<sup>89</sup> GUERRA, Isabel - *Um olhar sociológico sobre o alojamento. Sociologia - Problemas e Práticas*. Lisboa. nº 24 (1997), p. 171

<sup>90</sup> Ver, por exemplo, a este respeito a análise feita por BERNARD, Yvonne - *Ménage et modes de vie*. In ASCHER, François (coord.)- *Le Logement en Questions- L'habitat dans les années quatre-vingt-dix: continuité et ruptures*. Paris: Éd. de l'Aube, 1995. p.13-39; GRAFMEYER, Yves- *Sociabilités urbaines*. In ASCHER, François (coord.) - *Le Logement en Questions- L'habitat dans les années quatre-vingt-dix: continuité et ruptures*. p.189-212; BERNARD, Yvonne - *La France au Logis. Étude*



variáveis estruturantes da psicologia social; (3) finalmente, uma abordagem simbólica, campo cada vez mais interdisciplinar.

Estas abordagens partem da análise dos modos de vida, valorizando o alojamento como espaço essencial à estruturação da vida quotidiana, na linha da pesquisa iniciada com os trabalhos de Chombard de Lauwe e Henri Lefèbvre<sup>91</sup>.

Em termos práticos, as preocupações sociológicas com o alojamento surgem a partir dos pedidos de arquitectos mais sensíveis, preocupados com as disfunções geradas pelos seus modelos de habitat de edifícios e/ou urbanizações (de habitação social - os "Grand Ensemble") características dos anos 60 e 70, particularmente, em França. Em Portugal, vários arquitectos na década de 60, ligados ao Laboratório Nacional de Engenharia Civil, desenvolveram estudos sobre esta questão.

Como afirma Michelson<sup>92</sup> "(..) as autoridades em habitação social encaram as pessoas em termos da sua capacidade económica. É assumido que a habitação social foi criada para as famílias que não podem competir no mercado privado de habitação e que requerem casas novas, seguras, decentes, feitas expressamente para elas. (...) Os técnicos que concebem estas habitações não contemplam que estes clientes têm famílias em diferentes estados no ciclo de vida, diferentes idades, problemas sociais e interesses específicos. (...) Então, não surpreende que as famílias encarem como indesejáveis as habitações sociais que lhe são atribuídas, uma vez que estas foram construídas somente para o seu *status* económico, e não para as suas actividades quotidianas, e que essas habitações tendem a reflectir mais do que uma dimensão da sua existência".

Os sociólogos europeus, nos anos 60, esforçam-se por demonstrar que os moradores sabiam o que queriam, mas que existia um défice de comunicação entre os técnicos e os futuros moradores.

Em Portugal podemos salientar após o 25 de Abril a experiência do processo SAAL (Serviço de Apoio Ambulatório Local), que conseguiu integrar a participação dos moradores nas diferentes fases de elaboração e execução do programa. As associações de moradores eram os interlocutores privilegiados das equipas técnicas

---

*Sociologique des pratiques domestiques*. Liège: Mardaga, 1992; LÉGER, J. M.- *Derniers Domiciles Connus*. Paris: Ed. Créaphis, 1990.

<sup>91</sup> CHOMBART DE LAUWE, Henry - *Famille et Habitation: Sciences Humaines et Conceptions de l'Habitation*. 2ª ed, Paris: CNRS, 1967; CHOMBART DE LAUWE, Henry - *Appropriation de l'Espace et Changement Social*. Ed Cahiers Internationaux de Sociologie, LXXVI, 1979; LEFÈBVRE, Henri - *Critique de la Vie Quotidienne*. Paris: L'Arche, vol. I e II, 1959; LEFÈBVRE, Henri - *Du Rural à l'Urbain*. Paris: Anthropos, 1970.

<sup>92</sup> MICHELSON, W. - *Environmental Choice. Human Behaviour and Residential Satisfaction*. N.York: Oxford Univ. Press, 1977, p.25, citado em FREITAS, Maria João - *Os Paradoxos do Realojamento*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr. 1994), p.31.

responsáveis pela concepção dos projectos dos novos bairros, tendo estes, que responder às necessidades daquelas. O SAAL pôs técnicos, decisores e moradores, face a face, em interacção. As associações de moradores tornaram-se, não só clientes da equipa de arquitectura, como também promotores, juntamente com as Autarquias, dos fogos que iriam habitar.

No entanto, as pesquisas e os projectos de intervenção-acção não tiveram o impacto que se esperava, particularmente, não responderam de forma rápida e suficientemente operativa, como era desejo dos arquitectos que se confrontavam com prazos de execução geralmente rígidos e céleres<sup>93</sup>.

Apesar destas dificuldades, a abordagem dos processos de apropriação do alojamento tem vindo a ser desenvolvida em torno de três eixos fundamentais:

- a função do espaço do alojamento na estruturação dos modos de vida;
- as formas de usos, pelos diferentes estratos sócio-culturais e etários ;
- os factores de satisfação residencial - a relação entre o desenho arquitectónico da casa, do bairro e da rua e a satisfação com esses espaços (preocupação com o urbanismo residencial)<sup>94</sup>.

Os estudos efectuados têm incidido, fundamentalmente, nas análises:

- sobre exclusão social desencadeadas pelas políticas sociais de habitação do "Estado Providência"<sup>95</sup>;
- sobre os modos de habitar e modelos de *habitat* na construção clandestina<sup>96</sup> (apropriação e auto promoção);

---

<sup>93</sup> "Foram alguns dos práticos (arquitectos, urbanistas, políticos) doutros países que disseram: cuidado, que nós não sabemos muito bem o que estamos a fazer, mas temos que fazer. Tem que haver gente que ajude a perceber o que estamos a fazer: os efeitos perversos de medidas aparentemente boas ... Mas era o tempo do modernismo... Era o tempo das convicções e, portanto, o que se pedia às Ciências Humanas eram convicções, não era incerteza. Nós projectistas da cidade, queríamos que as Ciências Humanas nos viessem dizer como devíamos fazer o espaço urbano, as casas...". PORTAS, Nuno - *Viver na Cidade*. In: Colóquio Viver (na) Cidade - Comunicações. Lisboa: LNEC/ ISCTE, 1990, p.3.

<sup>94</sup> Ver sobre esta questão o trabalho de COELHO, A. Baptista, op.cit, p. 140-149.

<sup>95</sup> Veja-se, por exemplo, os vários artigos compilados no cap. III do livro de MENANTEAU, Jean - *Les Banlieues*. Paris: Ed. Le Monde, 1994; BAROU, J. - *La place du pauvre: histoire et géographie social - de L' habitat HLM*. Paris: Ed. Harmattan, 1992.; DULONG, R. D; PAPERMAN, P. - *La réputation des cités HLM: enquête sur le langage de l'insécurité*. Paris: Ed. Harmattan, 1992; FOLIN, M. - *Crisis of public house in Europe*. s/l: H. Frank, 1981; GODARD, Francis; PENDARIÈS, J.R. - *Rapports de propriété, ségrégation et pratiques de l'espace résidentiel*. International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 2, nº1 (1978); *Colóquio Habitação Social Anos 90*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, Maio, 1990.

- sobre os efeitos da emigração nas transformações do *habitat* e seu uso, quer nos países de origem, quer de destino<sup>97</sup> (apropriação e auto promoção);
- sobre a evolução das formas de habitar, inseridas na dinâmica de evolução dos modos de vida das famílias e das relações familiares<sup>98</sup>;

---

<sup>96</sup> Em Portugal e em outros países da Bacia Mediterrânea, assim como, nos países do Terceiro Mundo, existem vários trabalhos sobre a construção ilegal, veja-se a bibliografia por nós referida em - *A Construção Clandestina em Vila Nova de Gaia - o caso dos Bairros do Picão e da Madalena Nascente.*, p. 149-280; ou ainda, o artigo de PINTO, Teresa Costa - *Modelos de habitat, modos de habitar: o caso da construção clandestina do habitat.* Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 25/26 (Fev. 1998), p.32-44.

<sup>97</sup> SILVANO, Filomena Paiva - *L'émigration en tant que processus de déplacement et de recomposition de l'habitat.* Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº especial (Set. 1990), p.53-55; LEITE, Carolina ; VILLANOVA, Roselyne - *La maison et les projets immobiliers dans le trajet migratoire.* Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº especial (Set. 1990), p.57-62; VILLANOVA, Roselyne - *Os emigrantes portugueses e a auto-reabilitação na região parisiense.* Sociedade e Território, nº 25/26 (Fev. 1998), p. 21-31. Em França, as preocupações recentes neste campo, vêm consagrando algumas investigações socioeconómicas sobre a questão das relações étnicas e *habitat*, salientando as questões da discriminação no acesso ao alojamento, práticas de segregação e de etnicidade de alguns bairros, onde predominam populações emigrantes. BOUDIMGON, G. - *Habitat et modes de vie des immigrés en France*. Paris: Ed. Harmattan, 1991; PRETECEILLE, Edmond - *Ségrégation, classe et politique dans la grande ville*. In GALES, P. Le Gales; BAGNASCO, A. (ed) - *Villes en Europe*. Paris: La Découverte, 1997, p. 99-127; TARRIUS, Alain - *Fin de siècle incertaine à Perpignan. Drogues, pauvreté, communautés d'étrangers, jeunes sans emplois, et renouveau des civilités dans une ville moyenne française*. Ed. Trabucaire, 1997. Em Portugal têm também sido desenvolvidos alguns trabalhos neste campo, sobretudo na Área Metropolitana de Lisboa, onde a presença de grupos étnicos é maior, particularmente as comunidades de emigrantes vindas das antigas colónias portuguesas. Saliente-se o trabalho de QUEDAS, Maria João - *Expectativas Habitacionais e Coexistência Espacial de Grupos Étnicos: inquérito à população mal alojada do concelho de Loures.* Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr. 1994), p.55-62; BASTOS, Susana Trovão P. - *Espaço Doméstico, Espaço Simbólico e Identidade - Um Olhar sobre o Viver Indiano na Cidade de Lisboa*, In Colóquio Viver (n) a Cidade. Lisboa, 1990, p.17-31.

<sup>98</sup> Saliente-se os artigos de BERNARD, Yvonne - *Ménages et modes de vie*. In ASCHER, François (coord.) - op. cit, 1995, p.13-39; DARD, Philippe; KAUFMANN, Jean-Claude - *Échange et services*. In ASCHER, François (coord.) - op. cit p. 41- 68; BERNARD, Y. - *La France au logis. Étude sociologique des pratiques domestiques*. Liège: Mardaga, 1992; LÉGER, J.M. - *Derniers domiciles connus*. Paris: Ed. Créaphis, 1990.

- sobre a análise da satisfação residencial em bairros de realojamento de populações provenientes de áreas degradadas (apropriação do espaço - o privado e o público)<sup>99</sup> ;

- sobre a análise dos bairros de habitação degradada e/ou precária e os modos de vida, das populações aí residentes (apropriação do espaço - o privado e o público)<sup>100</sup>.

Os trabalhos sobre exclusão social criticam, essencialmente, o facto do alojamento social não ter permitido melhorar a situação habitacional das famílias, como era seu objectivo, tendo contribuído para o desenvolvimento de situações de marginalização e conflitualidade. As causas desta situação, são múltiplas, salientando-se a forma do espaço construído - as grandes urbanizações da arquitectura moderna - e a política de alojamento seguida. As tipologias construídas foram, não só, responsáveis pela dissolução das solidariedades familiares, étnicas e religiosas, como também, pelo desenraizamento das populações, particularmente dos mais jovens, contribuindo ainda, para a massificação, para o individualismo, para o anonimato e para o défice de cidadania. Outras causas a considerar são, a carência de serviços e a inadequação da escola às características multiculturais e de pobreza da população<sup>101</sup>.

O aumento do desemprego e do emprego precário nos anos 80 tem contribuído, também, para o crescimento da pobreza e marginalização, pelo que o Estado tem vindo a desenvolver novas políticas de requalificação destas áreas (como por exemplo, os "Banlieus 89" e os "Quartiers em Crise", em França, o Programa "Reabilitação Urbana"

---

<sup>99</sup> Saliente-se, entre outros, FREITAS, Maria João - *Acções de Realojamento e Reestruturação dos Modos de Vida : Um Estudo de Caso*. Lisboa: ISCTE Dissertação de Mestrado em Sociologia Rural Urbana, 1993; PINTO, Teresa Costa - *A Apropriação do Espaço em Bairros Sociais: O gosto pela casa e o desgosto pelo Bairro*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr.1994), p.36-43; PEREIRA, Albano; CASSIS, Filomena - *Utilização do espaço de habitar satisfação residencial - Bairro do Bugio*. Sociedade e Território. Porto: Afrontamento, nº 20 (Abr.1994), p. 44-49; PINÇON, M. - *Habitat et modes de vie: La cohabitation des groupes sociaux et modes de vie dans en ensemble HLM..* Revue Française de Sociologie, Vol. XXIII, nº4 (1981), p. 523-547; HENU, Elise - *Reconversão Urbana, apropriações e negociações: o exemplo do "bairro de lata de Lorette", Marcelha, França*. Sociedade e Território, nº 25/26 (Fev. 1998),p.107-117.

<sup>100</sup> Saliente-se, particularmente, os estudos desenvolvidos pelo Grupo de Ecologia Social do LNEC, desenvolvidos desde 1985, além dos trabalhos de SILVA, M.; COSTA, A. Bruto da (coord) - *A Pobreza Urbana em Portugal*. Caritas Portuguesa, 1989; ALMEIDA, J. Ferreira de [et al] - *Exclusão Social - Factores e Tipos de Pobreza em Portugal*. Lisboa: Celta Editora, 1992 e COSTA, A. Bruto da - *Exclusões Sociais*. Lisboa: Gradiva Cadernos Democráticos, nº 2, 1998.

<sup>101</sup> Em Portugal, perante estes problemas, o Ministério da Educação lançou em 1995 os programas alternativos no ensino Básico e também, em conjunto com as autarquias, criou cantinas escolares para as escolas do 1º ciclo, de forma a aproximar a escola destas populações fragilizadas.

em Portugal, o Programa Comunitário "Urban", ou ainda, o recente Programa "Polis"<sup>102</sup>, além dos Programas de Luta Contra a Pobreza).

Quanto aos trabalhos acerca dos efeitos da emigração na transformação do *habitat* e seus usos, não nos deteremos muito sobre eles, uma vez que a nossa área de estudo não é uma área onde os efeitos da emigração se tenha feito sentir a este nível, sendo muito mais importante em outros espaços rurais do país. Contudo, como veremos na segunda parte do trabalho, o investimento feito pelos emigrantes parece estar a aumentar no Grande Porto e a difusão de certos modelos construtivos foi importante em determinados momentos da evolução do espaço urbano, particularmente as chamadas "casas dos brasileiros".

Relativamente à questão da construção clandestina ela foi, sem dúvida, como já tivemos oportunidade de referir em outro trabalho, "uma das mais importantes formas de expansão das periferias urbanas, acabando mesmo por marcar, já irreversivelmente, a estrutura e imagem da cidade"<sup>103</sup>. No mercado clandestino a influência do utente na definição do produto final é fundamental, o que contribui para difusão de um certo modelo de alojamento - a residência unifamiliar própria - geralmente com quintal e jardim, a qual se apresenta, não só, como a materialização de um sonho, um modo de ascensão social que não é permitida pela ascensão profissional, dado o nível reduzido de escolarização, como também apresenta um forte valor simbólico, no sentido de realização de um património para os filhos e de um investimento que garante segurança no futuro.

O modelo habitacional é, portanto, o resultado de um conjunto de aspirações e expectativas, de um projecto de vida em função do qual se organizam estratégias conducentes à sua concretização, como a poupança familiar, reduzindo-se os gastos considerados supérfluos, a redução dos tempos livres, que são dispendidos na construção da casa, na realização de horas extraordinárias ou outras actividades, para aumentar o rendimento e conseqüente investimento na habitação.

---

<sup>102</sup> Programa Nacional de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, criado em Maio de 2000 pelo Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território (Resolução do conselho de Ministros nº 26/2000), a aplicar em 18 cidades, até 2006. Entre estas, destacam-se na nossa área de estudo, o Porto, Vila Nova de Gaia e Matosinhos. Este programa é financiado em parte, pelo III Quadro Comunitário de Apoio, que inclui 4 componentes: requalificação urbana e ambiental (165 milhões de contos); intervenções nas cidades património mundial (Angra do Heroísmo, Évora, Porto e Sintra - 4 milhões de contos); valorização urbanística e ambiental em áreas de realojamento (bairros sociais de Lisboa e Porto - 10 milhões de contos) e medidas complementares para melhorar as condições urbanísticas e ambientais das cidades, como redução do tráfego, recolha selectiva de lixos, educação ambiental, entre outras (21 milhões de contos).

<sup>103</sup> MATOS, Fátima L. de, op. cit, p.149.

O modelo de *habitat* clandestino parece constituir ainda, uma forma de "ruralização do urbano", uma vez que se rejeita algumas das componentes de um modo de vida urbano, como é o caso, por um lado, da recusa de prédios plurifamiliares e do arrendamento e por outro, a valorização de uma cultura rural, expressa na existência de um quintal e na criação de animais domésticos ou ainda, nas cozinhas tradicionais e na possibilidade que a moradia confere de privacidade, de independência, de se estar à vontade, poder fazer barulho a qualquer hora ou sacudir os tapetes sem incomodar os vizinhos.

Quanto à análise dos espaços de habitação degradada ela tem sido fundamental, não só para o conhecimento das condições e domínios de vulnerabilidade das populações, sendo a questão da habitação e do emprego consideradas fundamentais, como ainda tem permitido salientar vários aspectos ligados aos modos de vida das populações que habitam nestes bairros, mais próprios do meio rural, como é o caso das redes de entre-ajuda, os fortes laços de vizinhança e a identidade cultural de certos grupos, particularmente os provenientes das ex-colónias, ou, ainda, o caso da comunidade cigana. Estes aspectos, que muitas vezes não são equacionados nos processos de realojamento, vão contribuir para a insatisfação sentida pelas populações relativamente aos bairros sociais.

Devido ao maior conhecimento destas questões que os estudos acerca dos bairros degradados e dos bairros de realojamento têm propiciado, quer as Câmaras Municipais quer mesmo o Estado<sup>104</sup>, têm vindo a desenvolver várias acções no sentido de integrar as políticas de realojamento e as políticas sociais, envolvendo vários parceiros, como as Instituições de Solidariedade Social, as escolas, os centros de saúde, associações desportivas, culturais e os próprios moradores. Estas acções visam promover novas formas de gestão dos bairros e novas dinâmicas sociais que contribuam para uma melhor satisfação e apropriação dos bairros. Ao nível da construção as autarquias têm também procurado promover novos modelos habitacionais, geralmente de menor dimensão e mais dispersos pelo espaço urbano, aproveitando, por vezes, áreas que vão sendo libertadas pela demolição de outras habitações ou mesmo reabilitando edifícios abandonados ou degradados.

Outra das dimensões de análise das formas de apropriação do alojamento, é aquela que valoriza a função de habitar como satisfação de uma necessidade e como resultado de um modelo cultural. A casa é vista como um objecto simbólico e psico-social, onde se investem afectos, imaginários, reais e irrealis, conscientes e inconscientes.

---

<sup>104</sup> Saliente-se, particularmente, as reflexões desenvolvidas conjuntamente por políticos, decisores e investigadores, acerca do Programa PER (Programa Especial de Realojamento). Destaque-se o Forum Habitação, III Encontro - Reflexão sobre Programas de Realojamento. INH, 26 de Junho de 1997.

A maioria das pesquisas parte da identificação das necessidades a que o alojamento responde:

- necessidade não apenas de reprodução da força de trabalho, mas de espaço de urbanização integrado; espaço de individualização, de repouso, de comunicação, de socialização, de bem-estar e de protecção (Chombart de Lauwe);

- necessidade resultante da interiorização e experimentação de modelos culturais, sendo fundamental a dimensão psicológica de espaço de protecção (Jaqueline Palmade)<sup>105</sup>.

As pesquisas sociológicas que temos estado a referir, organizam-se em torno de duas questões fundamentais: (1) o impacto das alterações demográficas na procura do alojamento e na evolução das características da procura, dando-se particular atenção às dinâmicas demográficas dos indivíduos e das famílias e evolução das características da oferta habitacional; (2) a estruturação do modo de vida e formas de apropriação ao nível do alojamento, analisando-se a diversidade de práticas sociais de uso e apropriação do alojamento, à luz da estruturação dos modos de vida das famílias e dos indivíduos e dos processos de mobilidade social.

Detectam-se, também, duas dimensões de análise nas pesquisas sobre as formas de apropriação:

- Níveis de apropriação - colectiva do espaço urbano e local dos espaços públicos (a região, a cidade, o bairro); apropriação comum dos espaços de vizinhança (prédio, bloco, unidade de vizinhança, espaços livres) e apropriação privada do alojamento e dos seus vários espaços internos.

- Dimensões de apropriação - de uso; de significação e/ou representação e imaginária (de encerramento no interior da casa ou de abertura para os espaços exteriores comuns).

Estas dimensões permitem clarificar a forma como a organização interna do alojamento e o seu modelo arquitectónico, irá permitir ou não, ao habitante, a inserção das suas próprias relações sociais e familiares. Estes aspectos são particularmente importantes para a arquitectura, pelo que, nos anos de 1994 e 1995, o LNEC e o INH, desenvolveram trabalhos conjuntos, por equipas que integram técnicos ligados quer à arquitectura, quer à sociologia e à geografia, cujo objectivo foi avaliar a apropriação/satisfação de alguns empreendimentos habitacionais já com uma prolongada ocupação, com vista a melhorar e corrigir algumas situações em projectos futuros<sup>106</sup>.

---

<sup>105</sup> PALMADE, Jaqueline - *Le Système de L'Habiter*. Paris: Doc. CSTB, 1981, citado em GUERRA, Isabel, op. cit., p.174.

<sup>106</sup> LNEC - *1ª Análise Retrospectiva do Parque Financiado pelo INH nos anos de 1985/87*. Lisboa: Nota Técnica nº 1/95-NA, 1995; *Relatório 195/95-NA*, 1995 e *Relatório 347/95 - NA*, 1995.

Devido às fragilidades dos modelos de análise sociológica e à multidisciplinaridade do objecto, vários investigadores recorrem à psicologia ambiental e à "análise transaccional", para conseguirem desenvolver os seus modelos de análise das formas de uso e apropriação do alojamento.

A psicologia ambiental, pressupõe que a casa é um reservatório de processos culturais e psicológicos fundamentais, pretendendo averiguar os significados da casa para os moradores, o seu papel na estruturação das relações familiares ou, ainda, no relacionamento com a vizinhança. Valorizam-se, essencialmente, duas perspectivas no que se refere à problemática de apropriação do alojamento. Por um lado, os estudos sobre satisfação residencial e, por outro lado, a relação entre o *habitat* e o comportamento.

A abordagem transaccional aplicada aos estudos dos processos de apropriação do alojamento, parte de dois pressupostos: o primeiro, é de que existe uma indestrutível articulação entre as pessoas e o seu meio-ambiente; o segundo, é de que as dimensões temporais são dimensões inerentes a essa relação. O alojamento deve ser, assim, concebido numa dinâmica convergente de pessoas, lugares e processos psicológicos.

Valorizam-se as dimensões de apropriação, enraizamento e identidade que advêm de formas de apropriação positiva do alojamento, e considera-se que essa apropriação é fundamental para o equilíbrio psicológico, familiar e social. Assim, segundo este quadro, as pessoas investem significados e afectos aos lugares com que se relacionam, o que significa controlar o espaço/tempo, ser familiar a..., ter sentido de pertença.

A casa é também um factor de identidade importantíssimo, já que ela nos orienta as relações com os lugares, com o espaço e com a sociedade. Detém, também, fortes laços cognitivos e afectivos, que permitem a integração do *eu*, pelo significado que atribuímos à casa de que nos apropriamos como um traço estruturador da identidade pessoal.

A casa funciona, assim, também como elo de ligação/comunicação com os outros, com o meio e com o passado. Nesse sentido, o espaço insere-se num percurso pessoal fazendo parte de uma história de vida.

Os modelos de análise utilizados pela perspectiva transaccional, admitem uma relação causal entre os atributos do meio ambiente e o comportamento do individuo, postulando que a satisfação residencial depende da percepção e avaliação dos diferentes atributos do meio ambiente, como por exemplo, as características do alojamento, a limpeza, a segurança e as características dos outros moradores.



Alguns autores, como Weidemann e Anderson<sup>107</sup>, criticam essa causalidade unidimensional, entre satisfação e atributos do *habitat*, introduzindo outras grandezas de forma a abranger a compreensão das múltiplas dimensões do fenómeno habitar (arquitectónica, técnica, política, económica, social, psicológica, cultural, entre outras).

Os estudos efectuados até ao momento identificam uma grande variedade de dimensões que fundamentam a satisfação residencial: dimensão do alojamento, arranjo interior, localização, densidade, características da vizinhança, espaços envolventes, equipamentos, etc.

Num trabalho efectuado sobre as famílias realojadas no Bairro da Boavista, em Lisboa, Maria João Freitas<sup>108</sup> organiza essas variáveis em três conjuntos:

- Perspectiva da dimensão - na qual o grau de satisfação é afectado negativamente pelo aumento da população e densidade da área residencial;

- Perspectiva composicional - em que a satisfação residencial é explicada de acordo com as características das famílias;

- Perspectiva da qualidade de vida - a satisfação residencial é explicada em função da influência das condições do ambiente (segurança, poluição, vizinhança...) e também da comparação entre a situação actual dos indivíduos e as suas aspirações futuras.

A análise das formas de apropriação dos alojamentos têm suscitado cada vez mais interesse quer das entidades públicas, quer privadas. Para as primeiras, a sua atenção tem incidido na necessidade de conhecer o comportamento dos diferentes grupos sociais, particularmente os de menor rendimento, característicos dos bairros sociais de realojamento, cujo mal-estar é cada vez mais evidente. Para as segundas, o seu interesse decorre da necessidade de compreender as mudanças das dinâmicas demográficas, familiares e culturais, para tornar possível oferecer um produto mais adequado, focado nas necessidades e expectativas dos vários grupos sociais<sup>109</sup>.

---

<sup>107</sup> WEIDEMANN; Sue; ANDERSON, James R. - *A conceptual framework for residential satisfaction*. In ALTMAN, Irwin; WERNER, Carol M. (ed) - *Home Environments*. N. York: Plenum Press, 1985, citado em GUERRA, Isabel - *Um Olhar sociológico sobre o alojamento*, p. 177.

<sup>108</sup> FREITAS, Maria João - *Acções de Realojamento e Reestruturação dos Modos de Vida : Um Estudo de Caso*. Lisboa: ISCTE, Dissertação de Mestrado em Sociologia Rural Urbana, 1993.

<sup>109</sup> Em Portugal, infelizmente, como afirma Isabel Guerra "nem entidades públicas nem privadas se têm demonstrado interessadas em financiar pesquisas sobre estas temáticas (GUERRA, Isabel - *Um Olhar sociológico sobre o alojamento*, p. 180). No entanto, como já referimos acima, o LNEC e o INH, têm desenvolvido nos últimos anos alguns estudos neste campo, bem como a EPUL que financiou um estudo sobre "O Uso e Apropriação do Alojamento em Telheiras" FERREIRA, António Fonseca. In: Colóquio Viver (n) a Cidade, op. cit. p.65-72, apresentado também em GUERRA, Isabel - *Grupos sociais, formas de habitat e estrutura do modo de vida. Sociedade e Território*. Porto: Afrontamento, n°25/26 (Fev. 1998), p.118-128, além dos trabalhos desenvolvidos pelo Observatório da Câmara Municipal de Lisboa e

As novas linhas de investigação apontam para a necessidade de um debate renovado acerca do papel da habitação. As conclusões apontam para um melhor conhecimento da forma como o acesso e a escolha do alojamento, são influenciadas pelas expectativas e outras circunstâncias familiares, particularmente as questões ligadas ao consumo. Este é visto cada vez mais como uma forma de individualização numa sociedade de massas "the products that appeal are those that offer 'universal uniqueness' - that is, that promise everyone the possibility -.... of being unique, special, out of the ordinary, apart of the crowd"<sup>110</sup>, aspectos estes que sem dúvida têm fortes reflexos nos modelos habitacionais e até mesmo na sua publicidade.

As abordagens psicossociológicas, como vimos, têm procurado explorar este terreno complexo, sendo também necessário ter em atenção as alterações demográficas e socioeconómicas, com destaque, não só, para o envelhecimento da população<sup>111</sup>, mas também, para novas mudanças, como o aumento do divórcio, o casamento mais tardio, o aumento dos isolados, o aumento do desemprego, do trabalho precário, o aumento da mobilidade, novos padrões de consumo, que criam novas procuras, novos modelos familiares e exigem novas formas de *habitat*, isto é, novas soluções urbanísticas, arquitectónicas e até financeiras, capazes de propiciar uma maior satisfação e permitir uma melhor sociabilidade.

#### 1.4 - Conclusão

---

os estudos para a Câmara Municipal de Loures e de Cascais preparatórios do Programa Especial de Realojamento. Em França, pelo contrário, a investigação neste campo tem sido fomentada pelo próprio Estado, através do "Plan Construction e Architecture" e "Programmes d'Architecture Nouvelle (PAN)", do Ministério do Equipamento, Alojamento, Transporte e Turismo, que têm contribuído para integrar as investigações das ciências sociais, na arquitectura e nas experimentações efectuadas pelos construtores e promotores habitacionais.

<sup>110</sup> MEYROWITZ, J. - *Commentary: On "The consumer's world" by Robert Sack*. Annals, Association of American Geographers, 80 (1990), p.131, citado em, KNOX, P. - *Capital, Material Culture .and Socio-Spatial Differentiation*. In KNOX, P. L. (ed) - The Restless Urban Landscape. New Jersey, Prentice Hall, 1993, p.20.

<sup>111</sup> Saliente-se que, por exemplo, na Inglaterra, as "Housing Association" têm desenvolvido um novo estatuto de ocupação para as pessoas idosas o "Leasehold for the Elderly", que permite aos proprietários-ocupantes reformados a possibilidade de beneficiar de alojamento social continuando, no entanto, a serem proprietários a título parcial dos seus próprios alojamentos. Em Portugal, o actual Governo tem procurado desenvolver novas soluções para o realojamento dos idosos, em pequenos apartamentos ligados a Centros de Dia. Várias Instituições de Solidariedade Social, como por exemplo, a Santa Casa da Misericórdia, têm também promovido acções de apoio a esta população, através do apoio domiciliário, com o fornecimento de refeições e trabalhos de limpeza.

Neste capítulo do trabalho tentamos, fundamentalmente, sintetizar as principais abordagens da questão do alojamento. As diversas abordagens, como vimos, derivam da complexidade da habitação como objecto de estudo. A habitação é um bem de consumo essencial, heterogéneo e durável; é um indicador indirecto de *status* e de diferenciação de rendimentos dos consumidores; um quadro das relações sociais que se estabelecem nos centros urbanos e que definem a estrutura residencial destes; uma matriz de conflitos e negociações entre os vários grupos de poder e uma fonte de lucros para diferentes instituições e agentes envolvidos na sua produção, consumo e troca.

O alojamento, tem sido desde o séc. XIX, um dos grandes terrenos de debate sobre a questão social. Foi também um dos pontos de ancoragem de polémicas sobre a economia de mercado, sobre a relação entre a propriedade privada, o mercado habitacional empresarial e o Estado.

A investigação sobre a habitação está, essencialmente, preocupada com o alojamento enquanto objecto e processo, interactuando este com o sistema económico, social e político. Deste modo, para os economistas o interesse da habitação como objecto de estudo, prende-se com o facto dela envolver uma percentagem significativa do investimento e do consumo nas economias mais avançadas, para além de, nos últimos anos, a riqueza ou as dívidas geradas pela habitação serem uma preocupação significativa para as economias dos vários países.

A habitação reflecte e influencia as relações sociais, as oportunidades individuais e o bem-estar social, daí o seu interesse para a sociologia. Para a geografia urbana o estudo da habitação é fundamental para a compreensão dos processos de mudança da organização do espaço urbano, destacando-se os vários factores e o comportamento dos agentes que intervêm nesse processo. Concordamos com Knox<sup>112</sup> quando afirma que "The built environment,... must be seen as simultaneously dependent and conditioning, outcome and mechanism of dynamics of investment, production and consumption... Specific outcomes - new architectural styles, new forms of residential development, etc, - must not be abstracted from the broader sweep of socio-spatial change. ... changes in the built environment must be situated not only in terms of structural transformations of economies and societies but also in terms of the behaviour of particular agents of change and groups of individuals in particular localities at particular times".

A habitação tem também um significado importante para os políticos, na medida em que ela determina as condições socioeconómicas do país, das regiões e das áreas urbanas. O sector da construção é um instrumento privilegiado do relançamento das actividades produtivas, dadas as relações que mantém com outros sectores económicos, quer a montante, quer a jusante, sendo ainda um grande empregador de mão-de-obra.

---

<sup>112</sup> KNOX, P. - *Capital, Material Culture* ..., p.2-3

É esta diversidade de enfoques, relacionados, como vimos, com os diferentes quadros conceptuais das escolas e correntes de pensamento, que conduz a uma diversidade de abordagens que diferem entre si.

A abordagem ecológica do espaço urbano, é caracterizada pela naturalidade de entendimento da evolução da cidade na relação do homem com o ambiente. Assim sendo, a evolução do espaço urbano tem por base o processo de competição pelo uso do solo, conduzindo à segregação espacial das várias actividades e, particularmente, das áreas residenciais afectas aos vários grupos sociais; domínio do mais forte e invasão-sucessão. À medida que as famílias vão possuindo mais rendimentos, vão abandonando os seus anteriores alojamentos, os quais, por sua vez, são ocupados por estratos de menor rendimento, surgindo assim áreas homogéneas do ponto de vista social que reproduzem a hierarquia social.

Do ponto de vista empírico, a análise ecológica consistiu, fundamentalmente, na construção dos modelos de localização e de diferenciação residencial. A maior preocupação desta abordagem foi pela descrição das áreas residenciais segregadas em termos sociais, privilegiando-se o comportamento da procura, sendo a mobilidade habitacional determinada pelo processo de competição por novas áreas à medida que vai acontecendo a expansão da cidade.

A economia neo-clássica desenvolve uma teoria explicativa sobre os padrões de localização das actividades económicas e das diferentes áreas socio-residenciais a partir do estudo da renda urbana. O modelo neo-clássico, para o caso da habitação, tem como postulado a relação entre o consumo do espaço habitacional e os custos de transporte. As famílias estabelecem uma relação entre o custo do alojamento no centro e a maiores distâncias, em função dos seus rendimentos e preços da deslocação para o trabalho, ou seja, o acento principal desta abordagem é colocado nas vantagens comparativas de localização, que resultam da substituição do custo do solo por custos de acessibilidade.

A abordagem comportamental incide, fundamentalmente, no comportamento das famílias na escolha do seu local de residência, apontando como principais factores que determinam essa escolha: o preço; as necessidades de espaço devido às alterações da dimensão familiar associado ao seu ciclo de vida; para além de outras dimensões, como, por exemplo, a qualidade da área residencial; a disponibilidade de equipamentos; bem como o estatuto social da população residente. Estas dimensões são valorizadas diferentemente conforme os vários grupos sociais e a sua posição no ciclo de vida.

As abordagens institucionais, por sua vez, privilegiam o papel dos agentes que actuam no mercado habitacional pois considera que são estes que definem os preços e que condicionam as hipóteses de escolha do consumidor. Na teoria institucionalista (de Form e outros) valoriza-se o papel do Estado como gestor e coordenador dos conflitos entre os vários agentes que actuam no mercado habitacional enquanto que a maior parte dos estudos organizativos (de Pahl) se concentram na identificação dos agentes com

poder na distribuição dos recursos urbanos, entre eles a habitação, realçando o papel desses mesmos agentes na construção dos constrangimentos de acesso às casas.

Para os marxistas a questão do alojamento é, essencialmente, a da sua crise, intrinsecamente ligada ao modo de produção capitalista. Esta situação de crise, foi responsável, não só, pelo aparecimento de um mercado informal, como ainda, pelas situações de sobrelotação dos alojamentos, aumento das situações de coabitação, construção de barracas, inflação dos preços, degradação dos alojamentos e aumento da suburbanização da residência, acentuando-se, deste modo, as desigualdades sociais. Perante esta situação de crise, que não deixa de ter consequências em todo o sistema económico e social, o Estado, segundo os marxistas, tem necessariamente de intervir. As diversas perspectivas marxistas consideram que a habitação não deve ser apenas encarada como uma mercadoria, mas deve ser entendida como um factor de uso importante para a reprodução da força de trabalho, melhor dizendo, um bem a que todos têm direito. Estes valores defendidos pelos autores marxistas são, obviamente, contraditórios na lógica do modelo de produção capitalista. Para o capital, a produção de habitação reforça a acumulação, para a mão-de-obra, o acesso ao alojamento permite melhorar condições de vida, mas também reforça e intensifica a sua exploração.

O conceito de provisão da habitação procura relacionar a problemática do lugar da habitação no território com as estratégias e características dos agentes envolvidos nos processos de produção e consumo da habitação, salientando as condições de produção, os recursos utilizados, a relação entre os agentes e os vínculos existentes entre as várias formas de produção e formas de ocupação específicas.

Cada um destes agentes assume um determinado papel no processo de produção e consumo da habitação. O Estado tem um papel primordial através do planeamento do uso do solo, da regulamentação da habitação e da política de solos, na instalação de infra-estruturas, ou, ainda, apoiando certos agentes financiadores, para além de ser, também, promotor de habitação social. Os proprietários fundiários influenciam a produção da habitação através dos efeitos da renda fundiária, sobre os preços do solo e, conseqüentemente, sobre os custos do alojamento. As empresas de construção são as responsáveis pelo processo produtivo, as empresas imobiliárias são responsáveis, quer pela promoção, quer pela venda ou mesmo gestão do parque habitacional, desencadeando estratégias específicas para construir os seus próprios mercados.

O papel de cada um destes agentes sociais, tem de ser explorado e as interligações entre eles têm de ser entendidas.

No nosso caso de estudo destacamos as empresas privadas, o Estado, as cooperativas e as famílias, como os agentes mais significativos em termos de produção e uso do espaço residencial, não esquecendo, ainda, o envolvimento crescente das instituições de financiamento. O estudo das interligações entre os agentes deve ser feito com o conhecimento de que essas relações estão sujeitas a alterações históricas e não

podem ser compreendidas de forma abstracta e estática, como procuraremos demonstrar nos capítulos seguintes.

Acrescente-se, ainda, que estas relações não podem ser simplesmente vistas em termos de conflitos de partilha (competição), nas quais um agente ganha economicamente ou politicamente às custas de outro(s). As lutas entre os vários agentes afectam todo o processo de provisão da habitação.

A competição entre agentes ocorre, em primeiro lugar, em relação ao acesso ao solo, tendo alguns agentes que pagar um preço elevado para poder obter o terreno mais vantajoso (sobretudo em termos de localização) para o tipo de construção que desejam desencadear, afastando os outros do mercado.

Mas, a competição entre os agentes não é só espacial, existem, também, outras relações de competição que podem levar ao domínio de um tipo de estrutura de provisão sobre outras.

A história do mercado habitacional oferece vários exemplos. Saliente-se o caso do progressivo decréscimo do arrendamento e o conseqüente aumento da construção empresarial em massa para venda ou para ocupação própria, ocorrido na maioria dos países europeus sensivelmente a partir de finais dos anos 60 e, no caso português, após o 25 de Abril de 1974.

A concorrência não ocorre, unicamente, no uso residencial do solo, ela dá-se, também, entre a habitação e outros usos do solo, que podem competir com a habitação em termos de localização. Por exemplo, no caso da cidade do Porto, podemos destacar a competição entre o terciário superior e habitação em certos pontos da cidade, como na baixa ou na área da Boavista; ou, em algumas freguesias dos concelhos periféricos, a concorrência entre habitação e as grandes superfícies comerciais; ou, ainda, entre a habitação permanente e a habitação de lazer nas freguesias costeiras.

A abordagem morfológica procura identificar os elementos fundamentais da planta urbana, que permitem reconhecer as várias unidades morfológicas associadas às várias épocas históricas e a agentes específicos.

Os trabalhos mais recentes, preocupam-se, essencialmente, com o processo de reconversão das áreas residenciais mais antigas, mostrando que a tendência é para uma maior densificação dos lotes, através da redução dos espaços livres e alteração das tipologias construtivas, aquilo a que chamam o processo de *infill*.

A recuperação das áreas habitacionais mais antigas, a sua dotação com os indispensáveis requisitos funcionais e de conforto, é uma das medidas que pode contribuir para reduzir a suburbanização da residência e melhorar, substancialmente, a qualidade de vida e a imagem das áreas urbanas mais antigas.

Em termos habitacionais, estas acções contribuem, não só para contrariar o processo de esvaziamento populacional, como ainda permite um retorno dos grupos

socioeconómicos mais altos às áreas centrais, como as teorias do *rent gap* têm procurado demonstrar.

As abordagens ligadas aos processos de apropriação do alojamento orientam-se para o estudo de vários aspectos directamente relacionados com o uso e significado da habitação. Estas abordagens partem da análise dos modos de vida, valorizando o alojamento como espaço essencial à estruturação da vida quotidiana. Os processos de apropriação do alojamento têm vindo a ser desenvolvidos em torno de três eixos fundamentais:

- a função do espaço do alojamento na estruturação dos modos de vida;
- as formas de usos, pelos diferentes estratos socioculturais e etários ;
- os factores de satisfação residencial - a relação entre o desenho arquitectónico da casa, do bairro e da rua e a satisfação com esses espaços (preocupação com o urbanismo residencial).

Vários trabalhos têm demonstrado a ligação entre a evolução da concepção e uso do alojamento com as transformações da família, as alterações do consumo, a pluralidade de estilos de vida e a autonomia crescente do indivíduo.

Perante as grandes mutações económicas e sociais dos últimos anos, destaca-se a competição crescente, em termos económicos, entre os países do Norte (Estados Unidos, Canadá e Europa) e as novas economias dos países do Sudoeste Asiático e da América do Sul. Esta nova pressão competitiva tem contribuído, de forma mais ou menos diferenciada e mais ou menos rápida, para alterações importantes na economia, destacando-se a concentração e internacionalização crescente das empresas, ou ainda, a flexibilização da produção e o sistema *just-in-time* (permitido pelos novos meios tecnológicos, quer na produção, quer na distribuição dos produtos) e a desindustrialização da economia, sobretudo nos países do Norte, com reflexos directos no espaço urbano. Estes aspectos, entre outros, reflectem-se na reestruturação do mercado de emprego, no aparecimento de novas classes sociais ligadas, sobretudo, ao sector dos serviços, numa maior fragmentação social, no aumento do desemprego (sobretudo da mão-de-obra dispensada pela indústria, cuja "reciclagem" para outros sectores é bastante difícil, devido quer à idade, quer à sobre-especialização) e instabilidade crescente dos postos de trabalho.

Todas estas alterações reflectem-se nos mercados habitacionais, destacando-se: (1) a internacionalização das empresas de promoção e construção, particularmente das maiores; (2) o aumento crescente da subcontratação; (3) a criação de novos modelos habitacionais, como resposta aos novos estilos de vida e de consumo dos novos grupos sociais, por exemplo, os empreendimentos mistos e os condomínios fechados que oferecem outros serviços de apoio à habitação geralmente com projectos "emblemáticos" e com materiais sofisticados e caros; (4) na especialização crescente das várias fases do processo de promoção, construção, gestão e venda da habitação,

surgindo novas profissões a elas ligadas; (5) num maior endividamento das famílias; (6) na exclusão residencial de certos segmentos populacionais, sobretudo os com menores recursos e mais vulneráveis face ao mercado de emprego. Estas alterações reflectem-se ainda, nas políticas de habitação e urbanísticas, particularmente: (1) num menor envolvimento do Estado na oferta habitacional, optando mais pelo apoio ao consumo e às famílias, através, por exemplo, de subsídios e crédito à habitação; (2) na parceria "público-privado", por exemplo, o caso das cooperativas ou dos Contratos de Desenvolvimento Habitacional, das Instituições de Solidariedade Social e Fundações; (3) numa redução da intervenção do Estado no domínio do planeamento territorial.

Os modelos familiares, dos anos 50 a 70, sobre os quais foram elaboradas todas as normas do *habitat* e urbanísticas (normas de concepção, financiamento e equipamentos), estão hoje parcialmente "desfeitos". Com efeito, todo o sistema de produção e financiamento foi construído com base na família estável, com filhos, com rendimentos crescentes e empregos estáveis, que lhes permitiria uma mobilidade residencial de acordo com a evolução do seu ciclo de vida. Qual será hoje a eficácia deste modelo familiar, uma vez que uma parte significativa das famílias dos centros urbanos fogem a essa norma? Que lugar poderão encontrar no mercado habitacional tais famílias? Estas são algumas das questões que preocupam hoje em dia os investigadores, particularmente nos países em que estas alterações se manifestam mais rapidamente<sup>113</sup>.

Estas novas dimensões da questão habitacional são, sem dúvida, importantes e têm preocupado, fundamentalmente, os investigadores dos países mais desenvolvidos em matéria de habitação, onde as necessidades habitacionais estão globalmente satisfeitas em termos quantitativos<sup>114</sup>, como é o caso da Alemanha, França, Bélgica, Reino Unido, Holanda, Estados Unidos, Canadá e Luxemburgo.

---

<sup>113</sup> Aquilo que acontece, por exemplo, em França, na Inglaterra e mesmo nos Estados Unidos, é um aumento significativo do peso do alojamento nos rendimentos familiares. Na verdade, "pour les locataires, le taux d'effort moyen est passé de 5,8% à 16,6% entre 1963 et 1988, et de 9,4% à 15% pour les accédants ... l'effect conjugué des hausses de loyers, des hausses de taux d'intérêt et de la baisse de l'effect solvabilisateur des aides, exige des ménages un effort de "mobilisation" croissant et n'est à l'évidence compatible qu'avec des revenus réguliers ... juste au moment où les revenus deviennent beaucoup plus instables et incertaines"- COING, Henri ; TOPALOV, Christian - *Crise, urgence et mémoire: où sont les vrais ruptures?* . In ASCHER; François (coord.) - *Le Logement en questions ....*, 1995, p.270-271. Registe-se ainda que, em França, actualmente, tem havido uma diminuição crescente de saídas das famílias do parque social arrendado (particularmente dos HLM) para o parque de alojamento privado, condicionando a mobilidade residencial, que foi muito significativa nos anos 70 e início dos 80, em consequência da diminuição do poder de compra dos agregados familiares.

<sup>114</sup> Saliente-se, contudo, que muitos destes países se confrontam com o aumento dos "sem abrigo", "the existence in 1980s Los Angeles of \$ 11 million condominium apartments, sold with a complimentary



No entanto, em Portugal, ainda existem graves carências quantitativas, para além das qualitativas.

Perante este panorama, Portugal é considerado um dos países mais atrasados da Europa em matéria de habitação, para além dos níveis dos preços e dos custos da habitação serem absurdos, relativamente à sua qualidade e aos níveis salariais, quando comparados com o que se passa nos restantes países europeus.

A situação da habitação em Portugal é uma situação de crise estrutural que não tem paralelo nos parceiros da UE. Quais serão então as causas desta situação? Procuraremos, no próximo capítulo, escarpelizar os principais bloqueios do mercado habitacional português.