

Família sem casa e casas sem família: o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte

Homeless families and families without homes:
the case of the Metropolitan Region of Belo Horizonte

Ana Paula Maciel
Ana Paula Baltazar

Resumo

Os dados sobre déficit habitacional e vacância residencial na RMBH mostram que enquanto faltam imóveis para habitação de interesse social, sobram domicílios vazios. Este artigo apresenta um diagnóstico crítico da vacância residencial na região, que visa subsidiar a caracterização do estoque vago e sua possível mobilização para habitação de interesse social. Primeiramente, delinea-se a relação entre vacância residencial e produção capitalista de moradias, visando precisar o cenário que propicia o desencontro entre déficit e vacância. Posteriormente, são listados conceitos relevantes para a definição do fenômeno estudado, partindo-se para uma análise do (pseudo) equilíbrio do mercado de moradias e da divisão econômico-social do espaço residencial e suas relações com a existência do estoque de domicílios ociosos na RMBH.

Palavras-chave: vacância imobiliária; habitação de interesse social; Região Metropolitana de Belo Horizonte; produção capitalista de moradia.

Abstract

Data on housing shortage and housing vacancy of homes in the Metropolitan Region of Belo Horizonte (MRBH) show that while there is a lack of properties for social housing, some buildings remain empty. This paper presents a critical diagnosis of property vacancies in that region aiming to support the characterization of vacant properties and their possible mobilization for social housing. It first outlines the relationship between vacant housing and capitalist production, to clarify the scenario that provides the mismatch between housing shortage and current vacancy. Subsequently relevant concepts for the definition of the phenomenon are listed, moving to an analysis of the (pseudo) equilibrium of the housing market and economic and social division of the residential space and its relations to the existing stock of empty homes in the MRBH.

Keywords: *real state vacancy; social housing; Metropolitan Region of Belo Horizonte; capitalist housing production.*

Introdução

A crise da habitação no Brasil é marcada por uma grande contradição. Em 2005, a Fundação João Pinheiro (FJP)¹ já apontava que 5.890.139 famílias moravam em estruturas improvisadas, compartilhavam a mesma habitação ou viviam em moradias rústicas, impróprias ao uso. Em contrapartida, 6.029.756 domicílios permaneciam vazios, apesar de apresentarem condições de ocupação. Se todos eles fossem ocupados pelas famílias que compõem o déficit habitacional, ainda teríamos um saldo de 139.617 domicílios vagos. Os cálculos evidenciam que sobram condições materiais para responder à demanda por habitação no país. Na maioria dos casos, entretanto, as moradias ociosas não são acessíveis às famílias que delas necessitam.

Pretende-se aqui entender a simultaneidade entre déficit e ociosidade de habitações na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), tomada como objeto de estudo. Também para 2005, a FJP indicou a existência na região de 163.554 domicílios vagos e 104.048 famílias morando em condições características do déficit habitacional.² Para o presente estudo, além da compreensão dos números fornecidos pela FJP, buscou-se informações qualitativas nas prefeituras de cada um dos 34 municípios que compõem a RMBH. O “conhecimento vivido” dos técnicos entrevistados somado aos dados estatísticos conferiu-lhes maior densidade. A obtenção de esclarecimento junto a agentes mais próximos da realidade dos espaços cotidianos foi uma das premissas dessa pesquisa, desenvolvida no âmbito do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH (PDDI-RMBH) como parte dos trabalhos da equipe de

Habitação, Vida Cotidiana e Qualidade de Vida (HVQ).³ Tal pressuposto reforça o entendimento do Ministério das Cidades (MCidades) de que a

[...] informação municipal, mesmo quando baseada em estimativas, costuma representar uma maior aproximação da realidade do que a informação obtida em bases de dados muito abrangentes e atualizadas em períodos relativamente longos. (PDDI-HVQ-4, 2010, p. 194)

A pesquisa bibliográfica revelou a existência de uma série de estudos internacionais sobre o assunto em contraposição a um relativo silêncio na literatura nacional. É necessário, portanto, que o fenômeno da vacância imobiliária seja também estudado na realidade brasileira, em face das altas taxas de ociosidade encontradas. Diante da existência simultânea e contraditória de imóveis vagos e carência habitacional, entende-se que seja crucial uma investigação para começar a discutir mecanismos capazes, tanto de coibir o aumento contínuo de imóveis vagos na região e em todo o país quanto de remover os obstáculos para a disponibilização de domicílios ociosos para famílias com carência de moradia.

A investigação objetiva identificar os aspectos teóricos que circundam o fenômeno estudado. Num primeiro momento, busca-se estabelecer as bases para a compreensão da relação entre vacância residencial e produção capitalista de moradias. Num segundo, apresenta-se um panorama das necessidades habitacionais e do quantitativo de domicílios vagos na RMBH. No terceiro momento, listam-se alguns conceitos importantes para a definição do fenômeno da vacância imobiliária, fundamentados em pesquisa bibliográfica. Na

quarta parte, explicita-se como a crença em um (pseudo) equilíbrio do mercado de moradias está relacionada à formação do estoque vago, com destaque para o papel desempenhado pelo Estado na definição dos rumos da economia. Por fim, encerra-se com uma discussão sobre a divisão econômico social do espaço residencial e sua ligação com o deslocamento de famílias e com a permanência de domicílios ociosos na RMBH.

Imóveis vagos, lógicas de produção e consumo da habitação

A análise do fenômeno da vacância imobiliária passa por uma problematização conceitual dos processos sociais de acesso e utilização do espaço urbano. Muitos autores propõem uma organização da estrutura socioespacial das grandes cidades segundo duas lógicas distintas de coordenação das ações individuais e coletivas: lógica do Estado e lógica do mercado. Na primeira delas, o Estado, como coordenador social, tem poder de definição sobre as formas de distribuição da riqueza da sociedade. Nesse caso, para o acesso ao solo urbano, um indivíduo ou grupo de indivíduos deve ter

[...] algum acúmulo de capital que pode ser político, institucional, simbólico ou de outra natureza de tal forma que permita o seu reconhecimento como parte integrante da sociedade e do seu jogo de distribuição das riquezas sociais. (Abramo, 2005, p. 2)

Diferentemente do que acontece sob a coordenação do Estado, o acesso ao solo urbano via mercado é definido essencialmente pelo acúmulo de capital monetário. Quando a distribuição da riqueza é determinada estritamente por relações de troca, capitais dos tipos político, simbólico e institucional perdem em ordem de importância. Também cabe observar que as trocas podem ocorrer legal ou ilegalmente, caracterizando o que convencionalmente conhecemos como mercados formal e informal.

As lógicas do Estado e do mercado são largamente exploradas em trabalhos acadêmicos e preponderam na literatura sobre o solo urbano. Abramo, entretanto, chama a atenção para uma terceira forma de coordenação social ainda pouco estudada, por ele denominada “lógica da necessidade”. Diferentemente das demais, ela

[...] não exige um capital político, institucional ou monetário acumulado; a princípio, a necessidade absoluta de dispor de um lugar para instaurar-se na cidade seria o elemento para acionar essa lógica de acesso à terra urbana. (Ibid., p. 2)

A lógica da necessidade é baseada, simultaneamente, na motivação e instrumentalização social, sendo seus principais exemplos as favelas e as ocupações de terras e de edificações ociosas.⁴ As três formas de acesso ao solo urbano coexistem nas cidades brasileiras sob o manto econômico-social capitalista e podem interagir de forma harmoniosa ou conflitante. Importa entendermos que a existência simultânea de concordâncias e desequilíbrios não é mera disfunção, mas sim uma condição inerente à

essência contraditória e incoerente das relações capitalistas de produção. A permanência de domicílios ociosos em áreas consolidadas das cidades em números superiores aos do déficit habitacional é apenas um dos resultados dessa contradição.

As lógicas do Estado e da necessidade são, em princípio, formas não capitalistas de produção de moradia, uma vez que o agente que investe na produção não tem como meta a valorização de um capital, mas sim o uso do imóvel, criando desse modo o chamado “valor de uso”, que é independente do “valor de troca”⁵ (Kapp, Baltazar e Velloso, 2005). Inversamente, na lógica do mercado, a produção de um valor de uso só se justifica para obtenção de mais-valia, ou seja, para alcançar um valor de troca superior ao capital inicialmente investido no processo de produção. O fenômeno da vacância imobiliária segue a lógica de mercado, uma vez que a reserva de imóveis para os capitais, independentemente das necessidades sociais de uso, é uma ação voltada fundamentalmente para o valor de troca. Isso não impede, contudo, que esse fenômeno também esteja relacionado às lógicas do Estado e da necessidade, seja pela omissão do poder público na produção do espaço,⁶ seja pela visibilidade conferida aos imóveis vagos após a ocupação de edificações e lotes urbanos pelos movimentos de luta por moradia.

O uso do termo “mercado”, entretanto, apresenta algumas limitações para a abordagem pretendida. Segundo Kapp, Baltazar e Velloso (2006), o emprego de termos como “de mercado” ou “comercial” para designar produção capitalista é corriqueiro, do mesmo modo que para produção não capitalista é usada a expressão “não comercial”. No entanto, como

demonstram as autoras, tal correspondência entre termos (capitalista/de mercado/comercial, não capitalista/não comercial) incorre no equívoco de se equiparar forma de produção a forma de circulação:

Enquanto a mercadoria produzida no processo de valorização de capital precisa ser comercializada para atingir seus objetivos, isto é, dar fim ao ciclo produtivo, realizar o lucro e reiniciar um novo ciclo, o bem produzido por outros processos atinge seus objetivos com a obtenção do valor de uso sem que a comercialização seja necessária. Mas isso não impede que o objeto produzido seja comercializado como mercadoria em algum momento de sua vida útil. *Mercado imobiliário e produção capitalista de imóveis não são a mesma coisa.* (Kapp, Baltazar e Velloso, 2006, p. 8, grifos nossos)

Outro equívoco recorrente é a generalização da noção de especulação imobiliária nos debates. Na verdade, a emergência desse tema nas discussões funciona mais como cortina de fumaça, relegando as reflexões sobre a distribuição dos produtos imobiliários (mercado) e a produção dos imóveis (capitalista ou não) a um segundo plano. É importante ter em mente que mercado imobiliário não é um sinônimo de produção capitalista de imóveis e nem, tampouco, de especulação imobiliária. Além disso, a noção de especulação é apenas um terceiro aspecto do debate que, em geral, “serve mais para confundir do que para explicar, pois remete a relação a uma indeterminação econômica, sobretudo quando se quer estabelecer relações entre ganhos ‘lícitos’ e ‘ilícitos’” (Ribeiro, 1982, p. 32). Kapp, Baltazar e Velloso esclarecem a esse respeito que

[...] embora os discursos neoliberais tenham nos habituado a identificar esses termos, cabe lembrar que mercado é uma instância de compra e venda, capitalismo é um modo de produção, e especulação é um expediente improdutivo de apropriação circunstancial de valor. (2009, p. 11)

Conforme mencionado, há um desconhecimento generalizado sobre o fenômeno da vacância de edificações no país. Apesar da existência de pesquisas quantitativas em âmbito nacional,⁷ veremos a seguir que os dados carecem de uma abordagem qualitativa e de um trabalho empírico que confira peso adequado aos números coletados. Atualmente, a falta de informações produz algo como um “senso comum” sobre o fenômeno da vacância residencial. Esse senso comum, somado aos equívocos que podem ser gerados pelo uso genérico dos termos “especulação imobiliária” e “mercado imobiliário” pode conduzir ao entendimento de que o fenômeno estudado ocorre somente no âmbito da circulação dos imóveis (mercado) quando na verdade suas raízes estão na forma de produção capitalista de moradias. Como visto, essa produção é pautada pelo valor de troca, tendo como enfoque aspectos como a geração de empregos e o aquecimento da economia. Vários são os obstáculos para a reprodução desse capital, como a alta durabilidade das habitações e a falta de solvabilidade da demanda, mas, por ora, importa observar que a produção capitalista, seja de carros, habitações ou bolas de futebol, trabalha sempre com o conceito de sobra ou acumulação. No contexto específico da produção capitalista de moradias, a contínua acumulação tem como resultado um enorme excedente de imóveis. Tais imóveis compõem

o estoque de domicílios vagos computados pelas estatísticas oficiais.

Em síntese, pode-se dizer que a falta de correspondência entre moradias vagas e carência habitacional se deve, em grande parte, ao fato de que a produção de moradias é fundamentalmente capitalista, atendendo a uma demanda solvável que cresce em função da renda e que, por isso, negligencia as necessidades habitacionais de famílias com menor poder aquisitivo. Na verdade, é importante observar que essas necessidades nem sequer se configuram como demandas no contexto da produção capitalista de moradias. Tais considerações preliminares serão ilustradas no item seguinte, que traz um panorama das necessidades habitacionais e domicílios vagos na RMBH. O objetivo é evidenciar a contradição existente entre o número de famílias sem casa e de casas sem família no contexto específico da região, além de apontar alguns aspectos sobre a metodologia de cálculo de domicílios vagos adotada pela FJP.

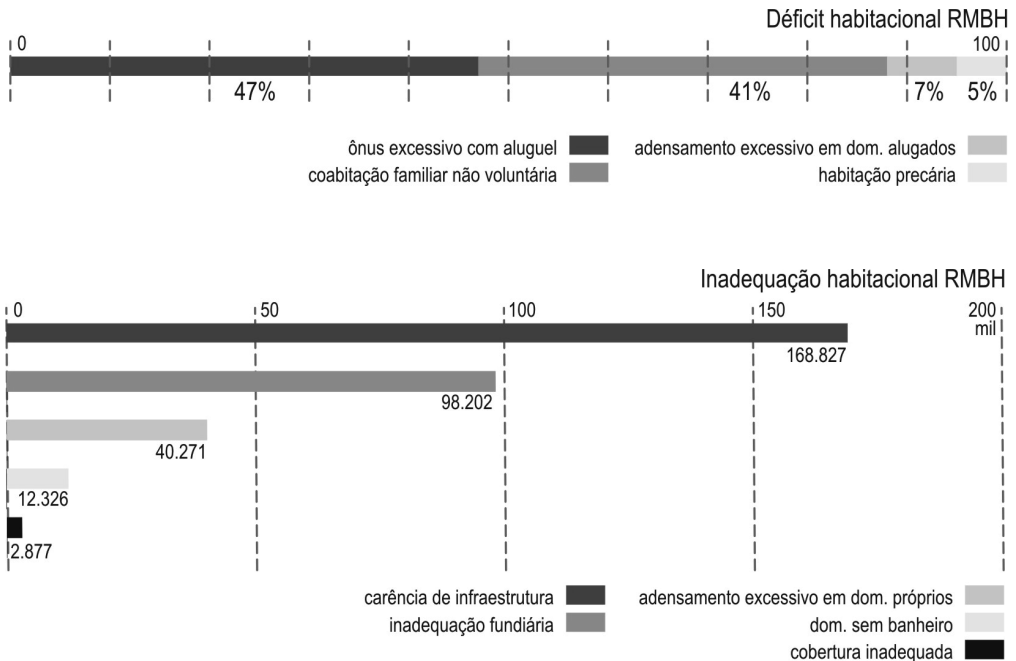
Famílias sem casa e casas sem família na RMBH

Os dados referentes às necessidades habitacionais têm passado por um notável processo de qualificação desde a década de 1990. Hoje já é possível distinguir, dentre várias categorias,⁸ aquelas unidades rústicas que precisam ser repostas ou as unidades carentes de serviços de infraestrutura que necessitam somente de melhorias, por exemplo. Uma rápida análise quantitativa das categorias propostas pela FJP na realidade específica da RMBH aponta

claramente que a solução do problema habitacional não deve se restringir ao provimento de novas unidades habitacionais. Conforme indicam os Gráficos 1 e 2 a seguir, a abordagem também deve levar em conta a melhoria do estoque existente, o maior provimento de infraestrutura e a redistribuição dos imóveis ociosos. Os dados sobre domicílios vagos, por sua vez (Gráfico 3), evidenciam a existência de um número de unidades ociosas e em construção na RMBH ($108.474 + 30.404 = 138.878$ domicílios) superior ao déficit habitacional, correspondente, em 2007, a 129.404 unidades.⁹ Isso quer dizer que se todas as unidades vagas ou em construção fossem mobilizadas

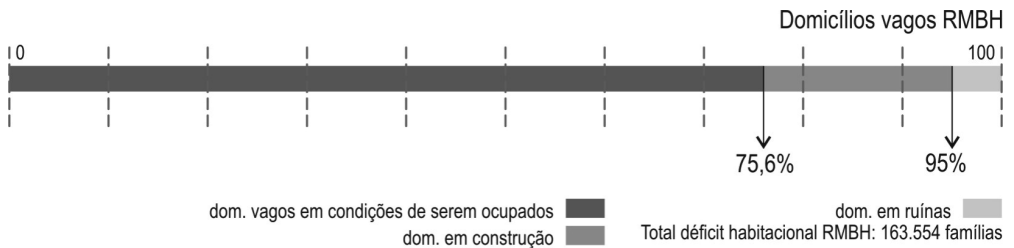
para suprir as necessidades de reposição e incremento do estoque, ainda assim, restaria um saldo de 9.474 domicílios vazios. Cabe destacar que esse número pode tornar-se ainda maior. A categoria “ônus excessivo com aluguel”, incluída como necessidade de incremento de estoque em 2006,¹⁰ representa cerca de 47% do déficit habitacional da região e se sobrepõe às demais categorias. Desse modo, caso todas as moradias que se encontram nessa condição fossem desocupadas, cerca de 60 mil unidades seriam somadas ao estoque ocioso já existente. A inserção desse componente no cálculo do déficit habitacional torna-se, portanto, questionável.

Gráficos 1 e 2 – Déficit e inadequação habitacional RMBH



Fonte: FJP, 2009 – dados trabalhados.

Gráfico 3 – Domicílios vagos RMBH



Fonte: FJP, 2009 – dados trabalhados.

Diferentemente dos dados utilizados para o cálculo de necessidades habitacionais, as informações sobre domicílios vagos não são coletadas observando critérios qualitativos, apesar de revelarem números expressivos que não devem ser desconsiderados. Por essa razão, os pesquisadores da FJP consideram as estatísticas fornecidas insuficientes como único respaldo para a formulação de políticas públicas que contemplem a vacância residencial e chamam a atenção para a importância de uma caracterização qualitativa do estoque existente. Segundo a instituição de pesquisa (FJP, 2009), devem ser considerados quatro pontos principais com relação aos imóveis vagos:

- (1) estudo de um percentual médio do estoque habitacional necessário para o funcionamento natural do mercado imobiliário;
- (2) identificação dos motivos que os deixam vagos;
- (3) identificação do público a que se direcionam;
- (4) obtenção de detalhamentos mais precisos sobre suas condições, localização, situação de propriedade e padrão de construção.

O estudo de um percentual residencial médio necessário para o funcionamento natural do mercado imobiliário será contemplado no item seguinte, quando alguns fenômenos pertinentes aos imóveis vagos serão conceituados. Como veremos, tal percentual, usualmente chamado “taxa de vacância natural” tem sido objeto de várias pesquisas internacionais, enquanto que, em âmbito nacional, ainda é encontrado um relativo silêncio. Seria interessante que uma pesquisa similar fosse realizada para os padrões brasileiros. A identificação do público a que se direcionam e dos motivos que os deixam vagos também serão discutidos com o objetivo de investigar as raízes do fenômeno da vacância residencial e os fatores que mantêm os imóveis vagos e inacessíveis para a população de renda baixa. Para isso, é importante que a compatibilidade entre os perfis dos domicílios ociosos e das famílias que compõem o déficit habitacional seja verificada, tendo como horizonte a atuação das políticas públicas de habitação de interesse social¹¹ (HIS). Ante o cenário contraditório que se apresenta entre imóveis vagos

e déficit habitacional, busca-se entender as possibilidades e limites da mobilização do estoque ocioso para a promoção de moradias de interesse social em áreas consolidadas, tendo como contraponto a lógica preponderante de produção de habitações destinadas às famílias socialmente vulneráveis em regiões periféricas com o conseqüente crescimento excessivo do perímetro urbano e esvaziamento dos centros adensados dos municípios.

Com relação ao quarto ponto colocado pela FJP – detalhamento dos imóveis vagos –, não há dúvidas da importância de que características como o grau de conservação e a compartimentação interna dos imóveis sejam conhecidas para que, por exemplo, as possibilidades de ocupação imediata sejam discutidas. Também devem ser identificadas a localização, a existência de pendências jurídicas e a situação patrimonial do imóvel. Sua posição na cidade se relaciona às possibilidades de atendimento ao público-alvo dos programas habitacionais. Uma identificação preliminar dos imóveis de propriedade do poder público ou daqueles cujas condições patrimoniais sejam menos complexas, facilitaria todo o processo. No entanto, uma microcaracterização nesse nível só seria possível mediante a realização de uma pesquisa em larga escala, que ultrapassa o objetivo deste trabalho, mas que deve ser considerada como ponto de partida para a elaboração de qualquer política pública que tenha como mote a mobilização do estoque vago.

Como já destacado, para conferir maior densidade aos dados coletados é proposta uma abordagem qualitativa da vacância residencial. Pretende-se com isso ir além das considerações feitas pela FJP, partindo do pressuposto de que a raiz do problema está na produção capitalista

de moradias e não na sua distribuição. Esta será a discussão proposta nos dois itens seguintes. Por ora, serão listados alguns conceitos relevantes para uma melhor compreensão do fenômeno estudado.

Imóveis vagos e seus fenômenos típicos

Os termos empregados para caracterizar os fenômenos típicos que podem ocorrer quando lotes existentes em áreas consolidadas não são ocupados ou quando edificações ficam desocupadas carecem de um esclarecimento conceitual. Tal esclarecimento pretende tornar claros alguns aspectos teóricos que circundam o objeto de estudo, fundamentados em pesquisa bibliográfica, ainda que sejam escassas as referências nacionais sobre o tema.

A obsolescência designa o momento em que a função original de um edifício deixa de existir. A partir de então, a estrutura pode ser demolida, adequada a outra função ou até mesmo desmontada, transformada e armada em outro local, se sua constituição assim permitir. A alternativa adotada dependerá do grau de flexibilidade da edificação: estruturas que oferecem poucas possibilidades de mutação e adequação a novos usos acabam tendo que ser demolidas. Em contrapartida, em um edifício cuja obsolescência é programada (ou prevista), menos problemáticas são as adaptações. Edificações coordenadas modularmente, por exemplo, permitem alterações de espaço e de uso com mais facilidade, ampliando as possibilidades de utilização das estruturas quando a configuração espacial original se

torna obsoleta. Alternativas como essa são potentes por pensarem o edifício no tempo, programando sua obsolescência. Se bem utilizadas, podem contribuir para evitar que o estoque de edificações obsoleto se torne ocioso, ou seja, paralisado no tempo e sem exercer sua função social. A obsolescência programada é uma estratégia que pode ser adotada como forma de prevenção ao acúmulo de edificações ociosas ao longo do tempo, em áreas consolidadas.

A ociosidade é gerada quando um lote ou um edifício permanece vazio apesar de apresentar condições de ocupação. No caso das edificações, a ociosidade pode vir após a obsolescência, quando a estrutura não apresenta condições de adequação para novos usos e também não é demolida. Jud e Frew (1990) vinculam a ociosidade de moradias à sua "atipicidade", ou seja, quanto mais diferente dos padrões convencionais de construção e arranjos internos for a unidade, maior probabilidade terá de tornar-se obsoleta (mesmo não ocorrendo modificação de uso) e futuramente ociosa. Algumas edificações, no entanto, tornam-se ociosas mesmo nunca tendo sido obsoletas, muitas vezes pelo simples abandono. Esse caso ocorre com muitas habitações, sendo um dos fatores responsáveis pelo grande estoque de domicílios ociosos, como demonstra a FJP. Estima-se que esse tipo de ociosidade resulte de um fenômeno típico da produção capitalista de moradias: a superprodução.

Ao percentual de lotes e edificações que permanece ocioso em uma determinada área (um bairro, um município, uma região ou um país) é dado o nome taxa de vacância. Esse percentual, que corresponde à relação entre todos os espaços vazios e o total geral de

espaços (vazios e ocupados), é estratificado de acordo com os distintos usos e funções. Assim, espaços não edificadas, domicílios e unidades comerciais, por exemplo, nunca entram na mesma conta. Convencionalmente, a ociosidade comercial e fundiária é medida por área, enquanto a residencial é calculada por unidades domiciliares (Santiago, 2005, p. 17). Assim, na RMBH teríamos em 2005¹² uma taxa de vacância correspondente a 13,94% (163.554 domicílios vagos/1.173.032 domicílios particulares permanentes).

Discussões sobre o percentual de vacância de edificações são corriqueiras na literatura internacional que há tempos debate a pertinência de se estabelecerem taxas típicas para medir a ociosidade do espaço construído, convencionalmente chamadas "taxas de vacância natural". Segundo Amy, Ming e Yuam (2000) essas taxas correspondem a um nível ideal de "equilíbrio" do estoque imobiliário (comércio, serviços e domicílios), necessário tanto como estoque regulador para atender às contingências futuras quanto como facilitador das transações de venda e aluguel no mercado. Caso não existissem edificações vagas à disposição, a atividade imobiliária se traduziria numa "dança de cadeiras": a cada desejo ou necessidade de mudança, famílias deveriam trocar de casa entre si ao invés de adquirirem novas habitações ou de alugarem domicílios com configurações espaciais e/ou localizações diferentes. Em outras palavras, sem um percentual mínimo de unidades vagas, não haveria mercado imobiliário. Daí o intenso debate internacional em torno das taxas de vacância naturais. No Brasil, o foco das discussões acerca da tipicidade e atipicidade desse percentual é o tempo que o imóvel permanece vago, embora profissionais

da área já se posicionem em favor de ampliar o debate no sentido de buscar as razões da ociosidade dos imóveis.¹³

Algumas pesquisas internacionais consideram que o percentual médio do estoque habitacional necessário para o funcionamento "natural" do mercado de moradias estaria em torno de 5 (Belskya, 1992) a 6,5% (Jud e Frew, 1990). Ao ultrapassar esse limite, a ociosidade já se tornaria atípica e, portanto, um problema. Seguindo esse raciocínio, Amy, Ming e Yuam (2000) consideram que a relação entre a taxa de vacância natural e a existente (e não o seu percentual existente total) determinaria o "equilíbrio" ou "desequilíbrio" das transações imobiliárias. A fixação de percentuais "naturais" seria, portanto, importante para monitorar as condições de mercado (ibid., 2000). Se considerarmos hipoteticamente o percentual médio proposto por Belskya (1992) para a RMBH, a taxa de vacância residencial teria 8,94% de atipicidade (vacância encontrada menos a vacância típica ou natural), atestando o "desequilíbrio" do mercado de habitações na região. Isso também significaria que, dos 163.554 domicílios vagos existentes em 2005, cerca de 105.000 poderiam ser ocupados sem prejudicar as transações de moradias na região.

No entanto, cabe contrapor que a função reguladora do estoque imobiliário não pode ser verdadeiramente caracterizada como "de equilíbrio", como suposto por Jud e Frew. De fato, o conjunto de edificações vagas considerado típico exerce uma função importante no ajuste dos desequilíbrios sucessivos inerentes à produção capitalista do espaço. Contudo,

tratando-se dessa produção, como bem coloca Gorender (1996, p. 32): "o equilíbrio não pode ser mais do que uma tendência que pressiona em meio aos fatores desequilibrantes e se manifesta enquanto média de inumeráveis flutuações, jamais suscetível de fixação". Nesse sentido, o estoque de edificações vagas é, com razão, um regulador, mas jamais pode ser considerado um estoque "de equilíbrio". A relação entre imóveis vagos e pseudoequilíbrio do mercado de moradias será aprofundada no item seguinte.

Outro conceito relacionado aos domicílios vagos é a cadeia de vacância, definida pela sucessão de deslocamentos espaciais ao longo da estrutura urbana. O deslocamento de famílias para novos empreendimentos imobiliários é considerado seu ponto inicial, a partir do qual uma reação em cadeia de transações com imóveis mais antigos é gerada. Quanto maior a abrangência da cadeia, menor será a atipicidade da taxa de vacância, ou seja, mais próxima ela estará do índice considerado "natural" para seu ambiente. O movimento que torna o estoque de habitações gerado por famílias que trocaram de residência acessível a outros grupos com uma renda inferior é conhecido como filtragem. O grande estoque de edificações ociosas existente na RMBH é resultante de uma filtragem pouco efetiva, característica de cadeias de vacância curtas. Movimentos de filtragem ineficientes e cadeias pouco abrangentes na cidade são características de realidades como a brasileira, onde é grande a desigualdade de distribuição de riquezas (Santiago, 2005).

Imóveis vagos e pseudoequilíbrio do mercado de moradias

Cabe chamar a atenção para o fato de que os fenômenos listados no item anterior só são válidos e “típicos” de uma formação econômico-social capitalista. Em Cuba, país que adota um sistema político-econômico socialista, a propriedade privada foi confiscada em 1959 por Fidel Castro e não existe mercado imobiliário. Sem mercado e sem produção capitalista de moradias, também inexistem unidades vagas à disposição e a atividade imobiliária de fato se resume à mencionada “dança de cadeiras”. Nos Estados Unidos, a cidade de Nova Iorque tem, desde a década de 1960, uma espécie de monitoramento de imóveis vagos regulamentado em lei. Ao contrário de Cuba, entretanto, a política da cidade é manter um estoque permanente de domicílios vagos como estratégia de controle dos preços de aluguel no mercado. Desse modo, uma taxa de vacância inferior a 5% é considerada um problema, sendo inclusive classificada como “estado de emergência habitacional”. Tal parâmetro é fixado por leis que regem o valor do aluguel no estado e o controle periódico é feito por encomenda ao US Census Bureau, pelo Departamento de Preservação e Desenvolvimento de Moradias da cidade.¹⁴

Os dois exemplos ilustram níveis diferentes de participação do Estado na regulação do mercado de moradias. Em Cuba, país onde não há economia de mercado, quase todas as atividades econômicas são, por premissa, submetidas ao controle estatal. No caso norte-americano, contudo, há um Estado que mais

do que controlar as atividades econômicas, busca a regulação de mecanismos inerentes ao mercado, no sentido de estabelecer um equilíbrio, ainda que fictício. Isso demonstra que mesmo no país-símbolo do mercado livre capitalista, justifica-se a ação do Estado na política urbana. Harvey (2010) chama a atenção para o fato de que Adam Smith, além de aconselhar os chefes de Estado a cultivar a riqueza em seus países por intermédio do sistema de livre mercado, também considerava a intervenção do Estado como regulador e garantidor da distribuição das riquezas, algo que é sistematicamente omitido dos discursos que citam o teórico do liberalismo econômico. Em outras palavras, a mão invisível do mercado de Smith não significa, segundo Harvey, a saída completa de cena da ação estatal. Tal pressuposto foi amplamente divulgado por Keynes. Desacreditado de que o egoísmo dos produtores individuais seria o instrumento da riqueza das nações, “Keynes incumbiu a mão visível do Estado de intervir no mercado, pôr as coisas em ordem e estabelecer o equilíbrio do pleno emprego desejável à segurança da organização social burguesa” (Gorender, 1996, p. 32).

Entretanto, o que se percebe em muitos casos, em especial no Brasil, é que a intervenção do Estado tem ocorrido prioritariamente no sentido de manter o funcionamento do mercado de oferta e procura de classes que já ocupam os mais altos patamares de renda do país, em detrimento dos grupos com baixos rendimentos. A existência paralela do déficit habitacional e de um estoque de domicílios ociosos cujo quantitativo supera o das necessidades habitacionais demonstra o quão contraditória pode ser a ação estatal. Isso evidencia que a política urbana e habitacional tem

assumido um papel funcional na desobstrução sistemática de quaisquer fatores que se coloquem como obstáculos para as estruturas tradicionais de produção capitalista, sempre com a bandeira de crescimento econômico e reversão de problemas sociais. Nesse contexto, cabe ressaltar que o quadro contraditório da coexistência entre déficit e ociosidade habitacional não se configura, no sistema de produção capitalista, como exceção, mas sim como regra.

Já foi visto que parte do montante de edificações vagas é considerada um tipo de estoque regulador, necessário para atender às contingências futuras e facilitar as transações de venda e aluguel. A necessidade de um percentual “natural” de imóveis vagos é, entretanto, apenas um dos aspectos da questão. Na verdade, a existência de domicílios ociosos não é funcional somente para que não haja “dança de cadeiras”, mas também, e principalmente, para garantir a produção de moradias de modo global, uma vez que a retirada dos imóveis mais velhos de circulação é a única forma de garantir um fluxo de vendas contínuo para a indústria imobiliária. Abramo (2007) considera a depreciação fictícia dos estoques existentes uma estratégia de inovação adotada por essa indústria para reduzir a concorrência que esses imóveis poderiam fazer ante a oferta capitalista de novos produtos.

A inovação espacial, entretanto, só é possível em função da existência do que Keynes denomina convenção. Segundo ele, no mercado residencial, há uma confluência de ações descentralizadas dos indivíduos (atores do mercado residencial), geralmente lançando mão de comportamentos característicos de massa. Todos procuram antecipar as escolhas alheias, desde os produtores de habitação, que atuam

de forma conjunta na cidade para evitar incertezas e risco nos empreendimentos, até os consumidores, “que não desejam outra coisa senão a convergência espacial de famílias de um mesmo tipo” (ibid., p. 126). Para Keynes, esses comportamentos atestam a existência de uma convenção, que nada mais é do que uma certa regularidade das relações de mercado. Contudo, tal regularidade é continuamente abalada pela inserção de inovações. A convenção como princípio regulador opera, desse modo, através de contradições e desequilíbrios sempre renovados que, de acordo com a teoria econômica marxista seriam “inerentes à essência das relações de produção capitalistas e não meras *disfunções* [...] como as conceberia o funcionalismo” (Gorender, 1996, p. 33, grifos nossos).

Assim, a existência de vacância residencial atesta o que podemos denominar “pseudoequilíbrio” do mercado de moradias. Uma espécie de estabilidade momentânea que, bem distante do conceito de equilíbrio ideal proposto pela tradição econômica ortodoxa, jamais consegue se ver livre de oscilações e desvios. A inserção contínua de inovações pela indústria imobiliária, desestabilizando as convenções, atesta o papel de desequilibrador da ordem urbana assumido pelo empresário capitalista. O imenso estoque de domicílios vagos existente nas cidades brasileiras torna evidente que tal regulação pelo mercado se afasta muito dos pressupostos de eficiência urbana. Ao contrário, o que ocorre é a depreciação de mercadorias (habitações) e uma contínua sucessão de deseconomias. É evidente, portanto, a necessidade premente da introdução de formas de mediação não mercantilistas. Em outras palavras, isso significa que o Estado deve começar a se ocupar em identificar os rastros

de vacância e garantir que as famílias de baixa renda tenham acesso (direto e indireto) aos imóveis vagos.

Imóveis vagos e mobilidade residencial

Apesar da convergência entre os conceitos “mobilidade residencial” e “cadeia de vacância” (ou, em outras palavras, entre o deslocamento de famílias e o estoque de imóveis de leve decorrente), as muitas pesquisas nacionais relacionadas ao primeiro tema dificilmente tocam na questão do estoque imobiliário vago gerado pelo deslocamento, permanecendo o estudo sobre as cadeias de vacância uma lacuna nos trabalhos nacionais. A pesquisa de Abramo (2007) pode ser considerada, contudo, uma exceção a essa regra. O autor propõe um estudo da mobilidade residencial com foco nas estratégias adotadas pela indústria imobiliária para manter um fluxo de produção contínuo de moradias. Todavia, a redistribuição do estoque de domicílios desencadeada pelo avanço do capital é um tema também abordado em seu trabalho, que mesmo sem utilizar a expressão “cadeia de vacância”, acaba nos fornecendo uma definição precisa do termo:

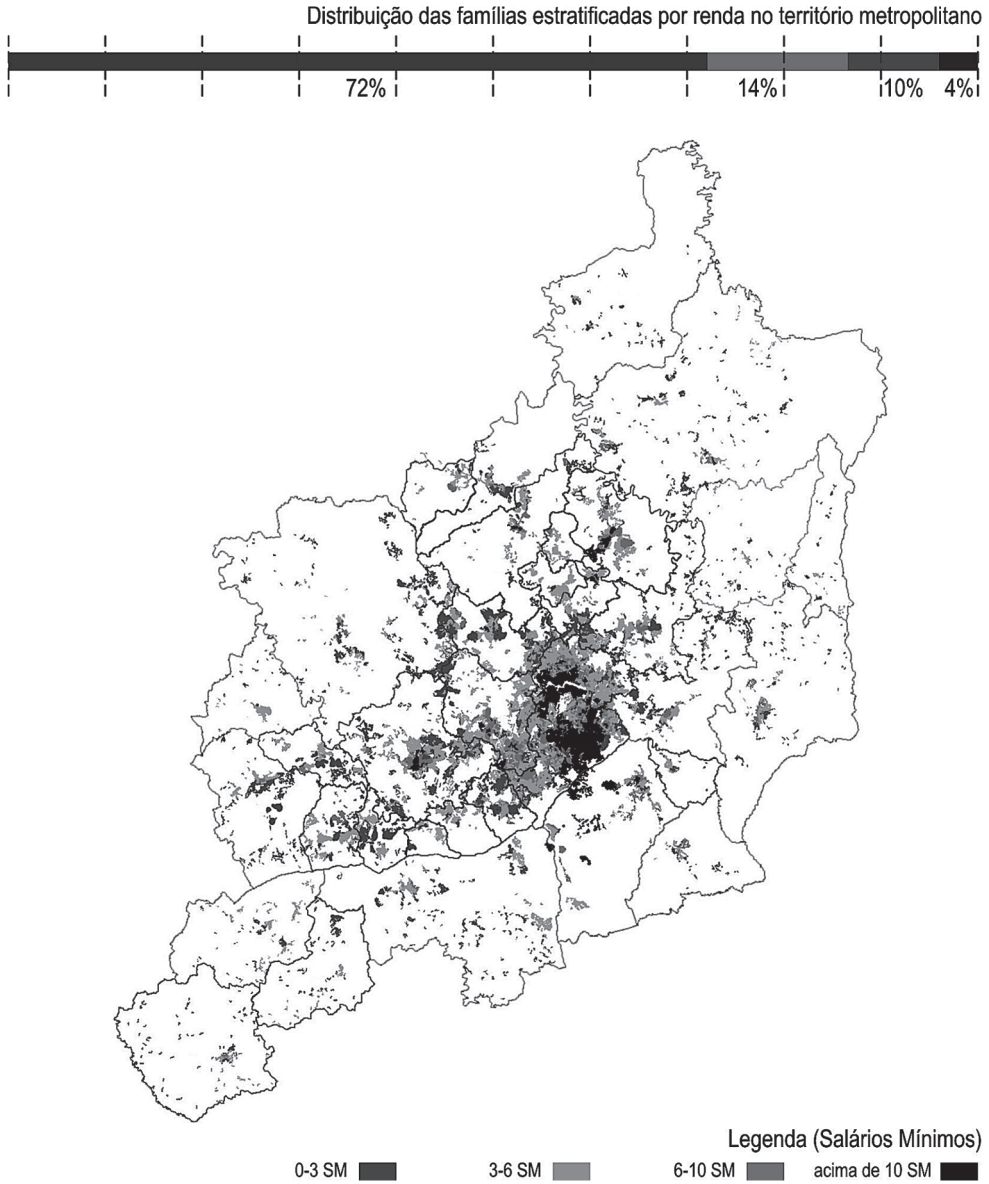
[...] as famílias (oportunistas) que se mudam para zonas de renda superior deixam para trás lugares que serão (potencialmente) ocupados por famílias de renda inferior, gerando assim um processo de transformação de sua antiga zona residencial [...]. E prosseguindo com esse raciocínio até o nível mais baixo da escala dos rendimentos familiares, vemos que a alteração da composição das zonas

residenciais pode ser estendida à cidade como um todo, dando lugar a uma transformação generalizada dos bairros residenciais. (Ibid., p. 58)

Cabe contrapor, entretanto, que a descrição da cadeia de vacância ideal proposta por Abramo não corresponde à realidade dos deslocamentos intrametropolitanos realizados na RMBH. Como será visto, as mudanças de famílias na região dificilmente são capazes de gerar um encadeamento de deslocamentos que atinja a ordem urbana global e motive mudanças residenciais de grupos com renda inferior. Esse é, inclusive, um dos principais motivos para a existência do grande estoque de domicílios vagos na RMBH.

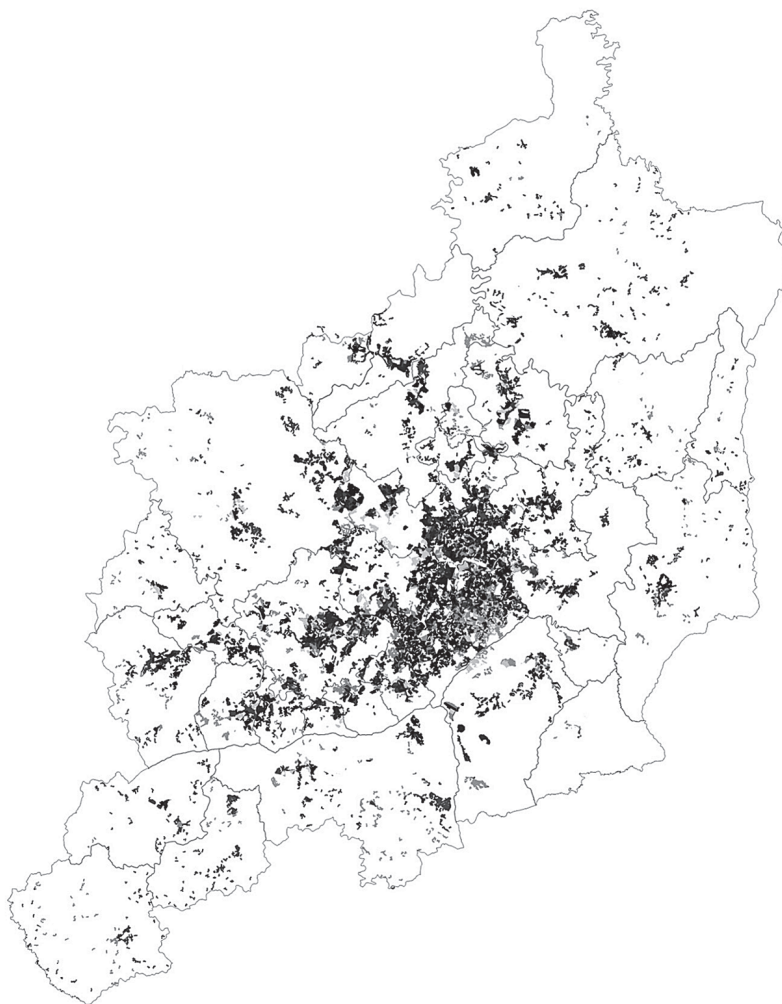
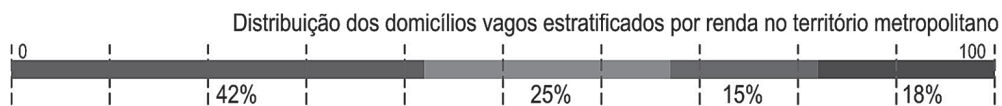
Mendonça estabelece uma relação entre mobilidade residencial e disputas pela apropriação dos recursos urbanos: “dado que a apropriação dos recursos urbanos é, no capitalismo, intrinsecamente desigual, a consequente divisão social do espaço faz com que a mobilidade residencial surja como fruto dessa divisão social e expresse, ao mesmo tempo, uma mobilidade social” (2002, p. 15). Ainda segundo a autora, tais disputas resultam em um espaço urbano hierarquizado e segregado, onde não há mistura entre os diferentes estratos de renda. A Figura 1 mostra como as famílias de diferentes rendimentos se distribuem no território da RMBH. A imagem retrata um espaço geograficamente segmentado, onde os grupos mais ricos permanecem concentrados no centro da metrópole (espaço mais bem provido de amenidades urbanas) enquanto a periferia abriga predominantemente pessoas com renda inferior. Merece destaque o alto percentual de áreas ocupadas por famílias cujo chefe possui

Figura 1 – Divisão econômico social do espaço residencial RMBH



Fonte: FJP, 2005 – dados trabalhados pelo grupo de pesquisa MOM-UFMG.

Figura 2 – Domicílios vagos segundo a renda dos chefes de família RMBH



Legenda (Renda/ dom. vagos)

0-3 SM/ 0-25	3-6 SM/ 0-25	6-10 SM/ 0-25	acima de 10 SM/ 0-25
0-3 SM/ 26-48	3-6 SM/ 26-48	6-10 SM/ 26-48	acima de 10 SM/ 26-48
0-3 SM/ 49-96		6-10 SM/ 49-96	acima de 10 SM/ 49-96
0-3 SM/ 97-366		6-10 SM/ 97-366	acima de 10 SM/ 97-366

Fonte: FJP, 2005 – dados trabalhados pelo grupo de pesquisa MOM-UFMG.

renda igual ou menor que 3 salários mínimos: 72% do território metropolitano. O restante do território (28% da área ocupada da RMBH) abriga famílias em que o chefe recebe entre 3-6, 6-10 e 10 ou mais salários mínimos, esta última faixa contando com apenas 4% dos grupos familiares da região.

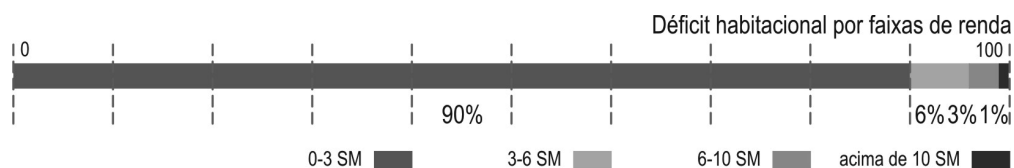
A relação existente entre a desigualdade de distribuição de riquezas e a mobilidade residencial também deve ser pensada para o estoque de domicílios vagos, decorrente do deslocamento das famílias. A Figura 2 mostra a combinação de domicílios vagos com renda dos chefes de família na RMBH (dados fornecidos pelo Censo Demográfico de 2000).¹⁵ Como era de se esperar, há uma clara relação entre renda e vacância: o percentual de domicílios vagos nas áreas ocupadas por famílias de alta renda (18% – Figura 2) é 4,5 vezes maior do que a participação desses grupos na área total da RMBH (4% – Figura 1). A ocupação do espaço pelos grupos com maiores rendimentos é, portanto, importante para o estudo do fenômeno da vacância imobiliária na RMBH.

A distribuição do déficit habitacional por faixa salarial também é útil para uma comparação entre a concentração das moradias desocupadas e a distribuição dos grupos carentes de abitação no território metropolitano.

De acordo com a FJP (2009), cerca de 90% do déficit habitacional da região metropolitana (Gráfico 4) se concentra em áreas cuja renda da população é igual ou inferior a 3 salários mínimos, ao passo que, como vimos, um grande número de unidades vazias se localiza em áreas ocupadas por famílias com rendimentos acima dessa faixa salarial (Figura 2). Em números absolutos, isso significa dizer que de 104.048 famílias carentes de moradia na RMBH, cerca de 94.000 têm rendimento igual ou menor a três salários mínimos. Entretanto, 58% (Figura 2) dos imóveis vagos da RMBH não estão localizados em áreas habitadas por essas famílias. Do total de 163.554 domicílios ociosos, cerca de 95.000 situam-se em áreas cujos chefes de família possuem rendimento médio mensal superior a três salários mínimos.¹⁶

Como pode ser visto, mesmo que sobrem moradias, elas não são acessíveis para as famílias que delas precisam. A simultaneidade entre domicílios vagos e déficit habitacional é, portanto, um problema que não se resolve por intermédio de uma simples equação matemática entre estoque positivo e negativo, subtraindo-se do montante ocioso o déficit habitacional. Em outras palavras, a mobilização do estoque vago para a promoção de HIS não se efetivará pela ocupação dos imóveis mais caros pela

Gráfico 4 – Déficit habitacional RMBH - divisão por faixa de renda



Fonte: FJP, 2009 – dados trabalhados.

população de baixa renda. De outro modo, o que deve ser proposto é que o comprimento das cadeias de vacância, ativadas pela mudança de grupos de renda superior, seja alongado de maneira a atingir, na outra ponta, as famílias que compõem o déficit habitacional. Assim, é crucial que os fatores que contribuem para a pequena abrangência das cadeias de vacância ativadas na RMBH, especialmente em áreas ocupadas pela população de alta renda, sejam elucidados.

De acordo com Mendonça (2002), a divisão econômico-social do espaço residencial tem sido uma marca da morfologia espacial da RMBH desde sua formação, inaugurada pelo projeto higienista de Aarão Reis. O plano do engenheiro não previa moradias para os trabalhadores, que passaram a ocupar as áreas periféricas da nova capital. Segundo a autora, ao contrário do que ocorre em outras metrópoles brasileiras,¹⁷ esse padrão de dinâmica de estruturação urbana se manteve na RMBH, acentuando a separação entre grupos populacionais com rendas distintas. Também de acordo com Mendonça, os grupos de renda superior são os que mais se concentram no espaço, caracterizando um movimento voluntário de autoexclusão. Tal concentração é fruto das disputas coletivas¹⁸ pela apropriação dos recursos urbanos e também das escolhas individuais de localização com base em “externalidades de vizinhança”, termo empregado por Abramo (2007) para definir a opção residencial de determinados grupos, baseada na localização de outras famílias. Segundo o autor, “basta introduzir nas preferências individuais uma dimensão de repulsa a tipos de famílias de menor renda (externalidade de vizinhança) para que o espaço, daí em diante, já não seja representado

por uma distância dada pela natureza, mas, sobretudo, pela localização intraurbana dos diversos tipos de famílias” (ibid., p. 39). Desse modo, os grupos com maior renda não só definem sua própria localização no espaço como acabam condicionando, ou mesmo escolhendo efetivamente, a localização dos demais grupos sociais. A possibilidade de escolha da localização residencial, diretamente proporcional ao acúmulo de capital (monetário, político, institucional e simbólico), reflete assim, a divisão econômico-social do espaço residencial¹⁹ e a hierarquia dos preços do solo.

Essa divisão dificulta o funcionamento das cadeias de vacância na RMBH. A cada mudança das famílias de renda superior, os antigos domicílios ou são mantidos vazios como formas de entesouramento, ou retornam ao mercado com preços inacessíveis para as famílias que não possuem nível de renda similar ao da antiga ocupante. Desse modo, quebra-se o elo da cadeia de vacância e a sucessão de deslocamentos espaciais ao longo da estrutura urbana não ocorre, pois o estoque de habitações gerado por famílias que trocaram de residência não se torna acessível a outros grupos com uma renda inferior. O exame de Mendonça (2002) sobre os fluxos migratórios na RMBH durante a década de 1980 revela que as áreas ocupadas por famílias com renda acima de 10 salários mínimos sofreram, simultaneamente, perdas populacionais e mudanças sociais ascendentes (cadeia de vacância comum), ao passo que o crescimento populacional e as mudanças sociais descendentes são típicas das áreas ocupadas por famílias de baixa renda nas periferias da metrópole, onde ocorre o que pode ser considerado uma cadeia de vacância invertida. Contraditoriamente, as áreas

de maior renda, apesar de apresentarem perda populacional, registram transbordamento territorial e um crescimento substancial no número de domicílios.

A predominância de um movimento de mobilidade residencial descendente contribuiu para que as habitações deixadas vagas pelos grupos de maior renda não motivem o encadeamento de deslocamentos de outras famílias de renda menor (movimento ascendente). Dessa forma, habitações com preços acessíveis para esses grupos não são disponibilizadas na outra ponta. Essa cadeia de vacância incompleta, incapaz de abranger a ordem urbana global, tem como resultado o enorme estoque de domicílios vagos registrado pelas estatísticas oficiais. Como vimos, disputas coletivas pela apropriação dos recursos urbanos e escolhas individuais de localização levam a um movimento de auto-exclusão dos grupos de renda superior que, de um lado, realizam mudanças de moradia sempre ascendentes e, de outro, ao interditar o prolongamento das cadeias de vacância que seriam ativadas por seu deslocamento, acabam por influenciar o padrão descendente de mobilidade residencial, realizado pelas famílias com menores rendimentos. Entretanto, os grupos de renda superior não estão sozinhos na definição da divisão econômico-social do espaço residencial esboçada. Há outros agentes importantes no jogo, destacando-se o papel do Estado e da indústria imobiliária.

Como visto, o início da ocupação da nova capital de Minas Gerais esteve nas mãos do poder público, por intermédio do plano de Aarão Reis. Desde então, a intervenção estatal tem orientado a ocupação do espaço metropolitano, especialmente por intermédio de políticas habitacionais, realização de

grandes obras e regulamentação de legislações urbanísticas. Todavia, como visto, tais ações de intervenção do Estado têm se dado prioritariamente no sentido de garantir a expansão de capitais, sem necessariamente resguardar uma divisão igual de riquezas. Desse modo, as ações estatais, que têm impacto direto nas disputas pelo território urbano, acabam por contribuir também na definição da divisão do espaço residencial da RMBH, impedindo que as cadeias de vacância atinjam a ordem urbana global. Com relação à execução de grandes obras, cabe dizer que, em décadas passadas, houve um claro privilégio das áreas de moradia dos grupos de renda superior. Hoje tais obras se voltam à promoção de novas áreas de expansão para a indústria imobiliária, como o Centro Administrativo de Minas Gerais (CAMG) implantado em uma área tradicionalmente ocupada por grupos de renda baixa no vetor norte da região. Contudo, fatores como a alta dos preços de terrenos nas áreas circundantes, em especial no município de Santa Luzia, indicam que, ao invés de uma melhoria dos espaços com a permanência de suas populações, o que ocorrerá será um enobrecimento das áreas e a posterior expulsão dos moradores originais, certamente para espaços de renda inferior, confirmando o padrão de mobilidade residencial descendente dos grupos mais pobres.

A legislação edilícia também é um fator crucial para a divisão econômico-social do espaço residencial. A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) é o instrumento que regulamenta a produção do espaço nas cidades e, dependendo do critério utilizado (como o zoneamento de usos, por exemplo), pode tornar-se "comprovadamente segregacionista e excessivamente determinista das relações cotidianas na

cidade” (PDDI-HVQ-4, 2010, p. 248). Atualmente, a LUOS de Belo Horizonte adota o critério do adensamento com quota de terreno por unidade, uma atualização da antiga lei antes baseada no zoneamento por usos. Entretanto, por estar definido segundo o número de domicílios por hectare, o tipo de adensamento proposto tende a ampliar o tom segregacionista da lei anterior, definindo de antemão onde cada grupo socioeconômico deve se localizar na cidade. As quotas de terreno por unidade habitacional associadas ao potencial construtivo “induzem a ocupação dos terrenos com unidades de mesma metragem quadrada e, conseqüentemente, para uma mesma faixa de renda, levando à homogeneidade e à segregação por zoneamentos” (ibid., p. 250).

Legislações urbanísticas desse tipo também geram condições favoráveis para a indústria imobiliária. De modo geral, sua atuação se dá por intermédio de duas estratégias distintas: expansão e inovação, esta última já abordada. A estratégia de expansão tem como objetivo absorver uma maior parte da renda fundiária. Desse modo, a indústria imobiliária busca antecipar oportunidades através da expansão do perímetro urbano dos municípios, seja para a produção de lotes periféricos para baixa renda, seja para a promoção de novas localidades com seu posterior enobrecimento e valorização dos empreendimentos. Outra forma de antecipar oportunidades ocorre por intermédio de pressão junto ao poder público para o aumento dos coeficientes de aproveitamento em determinadas regiões visando a verticalização com moradias para as classes média e alta.

A expansão já seria por si só um mecanismo eficiente de seleção e localização de

grupos sociais na cidade, mas é a inovação, entretanto, a estratégia responsável por elevar em seu grau máximo a divisão econômico-social do espaço residencial. A indústria imobiliária depende da exacerbação de diferenças na ocupação urbana para que possa manter um fluxo de vendas contínuo de seus produtos (residências). Tendo em vista que sua cartela de clientes se restringe a famílias que já possuem casas, somente a diferenciação real ou simbólica dos novos espaços, paralela à depreciação também simbólica das antigas habitações, irá garantir a manutenção desse fluxo de vendas. Em outras palavras, as pessoas que já possuem casas só irão adquirir novas habitações mediante o oferecimento de algum “diferencial”, seja ele de localização ou de produto (novos ambientes no programa arquitetônico como varanda *gourmet*, *pet care*, etc.). As desigualdades espaciais são, portanto, funcionais para a indústria imobiliária que, mais do que seguir os movimentos populacionais, os antecede.²⁰ Mais uma vez, temos uma realidade que nada contribui para que as cadeias de vacância se tornem mais abrangentes no território. Ao contrário, a falha da cadeia é ela mesma o sucesso da convenção criada, uma vez que a autoexclusão dos grupos de renda superior é utilizada como estratégia de *marketing* das campanhas dos novos empreendimentos.

Post Scriptum

A análise aqui apresentada integra a dissertação de mestrado da autora, orientada pela coautora, que objetivou reunir informações para alimentar uma discussão qualitativa sobre a vacância residencial na RMBH

e, conseqüentemente, em âmbito nacional. Partiu-se da constatação de que esse fenômeno tem sido tratado de modo superficial até então, seja por parte das instituições de pesquisa que divulgam dados sem profundidade, seja por intermédio das políticas públicas nacionais, que tratam da vacância residencial de modo pouco articulado e com foco restrito às ações de melhoria de edificações degradadas e/ou abandonadas, desconsiderando medidas mais estruturais voltadas à mobilização do estoque vago existente. Buscou-se discutir formas que facilitem o acesso das famílias carentes ao estoque de domicílios vagos, que interditem a ociosidade desse estoque forçando sua liquidez e, por

fim, que contribuam para sua difusão estimulando novos arranjos produtivos que remunerem o trabalho e não os capitais. Essas medidas são consideradas cruciais para a redução da vacância residencial em todo o país. Espera-se, além disso, que elas também estimulem uma redução do controle dos capitais sobre os espaços cotidianos. Não se pode perder de vista que a forma de atuação da indústria imobiliária é decisiva para a formação do imenso estoque de domicílios vagos existente. Assim, a produção capitalista de moradias pode ser considerada um dos principais contribuintes para a quebra de elos das cadeias de vacância não só na RMBH como em todo o país.

Ana Paula Maciel

Mestre em Arquitetura e Urbanismo, professora voluntária da Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais e pesquisadora do grupo MOM-UFMG (Morar de Outras Maneiras-UFMG).

ap.maciел.arq@gmail.com

Ana Paula Baltazar

Mestre em Arquitetura e Urbanismo, professora adjunta da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais e pesquisadora do grupo MOM, UFMG.

baltazar.ana@gmail.com

Notas

- (1) Fonte dos dados: Fundação João Pinheiro (2005). Apesar de já existirem informações mais atualizadas sobre déficit e vacância domiciliar, divulgadas pela instituição de pesquisa em 2006 e 2007, os dados sobre domicílios ociosos desagregados por setor censitário são provenientes da pesquisa realizada em 2005. Desse modo, para garantir a equivalência de informações optou-se por utilizar todos os dados do mesmo ano, ainda que isso implique uma defasagem de dois anos. Cabe ressaltar que sendo esta uma pesquisa qualitativa, os dados estatísticos serão interpretados apenas como tendências, o que minimiza o problema da defasagem de dois anos dos dados existentes, e, principalmente, da defasagem de cinco anos da vacância atual.
- (2) Fonte dos dados: Fundação João Pinheiro (2005).
- (3) A elaboração do PDDI foi coordenada pelo Prof. Roberto Luis Monte-Mór (Cedeplar/UFMG) em atendimento à solicitação da Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Política Urbana de Minas Gerais (SEDRU-MG) e a equipe HVQ foi coordenada pela Profa. Silke Kapp (MOM/UFMG).
- (4) Apesar de corresponderem à lógica da necessidade, é comum ver ocupações de terras ociosas repetindo padrões de ocupação praticados em empreendimentos da indústria da construção (lógica do mercado): “Ao contrário da favela ou de outros aglomerados consolidados, as ocupações por movimentos sociais organizados têm reproduzido a lógica de parcelamentos adotada pelo poder público ou por loteadores privados: as decisões são tomadas em um único momento e segundo um plano geral, que define lotes individuais de propriedade privada. Nas favelas, pelo contrário, a fluidez espacial e as possibilidades de negociação são maiores; pedaços do terreno de um vizinho podem ser usados como passagem, ventilação ou depósito, assim como eventualmente comprados ou alugados. O lote privado tem seus limites rigorosamente definidos apenas com a ação externa de regularização. Já nas ocupações organizadas, o parcelamento se faz nos moldes da cidade formal, inclusive com a perspectiva de formalização superior; apenas os lotes são menores (na ocupação Dandara, 128 m²)” (PDDI-HVQ-4, 2010, p. 213).
- (5) Ribeiro, diferente de Kapp, Baltazar e Velloso e de Abramo, considera a produção estatal de moradias, via companhias estaduais de habitação, um submercado do segmento capitalista, correspondente, portanto, à lógica de mercado. Segundo o autor, trata-se de “uma produção capitalista cujo produto não circula necessariamente como capital. Com efeito, como o promotor neste caso é um organismo público (CEHAB) ou os próprios compradores (cooperativas), em princípio, não é a apropriação de um lucro de incorporação que orienta a produção. Isto é possível pela função direta ou indiretamente exercida pelo Estado que, financiando com subsídios a produção e a comercialização, fornece um capital que circula de maneira desvalorizada” (Ribeiro, 1997, p. 124). Para Ribeiro, o segmento não capitalista de produção de moradias restringe-se às formas de autoprodução “que têm como traço comum o fato de não ser a acumulação de capital o que orienta a produção, mas a produção de valores de uso. Assim sendo, quando estas moradias são colocadas no mercado, seus preços são fixados por condições totalmente alheias à sua produção. Constituem-se, portanto, em moradias-mercadorias, mas não capital” (ibid., p. 124).
- (6) A produção do espaço, na verdade, não tem ocorrido sem algum tipo de intervenção estatal. Como será visto adiante, o Estado tem atuado no sentido de garantir o privilégio das classes mais abastadas em detrimento dos mais pobres.

- (7) Censo Demográfico 2000 e pesquisas FJP, “Déficit Habitacional no Brasil” 2005 e 2007, realizadas pela FJP (vide referências).
- (8) O conceito de necessidades habitacionais proposto pela FJP incorpora duas condições: o déficit habitacional propriamente dito e a inadequação de moradias. A primeira categoria está ligada à necessidade de reposição (domicílios rústicos) ou incremento de estoque (domicílios improvisados), coabitação familiar não voluntária, ônus excessivo com aluguel e domicílios alugados com adensamento excessivo. Todas as categorias do déficit são mutuamente excludentes. A inadequação, por sua vez, possui cinco componentes (que podem se sobrepor): domicílios próprios com densidade excessiva de moradores por dormitório, carência de serviços de infraestrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo), inadequação fundiária urbana, inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva e cobertura inadequada.
- (9) Fonte dos dados: Fundação João Pinheiro (2009). Como nesse momento interessa mais discutir os componentes da metodologia atual do que entender as relações microlocais nos setores censitários, optou-se por utilizar os dados mais recentes, fornecidos pela instituição em 2009 (ano de referência 2007), em razão das revisões metodológicas no cálculo dos componentes da inadequação e déficit habitacional que, respectivamente, passaram a contemplar os itens “cobertura inadequada” e “ônus excessivo com aluguel”. Como tais componentes aparecem de forma discriminada nos gráficos, julga-se mais coerente que sejam utilizados dados menos defasados e divididos segundo os acertos metodológicos mais recentes, implementados pela FJP. Para todo o restante do trabalho, serão utilizados os dados da pesquisa de 2005 (FJP, 2005), desagregados por setor censitário.
- (10) Segundo a FJP, o ônus excessivo com aluguel “corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel” (FJP, 2007, p. 16). Ainda de acordo com a instituição, na metodologia original, esse componente era considerado como um dos critérios da inadequação de domicílios e não como déficit habitacional.
- (11) O termo “interesse social” será utilizado para qualificar a habitação produzida com subsídio público para famílias com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos (conforme literatura nacional das políticas públicas), ainda que o termo venha sendo questionado em alguns debates que consideram toda habitação como sendo de interesse social, independentemente da renda do público-alvo ao qual se destina.
- (12) Fonte dos dados: Fundação João Pinheiro (2005).
- (13) Segundo a arquiteta Iracema Generoso de Abreu Bhering, coordenadora da equipe contratada pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (SEDRU) em 2010 para a elaboração de quatro Planos de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais em municípios da RMBH (Lagoa Santa, Santa Luzia, Sabará e Confins), os estudos nacionais se baseiam usualmente no fator tempo para medir a atipicidade de taxas de vacância encontradas. De acordo com a arquiteta: “sempre são feitas pesquisas com profissionais ligados ao mercado imobiliário (corretores, etc.) e para o período atual, um momento em que o mercado está aquecido – temos a informação de que 3 meses de vacância é um período considerado normal. Acima disso, temos que buscar outras razões para justificar a ociosidade dos imóveis” (entrevista realizada em set/ 2010).
- (14) Maiores informações disponíveis em: <<http://www.census.gov/hhes/www/housing/nychvs/nychvs.html>>. Acesso em: jul/ 2010.

- (15) Como já falado, as estatísticas sobre domicílios vagos divulgadas pelas instituições de pesquisa consistem em dados totalmente desqualificados, cuja única informação possível de ser obtida é o nível de renda do setor censitário onde os imóveis estão localizados. Desse modo, para uma maior qualificação das informações fornecidas, procedeu-se a um cruzamento entre os dados de domicílios vagos e renda dos chefes de família em cada setor censitário. As informações cruzadas têm como resultado a Figura 2, que classifica os domicílios vagos segundo a renda dos chefes de família. O gráfico com dados percentuais na parte superior da imagem, consiste em um somatório dos domicílios vagos. O percentual expresso pela faixa cinza escura, por exemplo, significa que 18% dos domicílios vagos estão concentrados em áreas habitadas por famílias cujo chefe tem rendimento superior a 10 salários mínimos..
- (16) Fonte dos dados: Fundação João Pinheiro (2005).
- (17) Segundo Mendonça (2002), muitos autores que estudam mudanças na estruturação urbana das demais metrópoles brasileiras constataram, nos últimos anos, que famílias com padrões de renda distintos voltaram a coabitar o espaço urbano, mesmo que separados por enclaves fortificados. Esse novo padrão seria diferente, portanto, do modelo centro-periferia que, de acordo com a autora, ainda permanece como padrão predominante na RMBH.
- (18) Ao passo que as disputas coletivas pela apropriação dos recursos urbanos correspondem a uma abordagem marxista do espaço, que enfatiza as chances desiguais de acesso aos bens ofertados pela cidade, as escolhas individuais correspondem à análise das correntes heterodoxas do pensamento econômico, que conferem um peso maior às escolhas individuais e distâncias sociais entre grupos. Tendo em vista que, para o trabalho aqui apresentado, mais do que a corrente ideológica, importa o fato de existirem agentes heterogêneos interagindo no mercado de moradias, e que essa premissa é também adotada pelas duas abordagens (heterogeneidade de agentes para as correntes heterodoxas e luta de classes para os marxistas), optou-se por colocá-las lado a lado na defesa do argumento, segundo o entendimento de que ambas se reforçam mutuamente.
- (19) A expressão “divisão econômico-social do espaço residencial” ou DESER é tipicamente empregada pela tradição marxista. De acordo com Abramo, “Segundo os termos neoclássicos, seria preciso falar de uma análise da cidade segregada” (2007, p. 42), conforme adotado por Mendonça (2002). Optou-se pela tradição marxista, pelo entendimento de que mesmo que a expressão não faça originalmente menção às escolhas individuais (ou microeconomia) analisadas pelas correntes heterodoxas, ela permite uma abordagem mais condizente com a pretendida pelo trabalho, se comparada à expressão “segregação espacial”, mais restritiva.
- (20) Por saberem que sua opinião individual não tem valor, as pessoas acabam se voltando para as decisões dos que consideram mais bem informados, no caso do mercado de moradias os agentes da indústria imobiliária são os maiores detentores de conhecimentos: “No meu enfoque espacial, é possível fazer a figura do empresário schumpeteriano intervir numa dinâmica de antecipação especular e as famílias procurarem indícios nas pessoas que consideram mais bem informadas sobre o futuro da estrutura urbana. Nesse caso, é de imaginar que elas vão se voltar para os empresários urbanos, na suposição de que eles teriam indicações sobre a localização dos diversos tipos de família que compõem o mercado residencial. A crença de que os empresários estão mais bem informados, apesar de ninguém saber de antemão qual será a futura configuração residencial, não é desprovida de sentido. De fato, se todos os participantes desse mercado precisam especular sobre a ordem residencial futura, para eles os empresários devem agir como verdadeiros profissionais da antecipação. Como a decisão de produzir moradias é tomada em uma temporalidade cronológica (histórica), elas serão oferecidas em

momento posterior à decisão, o que obriga os decididores a antever as antecipações de todo mundo. Por outro lado, tratando-se de um bem que implica imobilidade espacial, e como as convenções referentes à localização domiciliar das famílias são precárias (como todas as convenções), o exercício especulativo dos empresários é mais crítico que o das famílias. De modo que elas são propensas a acreditar que os empresários dispõem dos indícios mais seguros sobre a configuração futura das externalidades de vizinhança. Em seu isolamento mercantil, as famílias podem até ter a ilusão (cognitiva) de que a oferta continua soberana no mercado residencial – o que algumas proposições da sociologia marxista deram a entender –, como se fosse insensível aos problemas da coordenação mercantil” (Abramo, 2007, p. 131).

Referências

- ABRAMO, P. (2005). O Mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópoles. ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO. Salvador. np.
- _____. (2007). *A cidade caleidoscópica. Coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- AMY, K.; MING, Y. S. e YUAN, L. L. (2000). The nature vacancy rate of the Singapore office market. *Journal of Property Research*, n. 4, pp. 329-338.
- BELSKYA, E. S. (1992). Rental Vacancy rates: a policy primer. *Housing Policy Debate*, n. 3, pp. 793-813.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP (2005). *Déficit Habitacional do Brasil – 2005: Municípios e Micro regiões geográficas*. Brasília.
- _____. (2007). *Déficit Habitacional do Brasil – 2006*. Brasília, 2007.
- _____. (2009). *Déficit Habitacional do Brasil – 2007*. Brasília.
- GORENDER, J. (1996). “Apresentação”. In: MARX, K. *O Capital*. v. 1. São Paulo, Nova Cultural.
- HARVEY, D. (2010). David Harvey entrevistado por Sarah Montague. BBC HARDtalk, Disponível em: <<http://www.youtube.com/watch?v=4amK0zFskAk&feature=related>>. Acesso em: jul/ 2010.
- JUD, G. D. e FREW, J. (1990). Atypicality and the natural vacancy. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. n. 18, np.
- KAPP, S.; BALTAZAR, A. P. e VELLOSO, R. de C. L. (2006). Morar de Outras Maneiras: Pontos de Partida para uma Investigação da Produção Habitacional. *Topos Revista de Arquitetura e Urbanismo*. Belo Horizonte, v. 4, pp. 34-42.
- KAPP, S.; NOGUEIRA, P. e BALTAZAR, A. P. (2009). *Arquiteto sempre tem conceito, esse é o problema*. IV Seminário Projetar, São Paulo. Projeto como investigação: ensino, pesquisa e prática. Rio de Janeiro, FAU-UPM.

- MENDONÇA, J. G. de (2002). *Segregação e mobilidade residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Tese de doutorado. Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional (IPPUR).
- PDDI-HVQ-4. (2010). Grupo Vida cotidiana, habitação e qualidade de vida – Produto 4. In: Produto 4 – Relatório de Estudos Setoriais Integrados, v. 1. pp. 193-291.
- RIBEIRO, L. C. de Q. (1982). “Espaço urbano, mercado de terras e produção de habitação”. In: SILVA, L. A. M. da. *Solo urbano, tópicos sobre o uso da terra*. Rio de Janeiro, Zahar.
- _____ (1997). *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Civilização brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE.
- SANTIAGO, R. N. (2005). *Obsolescência programada no mercado imobiliário: o espaço como forma de entesouramento*. Dissertação de mestrado. Belo Horizonte, Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo UFMG (NPGAU-UFMG).

Texto recebido em 4/nov/2010
Texto aprovado em 15/dez/2010

