

O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos

*Nelson Baltrusis**

Resumo

O processo de favelização do município de Guarulhos obedece ao mesmo padrão de ocupação encontrado em outras cidades da Região Metropolitana de São Paulo. De acordo com os dados da Secretaria de Habitação, existem no município 343 favelas. O aumento do número de favelas e da população favelada se deve, principalmente, à ocupação de novas áreas e adensamento das favelas existentes. Atualmente, a principal forma do acesso a um barraco numa favela é através do processo de comercialização.

O mercado imobiliário informal irá surgir como uma problemática relevante, quando as formas de estruturação de mercado ligadas à legalidade jurídico-administrativa se esgotam. De acordo com Fernandes, “do ponto de vista jurídico, o que está em jogo é o reconhecimento pelo Estado do direito social de moradia, que não pode ser reduzido tão-somente ao reconhecimento do direito individual de propriedade plena. O direito de propriedade individual é apenas uma das muitas formas de direito que podem ser consideradas quando do reconhecimento de direitos aos ocupantes das áreas informais – sobretudo em áreas públicas” (Fernandes, 2003). Se as políticas de regularização não compreenderem a dinâmica do mercado imobiliário – formal e informal – elas gerarão “efeitos perversos, muitas vezes promovendo uma maior segregação socioespacial e

* Doutorando em estruturas ambientais e urbanas – FAUUSP. E-mail: nelsonb@ajato.com.br

a “gentrificação” das áreas – ao invés de promover a inclusão das áreas e suas comunidades. Políticas meramente formais de legalização podem até garantir a segurança individual da posse/propriedade (no sentido de que os moradores não serão removidos/despejados), mas não protegem os moradores da chamada expulsão pelo mercado ou da crescente vulnerabilidade em áreas dominadas pelo tráfico de drogas” (ibid.).

Palavras-chave: mercado imobiliário informal; exclusão territorial; favelas.

Abstract

The increase in the number of slum areas in the municipality of Guarulhos follows the same pattern of occupation found in other cities of the metropolitan region of São Paulo. According to data from the Housing Secretariat, there are 343 slums in the municipality. The growing number of slums and slum population is mainly due to the occupation of new areas and to the increasing density of the existing slums. Today, the principal form of access to a shack in a slum is through the commercialization process.

The informal real estate market becomes an important issue when the forms of market structuring linked to regulatory-administrative legality are depleted. According to Fernandes, “from the legal point of view, what is in play is the recognition by the state of the social right to housing, which cannot be reduced simply to the recognition of the individual right to full ownership. The right to individual ownership is only one of the many forms of the right that can be considered in relation to recognition of the rights of the occupants of informal areas – specially in public areas” (Fernandes, 2003).

If the regularization policies do not consider the dynamics of the real estate market – both formal and informal –, they will generate “perverse effects which often promote greater social-spatial segregation and gentrification of areas – instead of promoting inclusion in the areas and communities. Merely formal policies of legalization may guarantee the individual security of possession/ownership (in the sense that the residents will not be removed or evicted), but they do not protect the residents from the so-called eviction by the market or from a growing vulnerability in areas dominated by drug dealing” (Fernandes, 2003).

Key-words: informal real estate market; territorial exclusion; slums.

Introdução

Este trabalho dá continuidade à pesquisa de doutorado, sobre o mercado imobiliário informal em favelas, e pretende analisar o funcionamento do mercado imobiliário informal em favelas no município de Guarulhos a partir dos dados de comercialização de

imóveis em favelas existentes na cidade.¹ A conquista de justiça social e qualidade de vida para as cidades brasileiras é requisito de uma sociedade mais justa. De acordo com Souza, não se deve buscar uma hierarquia, priorizar uma em detrimento da outra:

(...) entre justiça social e qualidade de vida deve ser enxergada uma relação de *complementaridade essencial*: (...) Sem a exigência da justiça social, falar de qualidade de vida cada vez melhor para um número cada vez maior de pessoas pode, perfeitamente, mascarar a permanência ou mesmo o aumento de desigualdades gritantes de acesso aos recursos e meios de satisfação das necessidades. (Souza, 2002, p. 72)²

Podemos relacionar a apropriação da valorização de pedaços da cidade pelo mercado imobiliário com os investimentos públicos que criam localizações privilegiadas. Essas localizações funcionam como *indicadores* do mercado e operam alterações do estoque residencial,³ bem como da estrutura de preços, transformando “as oportunidades imobiliárias da cidade formal (em) privilégios de poucos” (P.M.G., 2002). Para Abramo e Faria, o resultado dessas “estratégias locacionais do capital imobiliário incidem em mudanças nas características das áreas da cidade, produzindo efeitos atrativos e repulsivos, deslocando a demanda” de baixa renda para áreas mais periféricas e precárias da cidade (2000, p. 421).

O mercado imobiliário informal irá surgir como uma problemática relevante quando as formas de estruturação de mercado de terras ligadas à legalidade jurídico-administrativas se esgotam. De acordo com Fernandes,

(...) do ponto de vista jurídico, o que está em jogo é o reconhecimento pelo estado do direito social de moradia, que não pode ser reduzido tão-somente ao reconhecimento do direito individual de propriedade plena. O direito de propriedade individual é ape-

1 O mercado imobiliário informal não se limita às favelas, existem várias formas de informalidade na comercialização dos imóveis.

2 Ver a este respeito literatura sobre as falhas do mercado e como corrigi-las.

3 É comum encontrarmos nas grandes cidades uma grande quantidade de imóveis localizados em áreas centrais e providos de infra-estrutura praticamente vazios ou subutilizados.

nas uma das muitas formas de direito que podem ser consideradas quando do reconhecimento de direitos aos ocupantes das áreas informais – sobretudo em áreas públicas. (2003)

Porém, não basta apenas promover a legalidade em tais áreas. Se as políticas de regularização não compreenderem a dinâmica do mercado imobiliário – formal e informal – elas gerarão

(...) efeitos perversos, muitas vezes promovendo uma maior segregação socioespacial e a gentrificação das áreas – ao invés de promover a inclusão das áreas e suas comunidades. Políticas meramente formais de legalização podem até garantir a segurança individual da posse/propriedade (no sentido de que os moradores não serão removidos/despejados), mas não protegem os moradores da chamada expulsão pelo mercado ou de crescente vulnerabilidade em áreas dominadas pelo tráfico de drogas. (Ibid.)

Em outras palavras, se as políticas de regularização ou de provisão habitacional não compreenderem o papel do mercado imobiliário no processo de estruturação da cidade, as ações, por mais bem intencionadas, contribuirão para ampliar a desigualdade territorial.

Assim como acontece em grande parte das cidades brasileiras, Guarulhos

(...) se estrutura segundo um padrão de urbanização e de segregação espacial marcado por diferenças nas formas de ocupação e produção do espaço. Entre essas formas estão as favelas, que se constituem em assentamentos informais, cuja dinâmica de produção e comercialização fundiário-imobiliária é pouco conhecida. (Abramo e Faria, 2000, p. 421)

Recentemente, alguns trabalhos têm se ocupado de estudar esse segmento de mercado; destacamos os trabalhos de Abramo⁴ (2001) e Baltrusis (2000).

O processo de favelização do município de Guarulhos obedece ao mesmo padrão de ocupação de outras cidades da Região Metropolitana de São Paulo. Até a década de 80, o número de

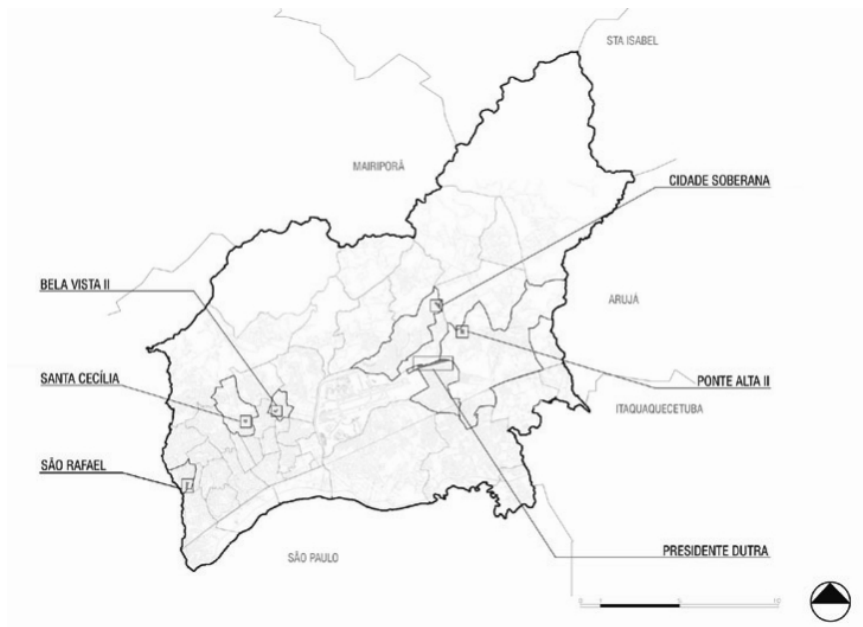
⁴ O professor Pedro Abramo tem dedicado o seu trabalho para criar uma teoria econômica sobre o mercado imobiliário informal em favelas. Ver Abramo (2001).

favelas era pequeno, a principal forma de irregularidade eram os loteamentos clandestinos ou irregulares, alguns cortiços e ocupações em áreas ambientalmente frágeis ou de risco. De acordo com os dados da Secretaria Municipal de Habitação, existem no município de Guarulhos 343 favelas. O aumento do número de favelas e da população favelada se deve, principalmente, à ocupação de novas áreas e ao adensamento das favelas existentes. Atualmente, a principal forma do acesso a um barraco numa favela é através do processo de comercialização.

No intuito de compreender a importância desse processo de comercialização na estruturação do espaço urbano da cidade, caracterizaremos o funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas. Realizamos, com o apoio do Departamento de Planejamento da Prefeitura Municipal de Guarulhos, uma pesquisa de campo em favelas da cidade. Essa pesquisa foi realizada entre os dias 28 de novembro a 2 de dezembro de 2004 e teve como objetivo identificar o preço de comercialização dos imóveis ofertados e comercializados nas favelas da cidade, identificar os atores e a dinâmica de funcionamento desse mercado. Foram entrevistados os chefes de família de todos os imóveis que possuíam placas e ou indicações de venda, bem como todos os moradores que adquiriram imóveis na favela no último ano. As entrevistas com os moradores foram realizadas por 10 estagiárias do curso de Serviço Social da Pontifícia Universidade Católica. Com os dados obtidos nas entrevistas foi possível realizar um banco de dados contendo as informações dos valores dos imóveis comercializados, bem como elencar os principais motivos que influenciam uma família a adquirir ou vender um imóvel em favela.

Para tanto, focalizaremos o processo de comercialização de imóveis em seis favelas do município de Guarulhos: Ponte Alta II, São Rafael, Presidente Dutra II, Cidade Soberana, Santa Cecília e Bela Vista.

Mapa 1– Guarulhos – Localização das favelas pesquisadas



Essas favelas foram indicadas pela Secretaria de Habitação de Guarulhos. Para a sua escolha, procurou-se atender aos seguintes critérios:

- a) Número de unidades – 2 pequenas: até 50 unidades, 2 médias entre 100 e 500 unidades e 2 grandes mais de 500 unidades;
- b) Localização: que elas fossem distribuídas por toda a cidade;
- c) Tempo de existência, favelas mais antigas estruturadas, favelas recentes;
- d) Grau de urbanização e organização.

Para verificar a dinâmica do mercado imobiliário informal em favelas é necessário avaliar a relação existente entre a mobilidade residencial, econômica e social. Essa relação deve ser entendida como elemento estruturador da discussão sobre o espaço urbano e o próprio mercado.

Para essa tarefa, realizaremos, num primeiro momento, a recuperação do processo de favelização na Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, destacando como esse processo aconteceu no município de Guarulhos.

Depois, procurando compreender as diferenças significativas no processo de comercialização no mercado imobiliário informal, em relação ao formal, realizaremos uma caracterização das favelas pesquisadas através da análise de dados obtidos com o trabalho de pesquisa de campo.

A questão das favelas na Região Metropolitana de São Paulo

População favelada brasileira: algumas estimativas

As favelas têm se consolidado como uma das opções de moradia para os pobres. O aumento do número de favelas e da população favelada no Brasil nas duas últimas décadas pode ser sentido em várias cidades. Esse aumento reflete não só o empobrecimento da população urbana brasileira, mas a própria forma como o espaço urbano se estrutura em nossas cidades, de forma fragmentada e segmentada. De acordo com Villaça, “uma das características mais marcantes da metrópole brasileira é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando-se sítios sociais muito particulares” (1998, p. 141). Mas, apesar dessa fragmentação, os espaços dos ricos e dos pobres estão bem delimitados, mesmo quando se avizinham. De acordo com estudos sobre o crescimento urbano da metrópole paulistana (Pasternak, 2003; Pasternak e Bógus, 2000; Jannuzi, 2002; entre outros), as taxas anuais de crescimento têm decaído, principalmente nos anéis centrais. Porém, enquanto os distritos centrais perdem população, os distritos e as cidades periféricas vêem sua população crescer. Esse crescimento populacional periférico pode ser verificado com o aumento do número de favelas. Nesse sentido, o processo de favelização da região metropolitana se torna cada vez mais periférico.

De acordo com o IBGE, até 1980, o número de domicílios em favelas correspondia a 1,89% do total dos domicílios existentes no território brasileiro. Esse número representava a existência de 480.595 domicílios favelados distribuídos em 126 municípios. No Censo de 1991, essa porcentagem sobe para 3,28%, representando a existência de 1.140.000 de domicílios favelados. Entre 1980 e 1991, a taxa de crescimento dos domicílios favelados no país foi de 8,18%, superando a taxa de crescimento da população brasileira

no período, que foi de 3,08%. Porém, vários pesquisadores, Pasternak, Maricato, Azevedo, entre outros, consideram que esse número esteja subestimado, pois o IBGE só considera *favela* os aglomerados com mais de 50 domicílios. No período de 1991 a 2000, os domicílios favelados cresceram na ordem de 4,18%, enquanto o crescimento dos domicílios totais cresceu 3,05%

O crescimento dos domicílios favelados, entre 1980 e 1991, pode ser explicado pela falência do Sistema Financeiro de Habitação, que culminou com a quebra do Banco Nacional de Habitação na década de 80, de um lado. E, de outro, pela crise econômica que o país atravessava, que aliou um alto nível de desemprego com a hiperinflação. De acordo com Pasternak, “o salário mínimo perdeu 46% do seu valor real na década de 80 e a concentração de renda é espantosa” (1997, p. 4).

Sem uma política habitacional estatal que produzisse ou financiasse habitações para a população de baixa e média renda; com o desemprego rondando a porta dos trabalhadores; com uma inflação que corroía os salários dos que estavam empregados; e com o aumento do valor dos aluguéis, a população de baixa renda se vê obrigada a novas opções para morar, entre elas, ocupar terras e autoconstruir a sua moradia.

Nesse sentido, podemos dizer que a proliferação de favelas reflete, por um lado, uma nova organização do espaço urbano nos grandes centros, baseada na segregação urbana que, de acordo com Castells, deve ser entendida como uma “tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas, entendendo-se esta disparidade não só em termos de diferença como também de hierarquia” (apud Villaça, 1998, p. 148). Outro elemento de extrema importância para a consolidação da irregularidade e, conseqüentemente, da informalidade imobiliária nas favelas, reside nos baixos custos de transação. Uma transação comercial no mercado imobiliário em favelas não agrega os custos de cartórios, juros, taxas e comissões.

Apesar do fenômeno da favelização ter se generalizado pelo país, é nas grandes cidades e nas regiões metropolitanas que ele vai se manifestar com maior intensidade. Corroborando esse quadro, Pasternak afirma que

(...) embora o fenômeno da favelização exista em municípios pequenos, (...) esse fenômeno é nitidamente metropolitano: em 1980, 79,16% do total dos favelados estavam nas 9 regiões metropolitanas. Em 1991, 2.391 favelas (74%), do total de 3.211 e 817.603 (78%) domicílios favelados se colocavam nas metrópoles. (1999)

Ainda conforme Pasternak

(...) na metrópole paulista está a maior concentração de favelas do Brasil. Apenas as cidades de São Paulo, Guarulhos, Osasco e Diadema possuíam, no ano 2000, 938 favelas – cerca de um quarto das favelas do país. Entre os 15 municípios com maior número de favelas em 2000, 5 estão no Estado de São Paulo: estes 4 acima citados e mais Campinas, com 117 núcleos favelados. O crescimento da população favelada vai existir tanto no município central da região metropolitana como nos municípios do entorno. Assim se em 1980 3,95% da população da capital era favelada, este percentual cresce para 7,46% em 1991 e para 8,72% em 2000. Para os municípios do entorno metropolitano, o percentual de unidades domiciliares em favelas em 1980 era 3,58%, subindo para 8,23% em 1991. (2003, p. 6)

O crescimento das favelas e, conseqüentemente, do mercado imobiliário informal transforma o desenho do espaço urbano. Como Pasternak e Bógus (2000) descrevem, a cidade de São Paulo e, por extensão, a região metropolitana, pode ser apreendida como uma cidade dos anéis: quanto mais periférico for o anel mais exclusão social e territorial.⁵ De acordo com Pasternak,

(...) todo o acréscimo populacional aloca-se na periferia. Entre 1996 e 2000, os 3 anéis centrais perderam quase 46 mil pessoas, e os anéis exterior e periférico ganharam mais de 600 mil habitantes. Os moradores mais pobres são impelidos para regiões cada vez mais distantes, tanto para o entorno da capital como para as cidades limítrofes. A polarização social, visível a olho nu, ganha novos contornos: a pobreza se espalha por todo o tecido municipal, enquanto que as classes mais abastadas se concentram em verdadeiros enclaves de riqueza, sobretudo na região sudoeste da capital. As demais camadas sociais se distribuem de forma espraçada, empobrecendo em direção da periferia. (2003, p. 4)

5 Para aprofundar esta definição ver Pasternak e Bógus (2000).

A Região Metropolitana de São Paulo e o processo de favelização

De acordo com Shiffer, o agravamento das condições de moradia na Região Metropolitana de São Paulo vincula-se ao processo de reversão da concentração de atividades industriais. Esse processo é fruto da reestruturação produtiva que interferiu diretamente no nível de oferta de empregos – principalmente nos municípios industriais da Região Metropolitana de São Paulo a partir de meados da década de 70, agravando-se nos anos 80 e 90. O processo de desconcentração industrial provocou a ida de unidades de produção da Região Metropolitana para outras cidades e regiões do estado, que ofereciam vantagens como oferta de mão-de-obra mais barata, infra-estrutura e isenções fiscais. Esse movimento contribuiu para aumentar a porcentagem de novos centros industriais no interior do estado (Shiffer, 1999).

A diminuição da oferta de empregos na cidade de São Paulo provocou, de acordo com Pasternak, uma “estagnação da população paulistana”. O crescimento das favelas na RMSP está vinculado ao deslocamento de antigos moradores da cidade para o entorno da capital. Para Pasternak

(...) não é por acaso que a região do Estado que mais cresceu foi o cinturão de municípios da Grande São Paulo, com saldo positivo migratório de 440 mil moradores entre 1991 e 1996. A região metropolitana, sem a capital, cresceu a uma taxa de 3,21% ao ano entre 1980 e 1991 e de 3,08% anuais entre 1991 e 1996 (dados de IBGE, publicados no jornal *Folha de S. Paulo*, 01/03/1997), recebendo um saldo migratório positivo de 43.752 pessoas por ano na década de 1980 e 87.992 anuais entre 1991 e 1996. Esta cifra é maior que o saldo migratório para o interior do Estado, com média anual de 54 mil pessoas neste último período. (1999)

Esse processo de periferização da população metropolitana, já evidente nos anos 80, acentua-se nos anos 90. Os moradores mais pobres foram impelidos para regiões cada vez mais distantes, tanto para o entorno da capital, como para as cidades limítrofes. Aliam-se ao custo da mão-de-obra e ao custo da terra fatores como a migração de retorno e a fuga da classe média para condomínios fechados nas cidades vizinhas (Shiffer, 1999).

Estima-se que o número de domicílios favelados na Região Metropolitana de São Paulo alcançou 6,57% do total de casas da

metrópole, ultrapassando em muito o número de moradias populares – 4,55% – que foram produzidas pelo governo. Para a professora Ermínia Maricato, esse dado não surpreende, em entrevista ao jornal *Folha de S. Paulo*, ela afirma que: “na Região Metropolitana de São Paulo, 60% da população não consegue comprar imóveis oferecidos pelo mercado devido à falta de renda” (27/1/1999). Se, por um lado, a população de baixa renda não consegue suprir sua necessidade de moradia no mercado por não possuir renda necessária para se comprometer com financiamento de um imóvel, de outro, os programas de provisão habitacional promovidos pelos governos federal, estadual ou municipal só conseguem atender a 5% dessa demanda, provocando um deslocamento dessa população para o mercado informal (Pasternak, 1999).

O caso de Guarulhos

O município de Guarulhos, situado na RMSP, possui uma população de 1.100.000 habitantes (IBGE, 2000). De acordo com os dados do IBGE, a população dos setores subnormais em Guarulhos foi, em 1991, de 52.506 pessoas e, em 2000, de 163.757, maior que a estimativa realizada em 2002 pelos técnicos da Secretaria Municipal de Habitação para o Diagnóstico Preliminar do Plano Diretor da Prefeitura de Guarulhos, que apontava o número de 152.000 pessoas. Pelos dados do IBGE, a taxa de crescimento da população favelada de Guarulhos foi de 13,47% ao ano, entre 1991 e 2000. Com o objetivo de desenvolver políticas para melhoria das favelas em áreas públicas ocupadas para fins de residência, no sentido de amenizar a situação de degradação ambiental e incentivar investimentos pessoais nas moradias com o intuito de melhorá-las, em 1987, a Câmara Municipal aprovou a Lei Municipal nº 3283, em vigor, que prevê a urbanização dos núcleos de habitação popular e a *concessão de direito real de uso por 90 anos*, de lotes resultantes de planos específicos.

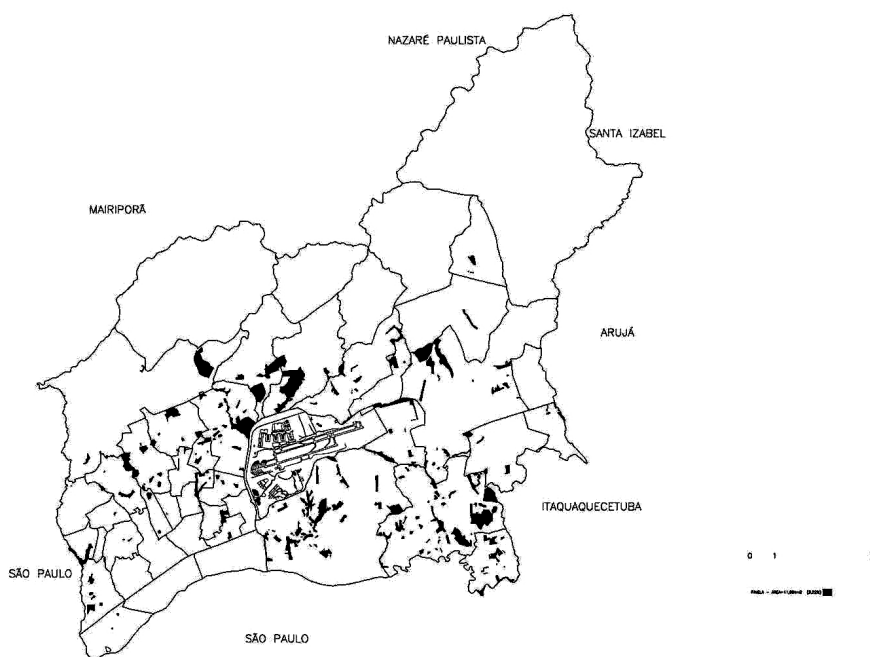
De acordo com a socióloga Ivanilde Pítton, isso aconteceu porque, em 1987, os movimentos de moradia e as comunidades de base começaram a lutar pela aprovação e aplicação da lei de desafetação das áreas para fins habitacionais. A Lei 3283/87 de Concessão de Uso por 90 anos beneficiou 65 núcleos de favelas

oficialmente reconhidas na época. Após a desafetação, iniciou-se o “processo para a implantação dos projetos de reurbanização destes núcleos”.

O objetivo inicial desta ação visava à “integração dos moradores ao meio urbano com a execução da infra-estrutura básica (água, luz e esgoto), no entanto os resultados foram poucos, devido às poucas possibilidades orçamentárias e ao elevado número do déficit habitacional” (P.M.G., 2002).

As favelas estão espalhadas por todas as regiões da cidade e existem várias situações de ocupação, desde aquelas situadas em áreas desvalorizadas, como encostas de morro e beiras de córregos, até aquelas que estão situadas próximas a áreas nobres.

Mapa 2 – Guarulhos localização das favelas



A evolução das favelas e número de favelados na cidade

Assim como aconteceu com outros municípios da região metropolitana, as favelas surgem em Guarulhos na década de 1970. O período de maior expansão acontece entre 1970 a 1990. Conforme o diagnóstico preliminar para o plano diretor

(...) a problemática habitacional em Guarulhos iniciou com a inauguração da rodovia Presidente Dutra na década de 50 e o processo de industrialização na década de 70, período de maior contingente de migrantes para a região, foi aos poucos agravando tal processo, intensificado pelo aumento do arrocho salarial, rotatividade de emprego, desemprego, e a falta de políticas públicas adequadas entre outras causas que direta ou indiretamente levaram à favelização de uma grande parte da população guarulhense. (P.M.G. 2002)

Em 1970, só existia um núcleo de favelas na cidade, com 12 domicílios. Esse núcleo, Vila Flórida, situa-se no bairro do Bom Clima, próximo de onde hoje está instalada a prefeitura. Em 1972, esse núcleo já contava com 143 domicílios. Hoje essa favela está dividida em sete núcleos. Em 1973, o número de núcleos de favelas cresce para 32, com 1.386 domicílios, abrigando 6.930 pessoas. A maior parte dos núcleos favelados (22) ocupa áreas públicas.

De 1973 a 1987 não houve levantamentos sistematizados sobre as favelas da cidade. Em 1987, a cidade possuía 65 núcleos favelados. Em 1989, a cidade já comportava 94 núcleos. Entre 1973 e 1993, o número de favelas na cidade cresceu 600% e a população residente em favelas cresceu 1.600%. Esses números confirmam o deslocamento periférico que ocorreu nos últimos 20 anos.

Esse aumento expressivo pode ser explicado pelo processo de periferação da região metropolitana. Contribuiu para esse acontecimento a crise econômica do início dos anos 80; o processo inflacionário que corroía os salários e aumentava os preços dos aluguéis. A falência do Banco Nacional de Habitação e a falta de uma política habitacional integrada entre os governos federal, estadual e municipal. Em meados dos anos 80, os movimentos de moradia se organizam e começam ocupar áreas públicas e particulares. Muitas dessas áreas se tornaram favelas.

Entre 1993 e 2002, o crescimento do número de núcleos de favelas foi menor que o apresentado no período anterior. Nesse período, o número de núcleos favelados cresceu 160%. Já a população favelada cresceu 135%. Nesse período, apesar do crescimento ser grande, é inferior ao período anterior. Atualmente, o ingresso em uma favela da cidade não é tão simples, pois a terra vivencia um processo de mercantilização. Para ter acesso a uma moradia numa favela estabelecida é necessário pagar um preço alto. Algumas casas de alvenaria em favelas de Guarulhos chegam a custar

até R\$ 20.000,00. Valor suficiente para adquirir um lote regularizado e construir sua residência, adquirir uma unidade num empreendimento público ou mesmo um imóvel no mercado secundário.

O mercado imobiliário informal em Guarulhos não se limita às unidades comercializadas nas favelas da cidade. Talvez a maior expressão desse mercado seja o de loteamentos irregulares, realizado por diversos agentes: pequenas imobiliárias que anunciam seus “empreendimentos” em faixas, folhetos e panfletos espalhados perto de pontos de ônibus; corretores; loteadores “informais” representantes de “cooperativas”, entre outros, formam uma rede de comercialização. Dessa forma o mercado imobiliário nas favelas representa apenas uma parte do mercado informal da cidade. De qualquer modo, a irregularidade nessas transações se relaciona a pelo menos dois fatores: um primeiro relacionado a uma rede de corrupção e conivência que faz com que esse mercado prospere e um segundo está relacionado ao mercado formal, que não atende à demanda de baixa renda.

Os loteamentos irregulares ou em áreas ambientalmente frágeis passam a ser uma opção para aqueles que não têm como ter acesso ao mercado, mesmo que informal.

Tabela 1 – Evolução do número de favelas e população favelada em Guarulhos

| Ano | Nº de favelas | Nº de domicílios * | População * |
|------------|----------------------|---------------------------|--------------------|
| 1970 | 01 | 12 | Sem informação |
| 1973 | 32 | 1386 | 6.930 |
| 1987 | 65 | Sem informação | Sem informação |
| 1989 | 94 | 8.600 | 43.000 |
| 1991 | ---- | ---- | 52.506 ** |
| 1989 | 94 | 8.600 | 43.000 |
| 1993 | 203 | 22.000 | 112.000 |
| 1994 | 218 | 22.500 | 115.000 |
| 1995 | 240 | 26.000 | 130.000 |
| 1996 | 253 | 26.000 | 133.000 |
| 1997 | 289 | 28.200 | 141.000 |
| 1998/99 | 301 | 39.000 | 177.000 |
| 2000 | ----- | ----- | 163.757 ** |
| 2002 | 343 | 33.000 | 152.000 |

* Estimativa Secretaria de Habitação

** Dados do IBGE 1991 e 2000

Fontes: Prefeitura Municipal de Guarulhos – Diagnóstico Preliminar do Plano Diretor – 2002.
IBGE: 1991 e 2000

As condições de vida da população residente nas favelas de Guarulhos

Características gerais

Assim como aconteceu em outras favelas da RMSP, as favelas de Guarulhos deixaram de ser um espaço de transição daquele imigrante que chega do campo para morar na cidade. O novo morador vem de bairros da própria cidade ou de cidades da região metropolitana. De acordo com a socióloga Evanilde Piton, o processo de ingresso nas favelas de Guarulhos é um processo de “filtração descendente”. O trabalhador impossibilitado de pagar o aluguel, por estar desempregado ou ter uma queda na renda, sem encontrar outra opção viável, vai residir na favela. Se a ocupação espontânea marcou a forma de acesso até os anos 80, atualmente, a principal forma de acesso é via mercado imobiliário informal.

Nem todas as favelas possuem rede de esgotamento sanitário. Em relação à rede de água, 61,1% das favelas são servidas plenamente por esse serviço. 69,4% possuem energia elétrica.

Muitos núcleos se constituíram em áreas de risco, propensas a enchentes e desmoronamentos, próximas a córregos e encostas. Outras se estabeleceram em vias públicas, gerando em muitos casos impossibilidade de trânsito, como no caso da Cidade Satélite Cubica. (P.M.G. 2002)

Existem favelas mais bem localizadas e com boa infra-estrutura e outras que precisam passar por processos de melhorias e ou de urbanização. Mas, independentemente da localização ou do nível de urbanização, o processo de comercialização está disseminado.

De acordo com o Diagnóstico Preliminar do plano diretor

(...) o perfil da população favelada em Guarulhos demonstra que a maior parte não pretende sair do local onde se encontra, uma vez que a opção de moradia se deu em função principalmente da localização. Há, então, que se encontrar fórmulas que permitam melhorar suas condições no próprio local ou próximo de onde já residem. (Ibid.)

Características das favelas pesquisadas

Entre as seis favelas pesquisadas – Ponte Alta II; São Rafael; Presidente Dutra II; Cidade Soberana; Santa Cecília e Bela Vista – três se localizam na margem direita da Rodovia Presidente Dutra e as outras três na sua margem esquerda. À direita da rodovia encontramos as favelas com localizações mais centrais. A São Rafael, com 1.500 domicílios, localizada no bairro Jardim Nova Galvão – este bairro é um dos bairros nobres da cidade. Apesar da localização privilegiada, esta favela possui uma urbanização precária, com vários barracos de madeira, alguns praticamente dentro do córrego. Isso se deve ao fato de que a favela está entre o bairro e a rodovia Fernão Dias, quase divisa com o município de São Paulo.

A Bela Vista II é uma favela de tamanho médio, urbanizada com cerca de 400 domicílios, situada no bairro Bela Vista, todas as ruas e vielas são pavimentadas e quase não existem unidades de madeira. A favela se relaciona com o bairro e, aparentemente, segue o mesmo padrão de urbanização do entorno. Próximo à favela encontramos vários equipamentos públicos e comércio variado.

A Santa Cecília, com 100 domicílios, se localiza nas proximidades do Parque Renato Maia – bairro nobre da cidade. Das favelas pesquisadas, esta é a que apresenta o maior grau de urbanização, praticamente todas as unidades são de alvenaria, a maior parte delas possui dois pavimentos e acabamento.

Ao lado esquerdo foram pesquisadas: Presidente Dutra, com 1.000 domicílios, situada no bairro Presidente Dutra, nas proximidades do aeroporto internacional de São Paulo, a favela apresenta trechos urbanizados (a parte da favela que faz frente para a Rua Maria Paula) com pavimentação e infra-estrutura. Muitas das unidades dessa parte da favela se confundem com o próprio bairro. Porém, é no interior da favela que a precariedade se torna evidente. Barracos de madeira construídos em pequenos lotes subdivididos, congestionamento de unidade, falta de pavimentação e condições sanitárias precárias. Uma das particularidades dessa favela é que ela apresenta alguns aspectos rurais, já que existem nas proximidades pequenos terrenos com plantações de hortaliças e algumas criações: galinhas, vacas, cavalos.

A Ponte Alta II, no bairro do Bonsucesso, com 400 domicílios, é uma favela com um bom grau de urbanização. Na verdade, não é uma favela, mas um assentamento que abriga a população

removida de outras favelas. Somente uma das vielas não é pavimentada, a favela possui os serviços de infra-estrutura básica. Ela está inserida no bairro, a qualidade da urbanização e das unidades habitacionais da favela é melhor que alguns trechos do bairro. Nas proximidades existem alguns equipamentos públicos, além de pequenos comércios, mercados e padarias.

A Cidade Soberana, no bairro São João, é uma favela pequena, com 100 domicílios, distante do centro, com um grau de urbanização precário. As ruas não são pavimentadas, porém várias casas são de alvenaria. A ocupação do bairro é pequena e precária, com ruas sem pavimentação, as áreas centrais do bairro estão longe da favela.

Perfil da população

A população que comprou um barraco no último ano nas favelas pesquisadas é formada por pessoas que possuem em média 32 anos de idade. Os compradores, em geral, são mais jovens que os vendedores e estão começando a vida conjugal. 40% dos compradores são solteiros e 34% são casados ou amigados. Os vendedores são mais velhos (em média com 40 anos de idade) e possuem uma estrutura familiar estabilizada. Entre os vendedores, encontramos 57% casados ou amigados e apenas 33% de solteiros ou separados.

O nível de escolaridade, tanto dos compradores como dos vendedores, é baixo. 50% dos compradores e 63% dos vendedores são analfabetos ou não possuem o 1º grau completo. Cerca de 25% dos compradores cursam ou já cursaram o 2º grau, enquanto entre os vendedores o número de pessoa que já cursou ou está cursando o 2º grau é de apenas 15%. Apenas 2,6% dos compradores e 1,9% dos vendedores chegaram a cursar o 3º grau, mas não concluíram.

Os moradores que vêm para favela através da compra de um barraco são em média 8 anos mais jovens e possuem um grau maior de instrução que aqueles que pretendem vender. São casados ou amigados. Geralmente, estão começando uma vida familiar, muitos possuem familiares na própria favela ou no bairro. O que nos leva a especular que morar na favela significa estar próximo de uma rede de familiares. Essa rede poderia ser vista como uma vantagem adicional na hora de escolha de um imóvel.

Tabela 2 – Estado Civil dos compradores e vendedores (%)

| Estado Civil | Compradores | Vendedores |
|---------------------|--------------------|-------------------|
| Casado | 20% | 40% |
| Solteiro | 40% | 20% |
| Viúvo | 15% | 10% |
| Separado | 11% | 13% |
| Amigado | 14% | 17% |

Fonte: Banco de Dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Tabela 3 – Média de idade compradores e vendedores (%)

| Comunidade | Compradores | Vendedores |
|-------------------|--------------------|-------------------|
| Bela Vista | 54 | 42 |
| Jd. Vila Galvão | 28 | 32 |
| P. Dutra II | 32 | 40 |
| Ponte Alta II | 35 | 40 |
| S. Cecília | 39 | 40 |
| Soberana | 27 | 37 |
| Geral | 32 | 40 |

Fonte: banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Tabela 4 – Grau de instrução dos compradores e vendedores (%)

| Grau de instrução | Vendedor | Comprador |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| Primário completo | 19,00 | 20,78 |
| Primário incompleto | 57,00 | 40,26 |
| Secundário completo | 7,50 | 14,29 |
| Secundário incompleto | 7,50 | 11,69 |
| Superior incompleto | 1,90 | 2,60 |
| Analfabeto | 6,00 | 10,39 |

Fonte: Banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Trabalho e renda

Cerca de 70% dos moradores que têm imóveis à venda e 80% dos que compraram percebem um rendimento mensal de até 3 salários mínimos. Acima de 3 salários mínimos encontramos 11% entre os vendedores e 10% entre os compradores.

Cerca de 52% dos moradores que possuem imóveis para vender trabalham como assalariados. A maior parte dos moradores, tanto quem está vendendo (46%), como quem comprou um imóvel no último ano (54%), trabalha no setor de serviços. No setor de

comércio encontramos 23% dos vendedores e 15% entre os compradores. O setor de serviços predomina, pois muitos dos moradores trabalham como domésticas ou em serviços de vigilância e como motorista.

A contribuição ao rendimento familiar é feita em 68% dos casos dos vendedores e em 72% dos compradores por apenas uma pessoa. O rendimento familiar médio dos vendedores é de R\$583,53 e dos compradores é de R\$517,53. As maiores diferenças entre as rendas dos compradores e vendedores foram encontradas nas favelas: Bela Vista II, onde a diferença é de mais de R\$600,00; e na Santa Cecília, onde a diferença chega perto de R\$1.000,00. Porém essa diferença pode ser explicada pelo baixo número de ofertas coletadas.

Em relação ao local de trabalho de compradores e vendedores podemos destacar três grupos: um primeiro grupo de moradores que trabalha no próprio bairro e ou na própria favela; um segundo grupo de moradores que trabalha em bairros da cidade e, por último, um grupo formado por pessoas que trabalha na cidade de São Paulo.

Tabela 5 – Faixa de renda do proprietário do imóvel (%)

| Faixa de renda | Vendedor | Comprador |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Até 1 salário mínimo | 25,00 | 27,27 |
| Mais de 1 a 2 s.m. | 28,85 | 33,77 |
| Mais de 2 a 3 s.m. | 17,31 | 20,78 |
| Mais de 3 a 5 s.m. | 11,54 | 6,49 |
| Mais de 5 a 10 s.m. | 1,92 | 3,90 |
| Mais de 10 sm | 0,00 | 5,19 |
| Sem rendimento | 9,62 | 2,60 |
| Não declarou | 5,77 | 0,00 |

Fonte: banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Tabela 6 – Ocupação profissional por setor (%)

| Setor | Vendedor | Comprador |
|------------------|-----------------|------------------|
| Comércio | 23,08 | 15,58 |
| Serviço | 46,15 | 54,55 |
| Indústria | 7,69 | 7,79 |
| Construção civil | 11,54 | 15,58 |
| Serviço público | 11,54 | 6,49 |

Fonte: banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Tabela 7 – Rendimento familiar – médias de vendedores e compradores (R\$)

| Favelas | Vendedores | Compradores |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| Bela Vista II | 813,33 | 200,00 |
| Cidade Soberana | 400,00 | 434,13 |
| Jd. Vila Galvão | 693,33 | 538,45 |
| Ponte Alta II | 319,00 | 516,36 |
| Presidente Dutra II | 461,12 | 771,43 |
| Santa Cecília | 1.400,00 | 473,33 |
| Total | 583,53 | 517,53 |

Fonte: Banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Condições de moradia

Entre os imóveis à venda nas favelas pesquisadas existe uma predominância de casas térreas (84%). Entre os imóveis que foram comprados no último ano, 66,5% são de casas térreas e 24,5% de sobrados. Os imóveis mistos com comércio e residência representam 8% dos imóveis adquiridos e apenas 1,3% dos imóveis ofertados. Nas favelas melhor estruturadas, como a Santa Cecília e Bela Vista, o número de sobrados aumenta.

A maioria dos imóveis é de alvenaria sem acabamento: 79% dos imóveis à venda e 72% dos imóveis adquiridos. As telhas de amianto e as lajes sem cobertura predominam nos imóveis comercializados ou ofertados. Entre os imóveis colocados à venda, 42% dividem o lote com outro imóvel, enquanto que entre os imóveis adquiridos cerca de 90% divide o lote com outro imóvel. As favelas mais precárias ou mais afastadas apresentam um alto índice de imóveis precários construídos com madeira. A predominância de barracos de madeira em pequenos lotes subdivididos pode ser encontrada em trechos da São Rafael e da Presidente Dutra II.

Tabela 8 – Tipo de imóvel (%)

| Tipo de imóvel | Imóveis comprados | Imóveis à venda |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Casa térrea | 66,50 | 84,42 |
| Sobrado | 24,50 | 14,29 |
| Casa ou sobrado com comércio | 8,00 | 1,30 |
| Total | 100,00 | 100,00 |

Fonte: banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Tabela 9 – Tipo de imóvel: paredes (%)

| Tipo de imóvel | Imóveis comprados | Imóveis à venda |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Alvenaria com acabamento | 13 | 11 |
| Alvenaria | 73 | 80 |
| Madeira | 14 | 9 |
| Total | 100 | 100 |

Fonte: banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Tabela 10 – Tipo de imóvel: telhado (%)

| Tipo de imóvel | Imóveis comprados | Imóveis à venda |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| Amianto | 54,54 | 34,20 |
| Laje | 33,76 | 41,80 |
| Laje com telhado | 3,90 | 3,80 |
| Outras | 7,80 | 20,20 |
| Total | 100,00 | 100,00 |

Fonte: Banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Caracterização do mercado

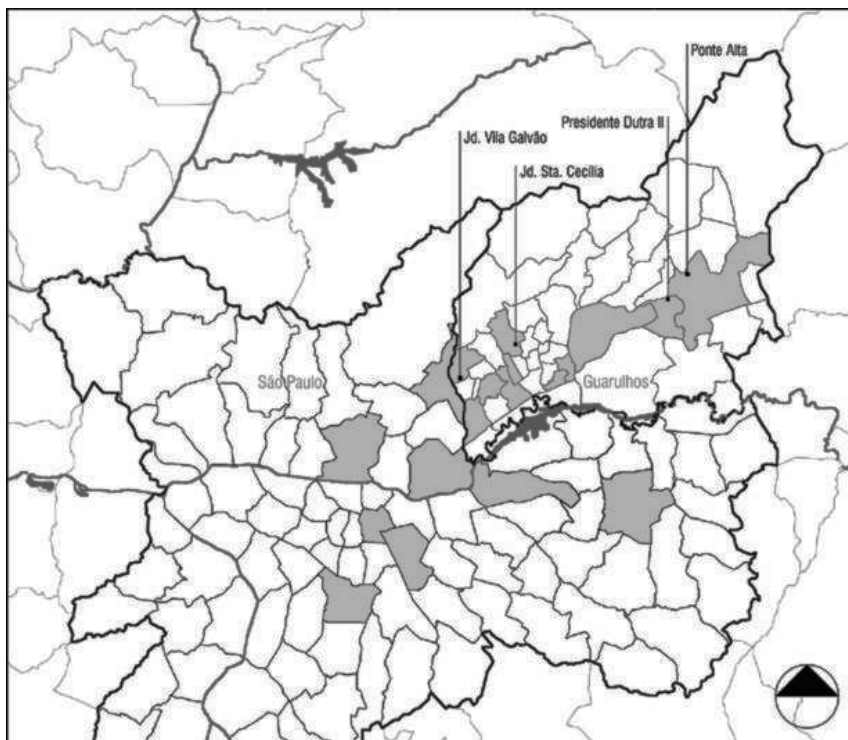
De acordo com Abramo e Faria, assim como ocorre no mercado formal,

o critério de localização com a maior indicação é aquele que desvela o desejo familiar de incorporar um patrimônio imobiliário aos seus bens. No caso do mercado formal, esse patrimônio imobiliário é legalizado e sua propriedade significa (não apenas) direitos, mas também obrigações fiscais. No caso do mercado informal, adquirir um imóvel permite às famílias, sobretudo, redefinir a composição dos seus gastos e garantir uma estratégia de estabilidade residencial relacionada à proximidade do trabalho (permanente ou esporádico) e a externalidades de vizinhança indispensáveis a sua reprodução. (2000, p. 444)

Entre os compradores, o principal motivo para optar por morar na favela é gostar do local. Ele gosta da localização, pois já reside ou residiu no local, possui amigos e parentes que residem nas proximidades. Ou a localização da favela é próxima ao trabalho, já que grande parte dos moradores trabalha na própria favela, no bairro ou em bairros próximos. Abramo e Faria definem essas opções como “relações de vizinhança” e de “acessibilidade ao trabalho”. Segundo estes autores

(...) o motivo “relações de vizinhança” é um fator locacional importante na estratégia familiar dos moradores de favela e define um critério de “insubstituívelidade” em relação aos imóveis do mercado formal. Essas relações de vizinhança associadas ao fator moradia possibilitam estratégias de emprego e sobrevivência que superam em muito eventuais gastos adicionais com essa forma de moradia. (Ibid., 2000)

Mapa 3 – Guarulhos e São Paulo – localização do local de trabalho (compradores)



Nos mapas sobre a localização do trabalho em relação ao local de residência das favelas São Rafael, Ponte Alta II, Presidente Dutra II e Santa Cecília nota-se uma articulação entre o trabalho e o local de residência, onde a proximidade do local de trabalho é sem dúvida um fator preponderante a ser considerado, tanto para compradores como para vendedores.

Vale reforçar a importância da articulação entre trabalho e localização residencial para as famílias residentes em favela, pois, para aqueles que trabalham distante do local de moradia, a acessibilidade, a malha de transporte passa a ser um atributo importante em sua decisão de localização residencial.

O processo de mercantilização da terra nas favelas

Vários autores, como Sampaio (1998), acreditam que a população residente em favelas apresenta uma grande mobilidade residencial. Essa mobilidade seria fruto da existência de um processo de *mercantilização da terra*. Para Sampaio,

(...) ocorre nas favelas, mais que em qualquer outro agrupamento urbano, uma mudança constante de seus habitantes. Essa movimentação de saída e entrada de novos moradores envolve transações imobiliárias que são bastante reveladoras dos problemas que enfrentam os favelados. A rotatividade das famílias é uma constante nas favelas, sendo sua principal causa o desejo de voltar para terra natal (...) todas as razões podem ser sintetizadas numa única: dificuldades de adaptação à vida na metrópole. (p. 139)

No entanto, a questão da mobilidade residencial dos pobres precisa ser aprofundada.

Nas favelas pesquisadas, percebemos que o processo de mercantilização contribui para o aumento do número da população favelada, ampliando e densificando o território do assentamento. De acordo com o nosso estudo, não podemos afirmar que esse processo seja o responsável pelo deslocamento acentuado dessa população, expulsando-a para outros lugares menos favorecidos. Em estudo recente realizado por Abramo sobre a mobilidade urbana dos pobres, realizado em quinze comunidades faveladas da cidade do Rio de Janeiro, constata que não há um processo de “expulsão branca”. Abramo destaca que

(...) a dinâmica de mudança domiciliar dos pobres nessas áreas pode ser definido como um processo de mobilidade residencial, tanto em relação à ordem de grandeza do número de transferências que não representa um número significativo, como pelo fato de essas transferências ocorrerem por decisões familiares de venda ou compra e não necessariamente por alguma imposição externa ou forma compulsória que caracterizaria expulsão. (Abramo e Smolka, 2002, p. 148)

Podemos dizer que a pressão do mercado imobiliário nas favelas atua em duas direções. Numa delas agindo internamente ao núcleo já existente, em função do adensamento da ocupação: isso ocorre quando o morador divide seu lote para comercializá-lo ou disponibilizá-lo para algum parente ou amigo.

Na outra, atuando no sentido de provocar a expansão física da favela, aumentando o seu tamanho através da ocupação das áreas vazias contíguas. Paralelamente a essas duas direções, existe também uma movimentação intra-favela de substituição de famílias residentes. Isso ocorre independentemente de uma favela ter esgotado outras formas de comercialização.

Comportamento da oferta e demanda

Como já destacamos anteriormente, foram realizadas pesquisas em 6 favelas da cidade. O preço médio dos imóveis nas favelas localizadas em Guarulhos é de R\$5.500,00 para compra. Os imóveis que estão sendo ofertados possuem o preço médio de R\$11.000,00, o dobro da média dos imóveis que foram efetivamente comprados.

Os preços dos imóveis nessas favelas apresentam essa variação devido ao número de cômodos, tipo de acabamento e localização. Como vimos, os imóveis podem variar de R\$1.000,00 – um pequeno imóvel de um ou dois cômodos, em madeira, situado numa área precária ou de risco nas favelas de São Rafael, Presidente Dutra ou Cidade Soberana – a R\$60.000,00 ou R\$55.000,00 mais bem localizados, em favelas situadas nas proximidades de bairros nobres da cidade.

Tabela 12 – Preço dos imóveis em favelas – compra e venda

| Comunidade | Valor médio R\$ | Compra valor | | desvio padrão | total de ofertas |
|---------------------|--------------------|-----------------|------------|------------------|---------------------|
| | | máximo R\$ | mínimo R\$ | | |
| Bela Vista | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | | 1 |
| Cidade Soberana | 4.333,33 | 5.000,00 | 4.000,00 | 577,3503 | 3 |
| São Rafael. | 3.741,67 | 20.000,00 | 1.000,00 | 4034,193 | 24 |
| Ponte Alta II | 7.933,33 | 16.500,00 | 2.000,00 | 3864,602 | 12 |
| Presidente Dutra II | 2.963,33 | 10.000,00 | 1.000,00 | 1933,994 | 30 |
| Santa Cecília | 16.642,86 | 55.000,00 | 5.000,00 | 17230,58 | 7 |
| Total | 5.584,70 | 55.000,00 | 1.000,00 | 7118,24 | 77 |

| Comunidade | Valor médio R\$ | Venda valor | | desvio padrão | total de ofertas |
|---------------------|--------------------|----------------|------------|------------------|---------------------|
| | | máximo R\$ | mínimo R\$ | | |
| Bela Vista II | 25.000,00 | 30.000,00 | 20.000,00 | 5000 | 3 |
| Cidade Soberana | 21.500,00 | 30.000,00 | 13.000,00 | 12020,82 | 2 |
| São Rafael | 11.233,33 | 60.000,00 | 1.000,00 | 14649,31 | 15 |
| Ponte Alta II | 15.663,36 | 25.000,00 | 10.000,00 | 5572,661 | 11 |
| Presidente Dutra II | 5.925,00 | 16.000,00 | 1.000,00 | 3788,053 | 20 |
| Santa Cecília | 45.000,00 | 45.000,00 | 45.000,00 | | 1 |
| Total | 11.961,54 | 60.000,00 | 5.925,00 | 11246,72 | 52 |

Fonte: Banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Assim como ocorre em outras favelas e na própria dinâmica do mercado imobiliário, existe, no interior de cada favela, uma hierarquia de preços. Os imóveis situados em ruas centrais, com comércio, são geralmente mais caros que os imóveis localizados no interior da favela, distante do comércio e serviço.

O principal motivo apresentado para a venda do imóvel é o de mudar de cidade ou voltar para a cidade de origem. Essa tendência de mudança pode estar relacionada à questão da violência e ao desemprego. A localização da favela ou do imóvel é apontada por 17% dos moradores que pretendem vender seus imóveis como fator preponderante para a mudança. Esses moradores pretendem se mudar para uma localização melhor na própria favela ou em outras favelas ou bairros da cidade. Os problemas familiares (13%) se relacionam ao adensamento do domicílio e ou do lote; ou brigas de casal.

Os preços foram negociados pelos compradores que ofereciam contra-propostas para o pagamento à vista ou parcelamento. 69% dos compradores adquiriram seus imóveis à vista.

Vender um imóvel numa favela não é uma tarefa fácil. Muitos são os elementos constrangedores para que a comercialização se realize: a precariedade jurídica, as condições físicas, a localização e o próprio valor do imóvel. As principais formas de divulgação nas favelas é a placa e a rede de amigos. Nas favelas mais antigas e com um bom grau de urbanização, como a Bela Vista e Santa Cecília, encontramos placas de imobiliárias oferecendo imóveis. Isso significa que, assim como ocorre em outras favelas da região metropolitana, a estrutura do mercado formal é responsável por parte da comercialização e dos imóveis oferecidos pelo mercado informal.

Tabela 13 – vendedores motivos para a venda (%)

| Motivos | total |
|--|--------------|
| Mudar de cidade ou voltar ao local de origem | 21 |
| Localização e infra-estrutura | 17 |
| Violência | 15 |
| Problemas familiares | 13 |
| Problemas financeiros | 5 |
| Outros | 29 |

Fonte: Banco de dados pesquisa sobre o mercado imobiliário em favelas de Guarulhos, dezembro 2002.

Considerações finais

Essas considerações foram realizadas em cima da leitura simples dos dados coletados e não esgotam de forma nenhuma uma análise mais aprofundada sobre o mercado imobiliário informal em favelas. A partir delas podemos afirmar que existe uma dinâmica do mercado imobiliário informal nas favelas e que seu comportamento em muito se assemelha à dinâmica existente no mercado formal. Neste estudo não realizamos uma análise dos agentes desse mercado. Mas existe uma estrutura de comercialização em cada favela pesquisada. Em algumas favelas, ela se estrutura em cima das relações pessoais de amizade ou de parentesco. Em outras, essa relação está mais profissionalizada. Em algumas favelas – Santa Cecília e Bela Vista – encontramos placas de imobiliárias oferecendo os imóveis.

De acordo com Baltrusis,

(...) o mercado informal imobiliário de moradias apresenta uma relação maior com o mercado de moradias da cidade, na medida que possui agentes que se assemelham aos agentes do mercado formal. (...) podemos dizer que o mercado imobiliário informal funciona como uma extensão do mercado formal, um submercado com suas características próprias. (2000)

O sistema de preços obedece a uma hierarquia. Podemos dizer que dentro do mercado informal de moradia em favelas existem submercados, com tipos de imóveis diferenciados. Um tipo de imóvel para cada tipo de cliente. Essa taxinomia de preços é mais visível por causa da divisão de suas microrregiões. Nas favelas São Rafael, Presidente Dutra II e Ponte Alta II essa diferenciação pode ser visualizada ao compararmos as médias dos preços ofertados e comercializados.

O mercado imobiliário informal em favelas cresce na medida em que não existam políticas que promovam um número de habitações suficiente para atender a demanda. Em Guarulhos, esse crescimento é acentuado pelo crescimento do número de oferta em loteamentos irregulares. A vantagem que o mercado imobiliário informal apresenta é a possibilidade de oferecer uma moradia aos segmentos mais excluídos da sociedade. A desvantagem é que essa moradia, desprovida muitas vezes de condições mínimas de habitabilidade, causa grandes prejuízos para a cidade.

Para o desenho de instrumentos que possam dar conta da diversidade territorial da cidade e diminuir sua desigualdade socioterritorial, é necessário estar atento a essa dinâmica imobiliária. O mercado imobiliário informal em favelas ou de loteamentos irregulares progride na medida em que o poder público e os agentes do mercado formal não são capazes de responder à demanda por terra e moradia.

Nesse sentido, uma das ações para conter o círculo da informalidade na cidade seria criar mecanismos para ampliar a oferta de terras e de moradias, criando um “mercado imobiliário popular” capaz de atender à demanda e assim evitar problemas futuros para o desenvolvimento da cidade. Vale destacar que as experiências de regularização fundiária garantem a posse da terra, mas por si só não impedem, e creio que nem devem impedir, o processo de comercialização.

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS podem ser vistas como instrumentos de regularização, mas também de reservar parte do estoque de terras da cidade para a produção de habitação de interesse social, como ocorreu na cidade de Diadema. Deve-se, no entanto, tomar o cuidado de não criar enclaves de exclusão.

O mercado de imóveis usados pode ser uma alternativa de mercado para uma população de classe média baixa que, sem ter financiamentos para obter um imóvel formal, pressiona a demanda por habitação de interesse social. Desenhar uma política que abra a possibilidade de que essa população tenha acesso a esses imóveis pode ser um atrativo para essa população. Cerca de 60% dos moradores em favelas prefeririam morar em outro local.

Referências

- ABRAMO, P. (2001). *Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica na favela: localização residencial e mercado de trabalho*. IX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Rio de Janeiro.
- ABRAMO, P. e FARIA, T. C. (2000). *Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário*. Disponível em <http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/PDF/1998/a139.pdf>.
- ABRAMO, P. (2002). *A Dinâmica da mobilidade residencial dos pobres*. Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo. Ippur/UFRJ – Relatório de pesquisa. Rio de Janeiro.
- ABRAMO, P. e FARIA, T. C. (2000). “Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário”. <http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/PDF/1998/a139.pdf>
- ABRAMO, P. e SMOLKA, M (2002). “Que componentes devem ser incorporados a uma estratégia de acompanhamento pós-intervenção de regularização fundiária”. In: ALFONSIN, B. et alii (2002). *Regularização da terra e da moradia. O que é e como implementar*. Polis/Fase/CEF, São Paulo.

- BALTRUSIS, N. (2000) *A dinâmica do mercado imobiliário informal*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas.
- FERNANDES, E. (2003). *Regularização Fundiária no governo Lula*. Carta enviada ao Ministério da Justiça sobre a proposta de regularização fundiária exposta pelo Ministro da Justiça.
- FIPE/SEHAB (1994). *Estudo das favelas e cortiços da cidade de São Paulo visando conhecer em profundidade as condições atuais destes tipos de grupamentos urbanos para servir de orientação aos programas para a população de baixa renda e reassentamento urbano da SEHAB*. RELATÓRIO FINAL. FAVELA, v. I. Prefeitura do Município de São Paulo, São Paulo.
- IBGE (1991). Censo demográfico.
- _____ (2000). Censo demográfico.
- JANUZZI, P. M. e JANUZZI, N. (2002). *Crescimento urbano, saldos migratórios e atratividade residencial dos distritos da cidade de São Paulo: 1980/2000*. In: XIII ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS. *Anais*, Ouro Preto, MG.
- PASTERNAK, S. (1999). *Tendências Recentes na Política de Desfavelamento Brasileira*. In: VIII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, *Anais*, Porto Alegre, RS.
- _____ (2003). Um olhar sobre habitação em São Paulo. *Cadernos Metrôpole*, n. 9. Pronex/ CNPq /Educ.
- PASTERNAK, S. e BÓGUS, L. (2000). “A cidade dos anéis: São Paulo”. In: RIBEIRO, L. C. *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Observatório IPPUR/UFRJ- FASE/ Revlan, RJ.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS (2001). *Diagnóstico do Plano Diretor*. CD produzido pela prefeitura para subsidiar a discussão do plano. Guarulhos, SP.
- _____ (2002) *Diagnóstico do Plano Diretor*. CD produzido pela prefeitura para subsidiar a discussão do plano. Guarulhos, SP.
- ROLNIK, R. (1999). Regulação urbanística e exclusão territorial. São Paulo. *Revista Polis*, n. 32.
- SAMPAIO, M. R. A. (org.) (1998). *Habitação e Cidade*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, São Paulo, SP.

- SCHIFFER S. T. R. (1999). "São Paulo: globalização da economia e impactos urbanos". In: VIII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. *Anais*. Porto Alegre.
- SOUZA, M. L. (2002). *Mudar a cidade. Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- VILLAÇA, F. (1998) *Espaço Intra-urbano no Brasil*. São Paulo, Stúdio Nobel e Lincoln Institute of Land Policy.

Outras fontes

- Entrevista com a socióloga Ivanilde Pítton da Secretaria de Habitação do Município.
- Dados do IBGE publicados no jornal *Folha de S. Paulo*, 1º/03/1997.

Recebido em jul/2004
Aprovado em ago/2004