

Algumas considerações sobre o "mercado imobiliário informal" nas favelas de Guarulhos

Nelson Baltrusis: doutorando em Estrutura Ambientais e Urbanas
HABITAT – FAUUSP

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, a 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-administrativas se esgotam. De acordo com Fernandes, *“do ponto de vista jurídico, o que esta 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 sócio-espacial 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”* (Fernandes, 2003).

Palavras chaves: mercado imobiliário informal, exclusão territorial, favelas.

Some considerações on the "informal real estate market" in favelas of Guarulhos city.

The favelization process in the municipality of Guarulhos obeys the same pattern of occupation found in other cities of the São Paulo metropolitan region. According to data from the Housing Secretariat there are 343 favelas in the municipality. The increase in the number of favelas and of the favela population is principally due to the occupation of new areas and increased density of the existing favelas. The principal form of access to a shack in a favela 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, above all in public areas”*. (Fernandes, 2003). If the policies of regularization do not consider the dynamic 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 politics of legalization may even guarantee the individual security of possession/ownership (in the sense that the residents will not be removed or evicted), but not protect the residents from the so-called eviction by the market or from growing vulnerability in areas dominated by drug dealing”* (Fernandes, 2003).

Key words: informal real estate market, territorial exclusion, favelas

1 – Introdução.

Este trabalho dá continuidade à pesquisa de doutoramento 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 são requisitos 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, 2002:72). ²

Podemos relacionar a apropriação da valorização de pedaços da cidade pelo mercado imobiliário se apropria da valorização de pedaços da cidade com os investimentos públicos que criam localizações privilegiadas. Estas 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. (Abramo e Faria, 2000:421).

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*

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 as corrigir.

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

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). 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 sócio-espacial 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”* (Fernandes, 2003).

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 marcada 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, 2000:421). Recentemente, alguns trabalhos têm se ocupado de estudar este segmento de mercado, destacamos os trabalhos de Abramo ⁴ (2001) e Baltrusis (2000).

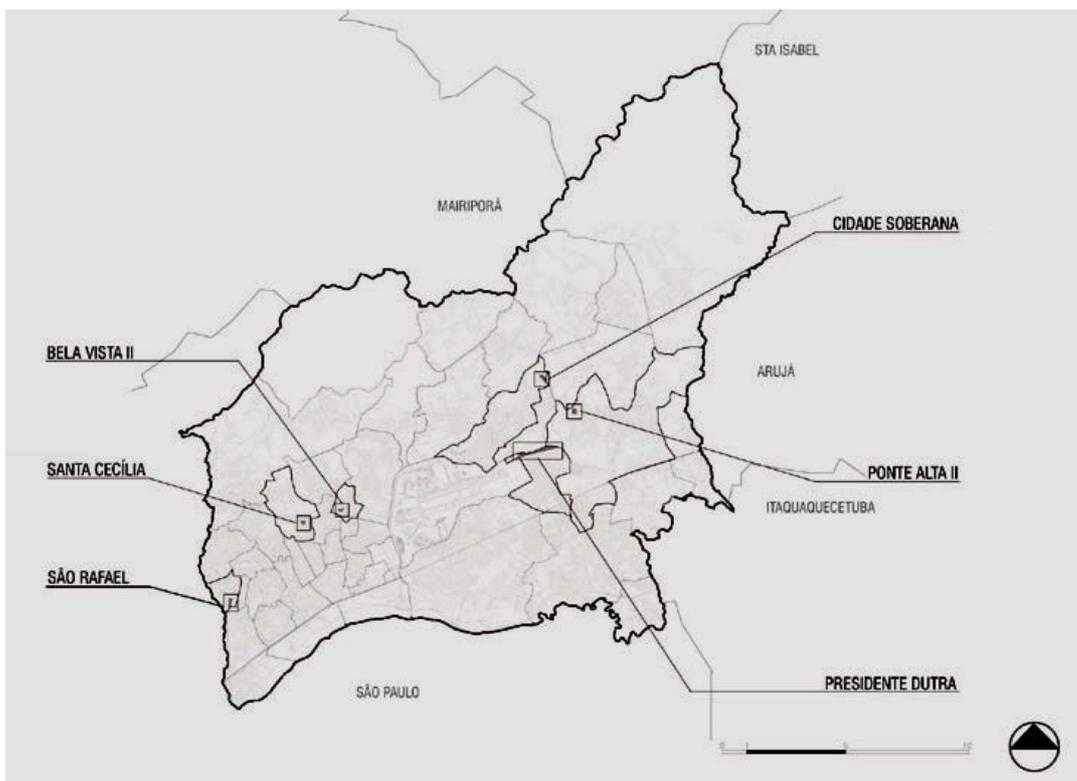
O processo de favelização do município de Guarulhos obedece ao mesmo padrão de ocupação de outras cidades da Região Metropolitana de São Paulo. Até a década de 80, o número de favelas era pequeno, a principal forma de irregularidade eram os loteamentos clandestinos ou irregulares, alguns cortiços e ocupações 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, a ocupação de novas áreas e adensamento

⁴ O professor Pedro Abramo tem dedicado o seu trabalho para criar uma teoria econômica sobre o mercado imobiliário informal em favelas. Ver “Quatro notas sobre a teoria econômica em favelas”.

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 deste 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. Esta pesquisa foi realizada entre os dias 28 de novembro a 02 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 deste mercado. Foram entrevistados os chefes de famílias de todos os imóveis que possuíam placas e ou indicações de venda, bem como todos os moradores de imóveis 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 de 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.



Estas favelas foram indicadas pela Secretaria de Habitação de Guarulhos. Para a sua escolha se procurou atender os 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. Esta 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.

Na segunda parte, 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.

2. A Questão das Favelas na Região Metropolitana de São Paulo.

2.1 - 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 de 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*”. (Villaça, 1998:141). Mas apesar desta 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; Bógus e Pasternak. 2000; Januzzi & Januzzi 2002; entre outros), as taxas anuais de crescimento têm decaído, principalmente nos anéis centrais. Porém, enquanto os distritos centrais perdem população os distritos e cidades periféricas vêm sua população crescer. Este crescimento populacional periférico pode ser verificado com o aumento do número de favelas. Neste 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 correspondiam a 1,89% do total dos domicílios existentes no território brasileiro. Este número representava a existência de 480.595 domicílios favelados distribuídos em 126 municípios. No Censo de 1991, esta 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 este 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 Financeira 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 hiper-inflação. De acordo com Pasternak, “*o salário mínimo perdeu 46% do seu valor real na década de 80 e a concentração de renda é espantosa*”. (Pasternak, 1997:04).

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*”. (Castells, citado por Villaça, 1998:148). Outro elemento de extrema importância para a consolidação 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 com 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 3211 e 817.603 (78%) domicílios favelados se colocavam nas metrópoles.*” (Pasternak,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 favela, 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”* (Pasternak, 2003:06).

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 espraiada, empobrecendo em direção da periferia”* (Pasternak, 2003:04).

2.2 - 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 se vincula ao processo de reversão da concentração de atividades industriais. Este 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, se agravando nos anos 80 e 90. O processo de desconcentração industrial provocou a ida de unidades de

⁵ para aprofundar esta definição ver A cidade dos Anéis. Pasternak e Bógus 2000.

produção, da Região Metropolitana para outras cidades e regiões do estado que ofereciam vantagens como: oferta de mão de obra mais barata, infraestrutura 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 SÃO 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”* (Pasternak, 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 Erminia Maricato, este dado não surpreende, em entrevista ao jornal FOLHA DE SÃO 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”*. (F.S.P. 27/01/1999). Se por um lado à população 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

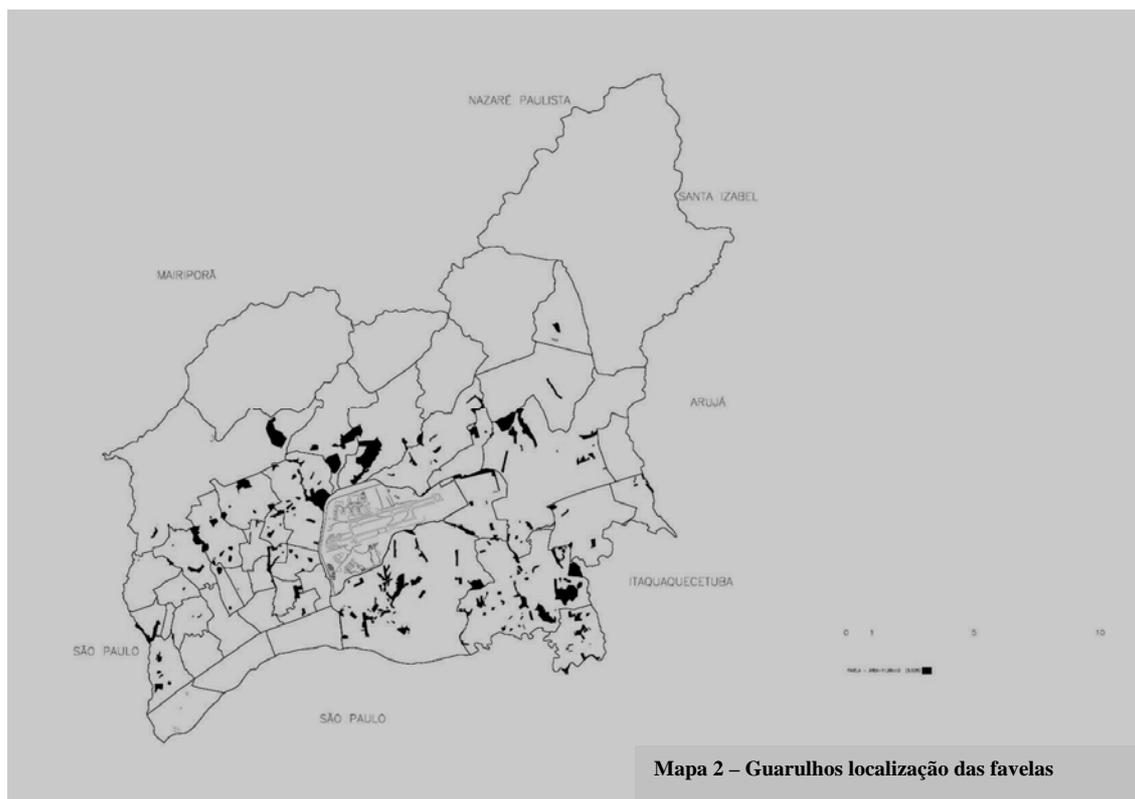
conseguem atender a 5% dessa demanda, provocando um deslocamento dessa população para o mercado informal (Pasternak, 1999).

2.3. 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 Diagnostico 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 melhorias 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 aprova 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, com o objetivo de regularizar a posse da terra aos moradores das favelas situadas em áreas públicas municipais.

De acordo com a socióloga Ivanilde Píton isto 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 reconhecidos na época. Após a desafetação iniciou 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 o 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 as que estão situadas em áreas desvalorizadas como encostas de morro e beiras de córrego até aquelas que estão situadas próximas a áreas nobres.



2.3.1 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 a 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. Este núcleo Vila Flórida situa-se no bairro do Bom Clima, próximo de onde hoje está instalada a prefeitura. Em 1972 este núcleo já contava com 143 domicílios. Hoje esta 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%. Estes números confirmam o deslocamento periférico que ocorreu nos últimos 20 anos.

Este aumento expressivo pode ser explicado pelo processo de periferização da região metropolitana. Contribuiu para este 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 destas áreas se tornaram favelas.

Entre 1993 e 2002 o crescimento do número de núcleos de favelas foi menor que o apresentado no período anterior. Neste período o número de núcleos favelados cresceu 160%. Já a população favelada cresceu 135%. Neste período apesar do crescimento ser grande ele 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 deste 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. Desta forma o mercado imobiliário nas favelas representa apenas uma parte do mercado informal da cidade. De qualquer modo a irregularidade nestas transações se relacionam à 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 a demanda de baixa renda.

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

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

<i>Ano</i>	<i>Nº de favelas</i>	<i>Nº de domicílios *</i>	<i>População *</i>
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

3 - As Condições de Vida da População Residente nas Favelas de Guarulhos.

3.1 - 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 este 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 Cumbica”* (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 independente da localização ou do nível de urbanização, o processo de comercialização esta 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”*. (PMG,2002)

3.2 – 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 à margem direita da Rodovia Presidente Dutra e as outras três a 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 mais possui uma urbanização precária com vários barracos de madeira, alguns praticamente dentro do córrego. Isto se deve ao fato de que a favela esta 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 existe 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 possuem dois pavimentos e possuem 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 a Rua Maria Paula) com pavimentação, e infraestrutura. Muitas das unidades, desta 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 sub-divididos, congestionamento de unidade, falta de pavimentação e condições sanitárias precárias. Uma das particularidades desta 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 de um assentamento que abriga a população removida de outras favelas. Somente uma das vielas não é pavimentada, a favela possui os serviços de infraestrutura 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 alvenarias. A ocupação do bairro é pequena e precária, com ruas sem pavimentação, as áreas centrais do bairro estão longe da favela.

3.3 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 vem para favela através da compra de um barraco é em média 8 anos mais jovem 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. Esta rede poderia ser vista como uma vantagem adicional na hora de escolha de um imóvel.

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

<i>Estado Civil</i>	<i>Compradores</i>	<i>Vendedores</i>
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

<i>COMUNIDADE</i>	<i>Compradores</i>	<i>Vendedores</i>
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 (%)

<i>Grau de instrução</i>	<i>Vendedor</i>	<i>Comprador</i>
Primário completo	19	20,78
Primário incompleto	57	40,26
Secundário completo	7,5	14,29
Secundário incompleto	7,5	11,69
Superior incompleto	1,9	2,60
Analfabeto	6	10,39

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

3.4 Trabalho e Renda.

Cerca de 70% dos moradores que tem imóveis a 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 que esta 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, motoristas.

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 aonde a diferença chega perto de R\$ 1.000,00. Porém esta 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 trabalham no próprio bairro e ou na própria favela; um segundo grupo de moradores que trabalham em bairros da cidade e por último um grupo formado por pessoas que trabalham na cidade de São Paulo.

Tabela 5 - FAIXA DE RENDA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

<i>FAIXA DE RENDA</i>	<i>Vendedor</i>	<i>Comprador</i>
Até 1 salário mínimo	25	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	3,9
Mais de 10 sm	0	5,19
Sem rendimento	9,62	2,6
Não declarou	5,77	0

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

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

3.5 Condições de moradia

Entre os imóveis a 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 melhores 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 a 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 % divide o lote com outro imóvel. Enquanto 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 sub-divididos podem ser encontrados em trechos da São Rafael e da Presidente Dutra II.

Tabela 8 - Tipo de imóvel %		
TIPO DE IMÓVEL	Imóveis comprados	Imóveis a venda
Casa térrea	66,50%	84,50%
Sobrado	24,50%	14%
Casa ou sobrado com comércio	9%	1,50%
Total	100%	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 a venda

Alvenaria com acabamento	13	11
Alvenaria	73	80
Madeira	14	9
Total	100%	100,00

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

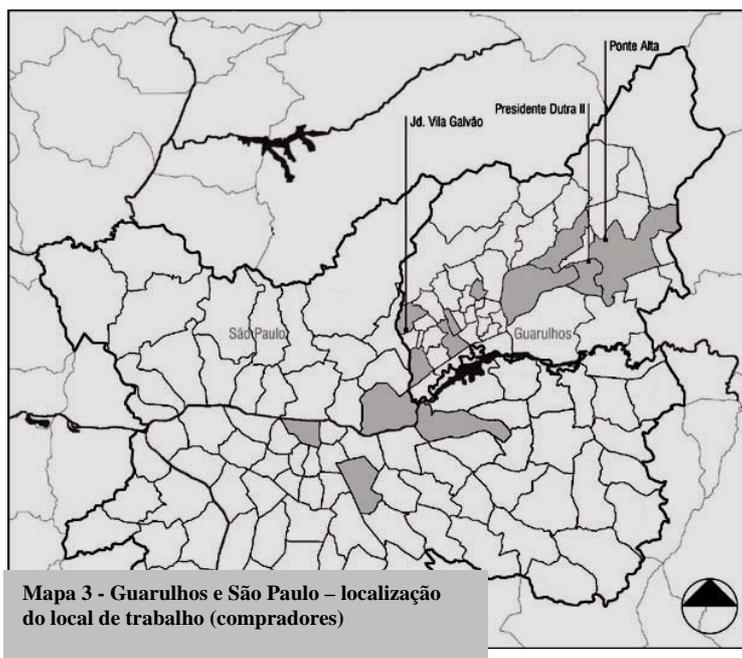
Tabela 10 – Tipo de imóvel: telhado %

TIPO DE IMÓVEL	Imóveis comprados	Imóveis a venda
Amianto	54,54	34,2
Laje	33,76	41,8
Laje com telhado	3,9	3,8
Outras	7,8	20,2
Total	100%	100,00

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

4 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” (Abramo e Faria, 2000:444). 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 ‘insubstituídidade’ 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”. (Abramo e Faria, 2000).



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 se nota uma articulação entre o trabalho e 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.

3.1 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*” (Sampaio: 1998,139). No entanto a questão da mobilidade residencial dos pobres precisa aprofundada.

Nas favelas pesquisadas percebemos que o processo de mercantilização contribuir 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 desta 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 revelam 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, 148)

Podemos dizer, que a pressão que o 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 o 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 um movimentação intra-favela substituição de famílias residentes. Isso ocorre, independentemente de uma favela ter esgotado outras formas de comercialização.

3.2 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 media dos imóveis que foram efetivamente comprados.

Tabela 11 – Preço dos imóveis em favelas – compra e venda

COMUNIDADE	Valor médio	Compra		desvio padrão	total de ofertas
		valor máximo	valor mínimo		
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	Venda				
	Valor medio	valor máximo	valor mínimo	desvio padrão	total de ofertas
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.

Os preços do imóvel nestas favelas apresentam esta variação favela 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.

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. Esta tendência de mudança pode estar relacionada à questão da violência e ao desemprego. O município entre os que apresentam os maiores índices de violência na região metropolitana, e uma alta taxa de desemprego formal. De acordo com dados da Secretaria de Segurança em 2000 ocupava o 6º lugar no ranking dos municípios mais violentos da região e juntas estas três categorias correspondem a 41% das intenções de mudança do local por parte dos vendedores. A localização da favela ou do imóvel é apontada por 17% dos moradores que pretendem vender seus imóveis como fator preponderante para a mudança. Estes 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 contrapropostas para o pagamento a vista ou parcelamento. 69% dos compradores adquiriram seus imóveis a 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. Isto significa que assim como ocorre em outras favelas da região metropolitana a estrutura do mercado formal é responsável por parte da comercialização e imóveis oferecidos pelo mercado informal.

Tabela 12 – vendedores motivos para a venda

<i>Motivos</i>	<i>total</i>
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.

4. Considerações finais.

Estas 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 deste mercado. Mas existe uma estrutura de comercialização em cada favela pesquisada. Em algumas favelas esta se estrutura em cima das relações pessoais de amizade ou de parentesco. Em outras esta relação esta 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. (Baltrusis, 2000).

O sistema de preços obedece a uma hierarquia, podemos dizer que dentro do mercado informal de moradia em favelas existem sub-mercados, 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 micro-regiões. Nas favelas São Rafael, Presidente Dutra II e Ponte Alta II esta diferenciação pode ser visualizada ao compararmos as medias dos preços ofertados e comercializados.

O mercado imobiliário informal em favelas, cresce na medida que não existam políticas que promovam um número de habitações suficiente para atender a demanda. Em Guarulhos este 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 esta moradia, desprovida, muitas vezes de condições mínimas de habitabilidade causa grandes prejuízos para a cidade.

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

Neste sentido, uma das ações para conter o circulo da informalidade na cidade seria criar mecanismos para ampliar a oferta de terras e de moradias criando um 'mercado imobiliário popular' capaz de atender a 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 se 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 esta população tenha acesso a estes imóveis pode ser um atrativo para esta população. Cerca de 60% dos moradores em favelas prefeririam morar em outro local.

Referências bibliográficas:

Abramo, P. (2001) “*Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica na favela: localização residencial e mercado de trabalho*” in IX Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, RJ.

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. (2002) “*A Dinâmica da mobilidade residencial dos pobres*” Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo. IPPUR/UFRJ – relatório de pesquisa. Rio de Janeiro RJ.

Abramo, P. & Smolka, M (2002) “*Que componentes devem ser incorporados a uma estratégia de acompanhamento pós-intervenção de regularização fundiária*” in. Alfonsin, B. et all (2002) “*Regularização da terra e da moradia. O que é e como implementar*” Polis/FASE/CEF, São Paulo, SP.

Baltrusis, N. (2000) “*A dinâmica do mercado imobiliário informal*”. Dissertação de mestrado defendida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Dezembro.

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*” Vol. I Prefeitura do Município de São Paulo, São Paulo, SP.

IBGE (1991) Censo Demográfico

IBGE (2000) Censo Demográfico

Januzzi, P. M & Januzzi, N. (2002) “*Crescimento Urbano, saldos migratórios e atratividade residencial dos distritos da cidade de São Paulo: 1980/2000*” in Anais do XIII Encontro Nacional de Estudos Populacionais, Ouro Preto – MG.

Pasternak, S. (2003) “*Um olhar sobre habitação em São Paulo*”. Cadernos Metrópole 09. PRONEX/ CNPq EDUC, SP.

- Pasternak, S. (1999) “*Tendências Recentes na Política de Desfavelamento Brasileira*” in ANPUR, 1999 “*Anais do VIII Encontro Nacional*” Porto Alegre, RS.
- 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. Ed. Revlan, RJ.
- P.M.G. Prefeitura Municipal de Guarulhos (2002) “*Diagnóstico do Plano Diretor*”. CD produzido pela prefeitura para subsidiar a discussão do plano. Guarulhos, SP.
- Rolnik, R. 1.999. “*Regulação urbanística e exclusão territorial*” Revista Polis, n.º 32, São Paulo, SP.
- Sampaio, M. R. A. (Org.) 1.998. “*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 ANPUR, 1999 “*Anais do VIII Encontro Nacional*” Porto Alegre, RS.
- Souza, M. L. (2002) “*Mudar a cidade. Uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*”. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, RJ.
- Villaça, F. (1998) “*Espaço Intra-urbano no Brasil*”. Stúdio Nobel e Lincoln Institute of Land Policy. São Paulo, SP.

Outras fontes:

Entrevista com a socióloga Ivanilde Píton da Secretaria de Habitação do Município.

Dados do IBGE publicados no jornal FOLHA DE SÃO PAULO, 01/03/1997.