



Informalidad en las ciudades Latinoamericanas



Mercado informal de terras e viviendas in São Paulo

SLUMS AND LOW INCOME MARKET OF INFORMAL AND IRREGULAR HOUSING

EL MERCADO INFORMAL DE TIERRAS Y VIVIENDAS

EN SAO PAULO Traducción de Sandra Patricia Bustos Guzmán.

Nelson Baltrusis

Sociólogo. Doctor en Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Sao Paulo. Profesor de la Maestría en Planeamiento Territorial y Desarrollo Social de la Universidad Católica de Salvador.
nelsonb@ucsal.br

Recibido: 15 de noviembre de 2008

Aprobado: 15 de febrero de 2009

Resumen

La comercialización de inmuebles irregulares particularmente en favelas y en lotes ilegales entre la población de bajos ingresos expresa uno de los aspectos más crueles del proceso de reproducción del espacio urbano en nuestras ciudades. En la región metropolitana de Sao Paulo –RMSP– este tipo de transacciones se caracteriza por ser un segmento de mercado de bienes inmuebles utilizados para población de bajos ingresos, que contribuye, en gran medida, a la estructuración desigual de la metrópoli y concentra a la población más pobre en zonas carentes de infraestructura.

Este segmento del mercado puede ser captado de manera diversificada en viviendas y lugares construidos por estas poblaciones, e identificado por sus estrategias de supervivencia. Tal vez esta forma de acceso a una vivienda precaria, sin seguridad de posesión, adquirida mediante mecanismos de mercado es la característica más llamativa del desmantelamiento del Estado.

Este trabajo analiza el funcionamiento del segmento del mercado inmobiliario para población de bajos ingresos en la RMSP, que produce, comercializa y compran su propiedad en las favelas.

Palabras clave: favelas, mercado inmobiliario en favelas, región metropolitana de Sao Paulo –RMSP, asentamientos informales

Abstract

The commercialization of irregular property, particularly in clandestine slum quarters and land divisions, between low income populations expresses one of the cruelest faces of the reproduction of the urban space process in our cities. In the metropolitan region of Sao Paulo –RMSP– this type of transaction is characterized as a segment of used property market for low income, contributing excessively in the process of unequal structuring of the metropolis, concentrating the poorest population in lacking of infrastructure spaces.

This segment of the market can be captures by diversified forms of housings and places constructed by these populations, and identified by its strategies of survival. Perhaps this form of access to precarious housing, without ownership security and acquired through the mechanisms of the market is the most important characteristic of the dismantling of the State.

This work intends to analyze the functioning a sector of the real estate market for low income population in the RMSP, that produces, commercializes and acquires its properties in favelas.

Key words: favelas, informal real estate, metropolitan region of Sao Paulo –RMSP–, slums

Resumo

A comercialização de imóveis irregulares, particularmente em favelas e loteamentos clandestinos, entre a população de baixa renda expressa uma das faces mais cruéis do processo de reprodução do espaço urbano em nossas cidades. Na região metropolitana de São Paulo –RMSP– esse tipo de transação se caracterizou como um segmento do mercado de imóveis usados para baixa renda, contribuindo sobremaneira na estruturação da metrópole desigual, concentrando os pobres em espaços carentes de infra-estrutura.

Este segmento do mercado pode ser apreendido pela forma diversificada de moradias e localizações criadas por estas populações, como também por suas estratégias de sobrevivência. Talvez essa forma de acesso a uma moradia precária, sem segurança de posse e, adquirida através dos mecanismos do mercado seja a característica mais marcante do desmonte do Estado.

Esse trabalho pretende analisar o funcionamento do segmento do mercado imobiliário para a população de baixa renda na RMSP, que produziram, comercializaram e adquiriram seus imóveis em favelas.

Palavras Chaves: favelas, mercado imobiliário em favelas, região metropolitana de São Paulo –RMSP–, assentamentos informais

1. Las Favelas y la comercialización de inmuebles informales e irregulares para población de bajos ingresos

Introducción

La asimilación de zonas de la ciudad por el mercado inmobiliario está estrechamente relacionada con la inversión pública en infraestructura que crea lugares privilegiados. Estos lugares actúan como indicadores que transforman el stock residencial¹ y la estructura de precios, lo que altera las oportunidades inmobiliarias de la ciudad para privilegio de unos pocos. Para Abramo y Faria (2000: 421) el resultado de tal apropiación deriva en estrategias de localización del capital inmobiliario que inciden en “cambios en las características de las zonas de la ciudad, produciendo efectos de atracción y repulsión, desplazando la demanda” de la población de menos ingresos a zonas periféricas y precaria de la ciudad.

1 Es común encontrar en las grandes ciudades una gran cantidad de bienes situados en la zona central, que cuentan con infraestructura, prácticamente vacías o subutilizadas.

1. Favelas e a comercialização de imóveis informais e irregulares para baixa renda

Introdução

A apropriação da valorização de pedaços da cidade pelo mercado imobiliário se relaciona intimamente com os investimentos públicos em infra-estrutura que criam localizações privilegiadas. Estas localizações funcionariam como indicadores que operam alterações do estoque residencial, ¹bem como na própria estrutura de preços, transformando as oportunidades imobiliárias da cidade formal em privilégios de poucos. Para Abramo e Faria (2000: 421) o resultado dessa apropriação resulta em estratégias locais do capital imobiliário, que podem incidir 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.

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

Diante dessa perspectiva, o mercado imobiliário informal² surge como uma problemática relevante, quando as formas de estruturação de mercado de terras ligadas à legalidade jurídico-administrativas se esgotam; conforme Fernandes (2003), colocando em jogo o próprio reconhecimento do Estado ao direito social da moradia. Ao regularizar estes assentamentos o Estado estaria promovendo o próprio direito à cidade dos moradores.

No entanto, 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.

Os municípios da metrópole paulistana se estruturam “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 Abramo³ (2001) e Baltrusis (2000 e 2005).

O processo de favelização da região metropolitana de São Paulo se intensifica a partir da década de os oitenta. Isso porque até essa década o número de favelas era pequeno, pois a princi-

Teniendo en cuenta esta perspectiva, el mercado de la vivienda informal² surge como un problema relevante cuando las formas de estructuración del mercado de la tierra relacionadas con las normas jurídico-administrativas se agotan; según Fernandes (2003) esto pone en juego el reconocimiento mismo del derecho a la vivienda social. Por tanto, que el Estado regularice estos asentamientos sería promover el derecho a la ciudad que tienen los residentes.

Sin embargo, no es suficiente promover la legalidad en esas zonas. Si las políticas de regularización no comprenden la dinámica del mercado de la vivienda –formal e informal–, se generan:

“[...] efectos perversos, a menudo promoviendo una mayor segregación socio-espacial y el aburguesamiento de las zonas³ –en lugar de promover la inclusión de las zonas y de sus comunidades–. La políticas puramente formales de legalización puede incluso garantizar la seguridad personal de la tenencia/propiiedad (en el sentido de que los residentes no serán removidos/despejados), pero no protegen a los habitantes de la llamada expulsión por el mercado o por la creciente vulnerabilidad en zonas dominadas por el tráfico de drogas” (Fernandes, 2003).

En otras palabras, si las políticas de regularización y de provisión de vivienda no comprenden el papel del mercado inmobiliario en el proceso de estructuración de la ciudad, las acciones, por muy bien intencionadas que sean, contribuirán al aumento de la desigualdad territorial.

Los municipios del área metropolitana de Sao Paulo están estructurados “según un patrón de urbanización y de segregación espacial marcada por las diferencias en las formas de ocupación y producción del espacio. Entre esas formas están las favelas que se constituyen en asentamientos informales cuya dinámica de producción y de comercialización de tierras y de inmuebles es poco conocida” (Abramo y Faria, 2000: 421). Recientemente algunos trabajos se han ocupado de estudiar este segmento del mercado, entre los que destacamos los de Abramo⁴ (2001) y de Baltrusis (2000 y 2005).

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

3 O professor Pedro Abramo tem dedicado o seu trabalho para criar uma teoria econômica sobre o mercado imobiliário informal em favelas. Ver Abramo (2001) “Quatro notas sobre a teoria econômica em favelas”.

2 El mercado de la vivienda informal no se limita a los barrios pobres, existen muchas formas de informalidad en la comercialización de las propiedades.

3 El autor usa el término gentrificación que en inglés, francés y portugués describe el proceso de desplazamiento de moradores tradicionales de una zona a una menos favorecida, debido a inversiones en infraestructura y cambios en el mercado inmobiliario que alteran los precios (N. de la T.)

4 El profesor Pedro Abramo ha dedicado su trabajo a crear una teoría económica sobre el mercado de la vivienda en barrios informales. Ver Abramo (2001) “Cuatro notas sobre la teoría económica en las favelas”.

El proceso de favelización en la RMSP se intensificó en los años ochenta. Hasta esa década la cantidad de favelas era pequeña, pues la principal forma de irregularidad consistía en las subdivisiones de lotes de forma clandestina o irregular, y en la ocupación en las zonas centrales degradadas o ambientalmente frágiles o de riesgo. El aumento del número de favelas y de población marginal se debe, principalmente, a la ocupación de nuevas áreas y a la densificación de las favelas existentes. En la actualidad, la principal forma de acceso a un rancho⁵ en una favela se realiza a través del mercado.

Para comprender la importancia de este proceso de comercialización en la estructuración del espacio urbano en la ciudad y caracterizar el funcionamiento de la vivienda informal en las favelas, se realizó un estudio de campo en 16 barrios ubicados en seis municipios metropolitanos: Sao Paulo, Guarulhos, Diadema, Barueri, Embu y Taboão da Serra (ver cuadro 1).

En él se han identificado los precios de las viviendas ofrecidas y vendidas en favelas de estos municipios, así como los actores y la dinámica de este mercado. Se entrevistaron los jefes de familia de todos los edificios donde había avisos o indicaciones de venta, y a todos los residentes que han adquirido propiedades inmobiliarias en las favelas durante el último año, además, a los técnicos de las municipalidades y líderes de las favelas objeto de este estudio⁶.

En los municipios Barueri, Embu y Taboão se escogió por lo menos una favela, en Diadema dos, cuatro en Guarulhos y ocho en Sao Paulo, según los siguientes criterios:

- a. Número de unidades habitacionales por favela: dos pequeñas (hasta 50 unidades), dos medianas (entre 100 y 500 unidades) y dos grandes (más de 500 unidades).
- b. Localización: su distribución a lo largo de la ciudad.
- c. Tiempo de existencia: favelas más antiguas estructuradas y recientes.
- d. Grado de urbanización y de organización.

5 Se usa el término rancho para nombrar las precarias construcciones de madera (N. de la T.)

6 Las entrevistas con residentes fueron realizadas por los alumnos de los cursos de Arquitectura y Urbanismo y Ciencias Sociales de la Universidad de Sao Paulo y de la Escuela de Servicio Social de la Universidad Católica. Con los datos obtenidos en las entrevistas fue posible realizar una base de datos con información de los valores de las propiedades vendidas y la lista de las razones principales que influyen en una familia para comprar o vender una propiedad en las favelas. Entre los líderes entrevistados citados en este trabajo están: José Rolim, líder comunitario de la favela Paraisópolis, la señora Silvoniza, líder comunitaria de la favela Maria Cursi y la señora Lía, líder comunitaria de la favela Villa Prudente, quienes prefirieron no ser identificadas.

pal forma de irregularidade eram os loteamentos clandestinos ou irregulares, cortiços em áreas centrais degradadas e ocupações em áreas ambientalmente frágeis ou de risco. 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 se dá via mercado.

No intuito de compreender a importância deste processo de comercialização na estruturação do espaço urbano da cidade e caracterizar o funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas, realizamos uma pesquisa de campo em 16 favelas localizadas em seis municípios metropolitanos: São Paulo, Guarulhos, Diadema, Barueri, Embu e Taboão da Serra. (ver quadro 1).

Em ele identificou-se os preços dos imóveis ofertados e comercializados nas favelas dessas municipalidades, bem como 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, além de técnicos das prefeituras e lideranças das favelas objeto desse estudo⁴.

Em cada municipalidade foi escolhida pelo menos uma favela: Barueri, Embu e Taboão, em Diadema foram escolhidas duas, Guarulhos quatro e São Paulo foram oito, obedecendo aos seguintes critérios:

- a. Número de unidades – dois pequenas (até 50 unidades), dois médias (entre 100 e 500 unidades) e dois 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.

4 4 As entrevistas com os moradores foram realizadas por estagiários dos cursos de Arquitetura e Urbanismo e de Ciências Sociais da Universidade de São Paulo e da Faculdade 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. Entre eles estão: José Rolim, liderança comunitária da favela Paraisópolis, senhora Silvoniza, liderança comunitária da favela Maria Cursi. Senhora Lía, liderança comunitária da favela Villa prudente. Elas preferiram não serem identificadas.

Quadro 1. Caracterização dos municípios e das favelas pesquisadas

| Município | Caracterização |
|-----------------|---|
| São Paulo | <p>Entre os municípios da RMSP apresenta o maior número de população favelada: 1.160.590 de acordo com os dados do centro de Estudos da Metrópole – CEM (2000).</p> <p>As taxas de crescimento populacional vêm diminuindo ao longo do tempo, no entanto o número de população favelada vem aumentando. Atualmente, estima-se que 11% da população viva em favelas.</p> <p>Via de regra, as favelas paulistanas apresentam boas condições de infraestrutura, semelhantes aos dos bairros periféricos, a maioria das casas são de alvenaria.</p> <p>Porém, ainda existe um grande número de favelas e de população favelada vivendo em condições precárias.</p> <p>Favelas pesquisadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paraisópolis localizada na Vila Andrade, na zona sul, numa área de 15.000.000 m² com 32.000 habitantes. São Remo, no Butantã na zona oeste numa área de 35.000 m², com uma população indefinida. • Jardim Esmeralda, Cidade Dutra, na zona sul com 15.000 m² e população de 1.700 moradores. • Maria Cursi, São Mateus, na zona leste - I, com 1.200 moradores. • Nossa Senhora Aparecida, São Miguel Paulista, na zona leste – II, população de 12.000 moradores. |
| Guarulhos | <p>É os segundo maior município da região com 1.100.000 habitantes (IBGE, 2000) ao redor de 14%, ou seja 152.000 vivem em favelas (PMG, 2002). A favela vem crescendo a uma taxa anual de 13,5%</p> <p>Favelas Pesquisadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • São Rafael, Jd. Nova Galvão, população aproximadamente 6.000 habitantes. • Santa Cecília, localizada no bairro Santa Cecília conta com aproximadamente 400 habitantes. • Presidente Dutra II – Presidente Dutra, com aproximadamente 4.000 habitantes. • Bela Vista, no bairro do mesmo nome conta com aproximadamente 1.600 moradores. |
| Diadema | <p>O município com 30,7 km² sendo que 30% estão localizados em áreas de proteção ambiental possui 1/3 de sua população vivendo em favelas, do total de 356.000 habitantes cerca de 120.000 residem em favelas.</p> <p>A maior parte das favelas da cidade são urbanizadas, pois o município foi um dos primeiros a intervir nesses núcleos desde 1982.</p> <p>Favelas pesquisadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barão de Uruguaiiana, Jardim Ruyce, área de 8.000 m² e população de 500 moradores. • Vila Olinda, Taboão localizada numa área de 47.000 m² conta com uma população de 1.600 habitantes |
| Barueri | <p>Em Barueri os condomínios fechados e a indústria podem ser apontados como um fator de indução a consolidação de favelas.</p> <p>As favelas surgem na cidade ainda na década de 1960 e vão se consolidar a partir dos anos oitenta. De acordo com dados da prefeitura cerca de 17% da população vive em favelas.</p> <p>Favela pesquisada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • João Rodrigues Nunes, Jd. Mutinga, com aproximadamente 400 moradores. |
| Embu | <p>Cerca de 80% do município é composto por pequenas habitações precárias construídas em blocos aparentes, concentradas na zona leste do município.</p> <p>Favela pesquisada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jardim Silvia, Centro, com aproximadamente 400 pessoas. |
| Taboão da Serra | <p>Cerca de 22% do total de domicílios podem ser caracterizados por favelas.</p> <p>Favela pesquisada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Irati, na Vila Mafalda numa área de 43.000 m² com 1.500 moradores. |

Fonte: elaboração do autor

Esse texto se estrutura da seguinte forma num primeiro momento tratamos de recuperar do processo de favelização na região metropolitana de São Paulo – RMSP–. Na segunda parte, se identificam 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.

Cuadro 1. Caracterización de municipios y favelas encuestadas

| Municipio | Caracterización |
|-----------------|--|
| Sao Paulo | <p>La RMSP tiene el mayor número de habitantes marginales: 1'160.590 de acuerdo con datos del Centro de Estudios Metropolitanos –CEM– (2000).</p> <p>Las tasas de crecimiento poblacional han disminuido a lo largo del tiempo, si bien la población continúa creciendo. En la actualidad se estima que el 11% de población vive en favelas.</p> <p>Como regla general, las favelas de Sao Paulo tienen buena infraestructura que es similar a la de los barrios periféricos. La mayoría de las casas son de ladrillo.</p> <p>Sin embargo, todavía hay un gran número de favelas y de población marginal que vive en condiciones precarias.</p> <p>Favelas encuestadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paraisópolis, situada en Vila Andrade, en el sur, con un área de 15.000.000 m² y 32.000 habitantes. San Remo y Butantã en la zona oeste con un área de 35.000 m², con una población no definida. • Jardín Esmeralda, Ciudad Dutra, en la zona sur, con 15.000 m² y una población de 1.700 habitantes. • María Cursi, San Mateo, en la zona este - I, con 1.200 residentes. • Nuestra Señora Aparecida, Sao Miguel Paulista, en la zona este - II, con 12.000 habitantes. |
| Guarulhos | <p>Es el segundo municipio en tamaño de la región con 1'100.000 habitantes (IBGE, 2000) alrededor del 14%, es decir, 152.000 viven favelas (PMG, 2002). La favela ha crecido a una tasa anual del 13,5%</p> <p>Favelas encuestadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • San Rafael, Jd y Nueva Galvão, con cerca de 6.000 habitantes. • Santa Cecilia, ubicada en el barrio de Santa Cecilia, tiene aproximadamente 400 habitantes • Presidente Dutra II - Presidente Dutra, con cerca de 4.000 habitantes. • Bela Vista, en el barrio del mismo nombre, tiene unos 1.600 habitantes. |
| Diadema | <p>Municipio de 30,7 km², de los cuales 30% se encuentran en áreas protegidas, 1/3 de su población vive en favelas, es decir, 120.000 del total de 356.000 habitantes.</p> <p>La mayoría de favelas están urbanizadas, pues el municipio fue uno de los primeros en intervenir estos núcleos desde 1982.</p> <p>Favelas encuestadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barão de Uruguaiiana, Jardim Ruyce, área de 8.000 m² y una población de 500 habitantes. • Vila Olinda, Taboão, ocupa un área de 47.000 m² tiene una población de 1.600 habitantes. |
| Barueri | <p>En Barueri los conjuntos cerrados y la industria pueden ser identificados como factores que inducen a la consolidación de favelas.</p> <p>Las favelas surgen hacia la década de 1960 y se consolidan en los años ochenta. Según datos de la administración, alrededor del 17% de la población vive favelas.</p> <p>Favela encuestada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • João Rodrigues Nunes, Jd y Mutinga, con unos 400 residentes. |
| Embu | <p>Alrededor del 80% del municipio está compuesto por pequeñas casas construidas en bloques, concentradas en el este del municipio.</p> <p>Favela encuestada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jardim Silvia, Centro, con cerca de 400 personas. |
| Taboão da Serra | <p>Cerca del 22% del total de domicílios se pueden caracterizar como favelas.</p> <p>Favela encuestada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Irati, en Villa Mafalda, con un área de 43.000 m² y 1.500 habitantes. |

Fuente: elaboración del autor

Este texto está estructurado de la siguiente manera: en la primera parte se estudia el proceso de favelización en la región metropolitana de Sao Paulo –RMSP–. En la segunda, se identifican las diferencias significativas en el proceso de comercialización del mercado de vivienda informal en relación con el formal, para caracterizar las favelas estudiadas mediante el análisis de los datos recogidos en la investigación de campo.

2. Las favelas en la región metropolitana de Sao Paulo

En los últimos años las favelas se han consolidado como una de las alternativas de vivienda para población de bajos ingresos. Según datos del Censo 2000, elaborados por la Fundación João Pinheiro, en el cálculo del déficit de viviendas brasileño de 39 municipios de la región metropolitana, sólo 20 poseían favelas. Las favelas de la RMSP se encuentran en las afueras de la ciudad –Sao Paulo– y en los municipios vecinos, y forman una mancha de la informalidad que crece al ocupar las zonas ambientalmente frágiles, como son los embalses de Billings y Guarapiranga, al sur y el sureste, y la Sierra Cantareira, al norte. También se observó la existencia de asentamientos cerca de los potenciales mercados de trabajo, ya sean formales o informales, y cerca de autopistas y carreteras.

Los datos del Instituto Brasileiro de Geografía y Estadística –IBGE–, 2000, indican que el 10,08% de los hogares de la RMSP está ubicado en favelas. Aunque la mayoría de los municipios metropolitanos poseen favelas, la población se concentra, principalmente, en los municipios de Sao Paulo, Guarulhos, Osasco, Diadema, São Bernardo do Campo, Santo André, Embu, Barueri, Miami, Jandira.

2.1. El crecimiento de las favelas en la RMSP

El proceso de favelización de la región metropolitana de Sao Paulo y su intensificación en los últimos 30 años⁷ se puede clasificar como una expresión de la desigualdad en la producción social del espacio en las ciudades, que desde el punto de vista territorial, también expresa la desigualdad económica de la sociedad brasileña. Las favelas, junto con otras formas de ocupación tales como los loteamientos irregulares y los asentamientos precarios, demuestran la “vulnerabilidad socio-territorial” de gran parte de la población.

El crecimiento de favelas transforma el diseño del espacio urbano así como las relaciones socio-territoriales con la creación de espacios diferenciados donde es posible observar, por un lado, la convivencia, incluso si sólo están separados por un muro, entre ricos y pobres; y por otro, el crecimiento de una ciudad periférica que carece de acceso a los bienes de la ciudad. En este sentido, Pasternak y Bógus describen la región metropolitana como una ciudad de anillos, el anillo más periférico es el de mayor exclusión social y territorial⁸.

7 Hasta la década de los años setenta del siglo XX la forma principal de la informalidad en la región metropolitana de Sao Paulo fue la subdivisión ilegal. A este respecto, hay varias obras, ver Kowarick (1979), Maricato (1979) y Bonduki y Rolnik (1979), entre otros.

8 Para profundizar en esta definición ver “A cidade dos Anéis” (Pasternak y Bógus, 2000).

2. As favelas na região metropolitana de São Paulo

Nos últimos anos as favelas vêm se consolidando como uma das alternativas de moradia para a população de baixa renda. De acordo com dados do Censo 2000, sistematizados pela Fundação João Pinheiro para o cálculo do déficit habitacional brasileiro dos 39 municípios da RMSP, apenas 20 possuem favelas. As favelas da RMSP se localizam nas regiões periféricas do município pólo – São Paulo e nos municípios próximos formando uma mancha da informalidade, que cresce via de regra, ocupando áreas ambientalmente frágeis, como as da represas Billings e Guarapiranga ao sul e sudeste, e a Serra da Cantareira ao norte. Observa-se também a existência de assentamentos próximos aos mercados de trabalho em potencial, sejam eles formais ou informais e próximos a vias expressas e rodovias.

Os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –IBGE–, 2000, indicam que 10,08% do total dos domicílios da RMSP estão localizados em favelas. Apesar da maioria dos municípios metropolitanos possuírem favelas, esta população se concentra, principalmente, nos municípios de São Paulo, Guarulhos, Osasco, Diadema, São Bernardo do Campo, Santo André, Embu, Barueri, Taboão da Serra, Jandira, entre outros.

2.1. O crescimento das favelas na RMSP

O processo de favelização da região metropolitana de São Paulo é recente que se intensificou nos últimos 30 anos⁵ e pode ser classificado como uma expressão do processo desigual de produção social do espaço nas cidades brasileiras. Do ponto de vista territorial, ele expressa a desigualdade econômica existente na sociedade brasileira. As favelas, aliadas a outras formas de ocupação como os loteamentos irregulares e assentamentos precários, demonstram a ‘vulnerabilidade sócio-territorial’ de grande parcela da população.

O crescimento das favelas transforma o desenho do espaço urbano, bem como as relações sócio-territoriais, criando espaços diferenciados às vezes contínuos onde podemos observar de um lado a convivência lado a lado, ainda que separados apenas por muros, ricos e pobres. E de outro, o crescimento de uma cidade periférica carente do acesso aos bens da cidade. Neste sentido, Pasternak e Bógus descrevem a região metropolitana como uma cidade dos anéis, quanto mais periférico for o anel mais exclusão social e territorial.⁶

5 Até a década de setenta do século XX a principal forma de informalidade na região metropolitana de São Paulo era o loteamento clandestino. A este respeito existem vários trabalhos. Ver Kowarick (1979), Maricato (1979) e Bonduki e Rolnik (1979) entre outros.

6 Para aprofundar esta definição ver “A cidade dos Anéis” de Pasternak e Bógus 2000.

De acordo com Pasternak & Baltrusis,

“[...] 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 espalhada, empobrecendo em direção da periferia” (2003:4).

No entanto, Valladares e Preteceille alertam que as favelas, geralmente associadas ao espaço típico de concentração de pobreza urbana, conceito comum a vários autores e à mídia em geral, e que não pode nem deve ser considerada uma regra, “uma vez que as favelas não se distinguem assim tão fortemente do conjunto do tecido urbano e que as situações de pobreza urbana extrema são mais freqüentes fora das favelas” (2000: 399).

Vários autores como Maricato (2001), Torres & Marques (2002) e Pasternak e Baltrusis (2003) destacam que nas últimas décadas vivemos um paradoxo. De um lado, verificou um processo de melhoria da qualidade de vida (em termos médios) da população brasileira. Alguns indicadores sociais apresentaram um melhora considerável: queda da mortalidade infantil, aumento da expectativa de vida. Para Maricato apesar desta melhora não ser homogênea para todas as regiões do país, houve nos últimos anos “uma notável e clara melhora de vida de toda a população brasileira” (2001: 28). Esta melhora pode ser explicada, para alguns pesquisadores, pela pressão que os movimentos organizados exerceram nas décadas de 1970 e 1980. No entanto essa melhora não se demonstrou suficiente para reverter o quadro de precariedade que alguns grupos sociais, residentes em partes mais precárias da cidade obtivessem o seu direito pleno de acesso aos bens da cidade.

2.2. O espaço das favelas na cidade

Ao observar o mapa 1, da RMSP percebemos que as favelas se concentram nos municípios periféricos próximos ao município sede São Paulo, caminhando em direção aos municípios fronteiriços a RMSP. Em alguns casos, nota-se uma tendência de conurbação das favelas dos municípios do ABCD com os municípios da região metropolitana da Baixada Santista. Podemos apreender que estes fluxos formam pelo menos três blocos consolidados de municípios. No primeiro bloco localizado à sudeste encontramos os municípios da sub-região ABCD (Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema e Mauá), as rodovias Anchieta e Imigrantes que corta a região estabelecem um eixo de municípios que possuem favelas extrapolando a região metropolitana de São Paulo e se interligando com as periferias dos municípios de Santos e Cubatão na região metropolitana da Baixada Santista. Este mesmo fenômeno vai acontecer no bloco a Noroeste as rodovias Anhanguera e Bandeirantes ao passar próximo

Según Pasternak y Baltrusis:

“[...] Los residentes más pobres son expedidos a las regiones más distantes, tanto hacia los alrededores de la capital como a las ciudades vecinas. La polarización social visible a simple vista, genera nuevos contornos: la pobreza se extiende por todo el tejido municipal, mientras que las clases pudientes se concentran en reales enclaves de riqueza, especialmente en el suroeste de la capital. Los demás estratos sociales se diseminan, empobrecidos, hacia la periferia” (2003: 4).

Sin embargo, Valladares y Preteceille advierten que las favelas, entendidas generalmente como el espacio típico de concentración de la pobreza urbana, concepción común a varios autores y los medios de comunicación en general y que no puede considerarse como una regla, “ya que las favelas no difieren tan fuertemente del conjunto del tejido urbano y que las situaciones de pobreza urbana extrema son más frecuentes fuera de las favelas” (2000: 399).

Varios autores, como Maricato (2001), Torres y Marques (2002) y Pasternak y Baltrusis (2003), señalan que en las últimas décadas se experimentó una contradicción. Por un lado, hubo un proceso de mejora de la calidad de vida (en promedio) de la población brasileña. Algunos indicadores sociales mostraron una mejora considerable de reducción de la mortalidad infantil y un aumento de la esperanza de vida. Para Maricato, a pesar de no ser homogénea para todas las regiones del país, en los últimos años aparecía como “una notable y clara mejora de la vida de toda la población brasileña (2001: 28). Ésta se explica, según algunos investigadores, por la presión ejercida por los movimientos organizados en las décadas de 1970 y 1980. Sin embargo, esta mejora no se ha demostrado suficientemente como para revertir el panorama de inestabilidad de algunos grupos sociales residentes en las zonas más precarias y para obtener acceso pleno al derecho a los bienes de la ciudad.

2.2. El espacio de las favelas en la ciudad

Al observar el mapa 1 (Región metropolitana. Distribución de favelas), de la RMSP se percibe que las favelas se concentran en los municipios periféricos de Sao Paulo, con dirección hacia los municipios fronterizos. En algunos casos hay una tendencia a la conurbación de las favelas de los municipios ABCD (Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema y Mauá) con los municipios de la región metropolitana de Baixada Santista. Se observa que estos flujos forman al menos tres bloques de municipios consolidados. En el primer bloque, ubicado al sureste se encuentran los municipios de la sub-región ABCD, las autopistas Anchieta e Imigrantes, que cruzan la región, establecen un eje de municipios que contienen favelas que extrapolan la región metropolitana de Sao Paulo y conectan con la periferia los municipios de Santos y Cubatão en la región metropolitana de la Baixada Santista. Este mismo fenómeno sucede en el bloque al noroeste donde las autopistas Anhanguera y

Bandeirantes, al pasar por los municipios cercanos, como Cajamar, Caieiras, Franco da Rocha y Francisco Morato, establece un eje que conecta los municipios de la Región metropolitana de Campinas.

En este segundo bloque aparentemente no se presenta una conurbación de las favelas de estas dos regiones, en las cuales, al oeste, la autopista de Castelo Branco articula los municipios de Osasco, Guarulhos, Carapicuíba, Santana de Parnaíba e Itapevi, mientras que la autopista Raposo Tavares reúne a los municipios Cotia, Embu, Taboão da Serra y Vargem Grande Paulista.

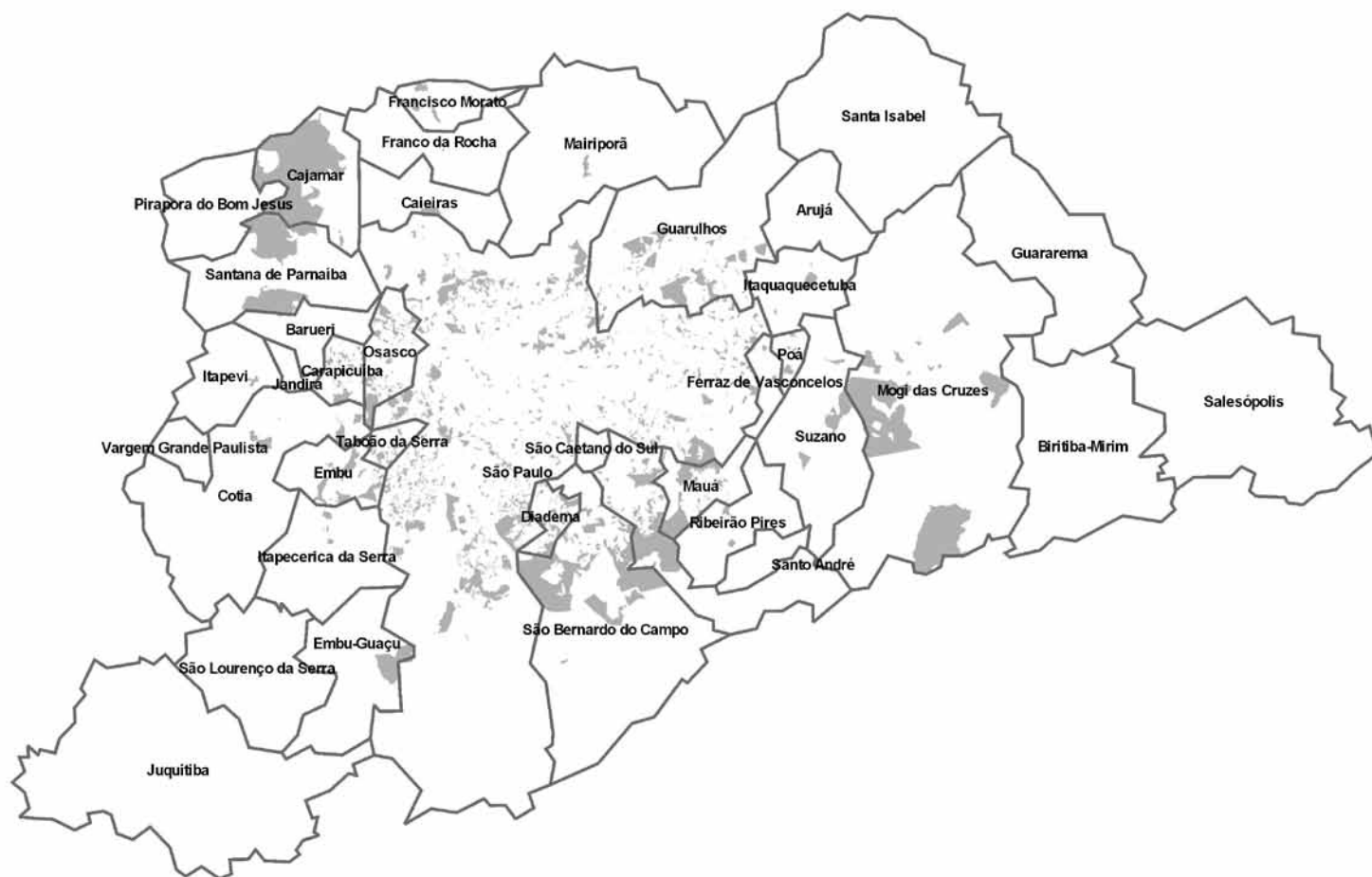
También se encuentran los municipios orientales de Guarulhos e Itaquaquetuba, que no forman un bloque, sino que son seccionados por las autopistas Presidente Dutra, Ayrton Senna y Fernão Dias. Estos municipios poseen también una gran cantidad de favelas y de asentamientos ilegales.

de municípios como Cajamar, Caieiras, Franco da Rocha e Francisco Morato estabelece um eixo de ligação de municípios da região metropolitana de Campinas. Neste segundo bloco aparentemente não existe uma conurbação das favelas dessas duas regiões.

À oeste, a rodovia Castelo Branco articula os municípios de Osasco, Barueri, Carapicuíba, Santana do Parnaíba e Itapevi, enquanto a rodovia Raposo Tavares conglo mera os municípios de Cotia, Embu, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

Temos ainda à leste os municípios de Guarulhos e Itaquaquetuba que não chegam a formar um bloco, mas que são cortados pelas rodovias Presidente Dutra, Ayrton Senna e Fernão Dias. Esses municípios também apresentam uma grande quantidade de favelas e loteamentos irregulares.

Mapa 1. Região metropolitana de São Paulo. Distribuição das Favelas



Podemos observar que as estradas e grandes avenidas de ligação se transformaram em verdadeiros eixos de concentração de favelas e assentamentos irregulares, contribuindo para a expansão deste tipo de moradia para os municípios periféricos. Isto porque, a possibilidade de deslocamento e as atividades econômicas e de geração de renda, ainda que através do trabalho informal, que estes eixos proporcionam: podem ser apontados como fatores relevantes para a atratividade destes assentamentos nas cidades cortadas por estas rodovias o comércio de beira de estrada, as empresas de logística de transporte, o acesso ao centro e outras cidades, o acesso a condomínios residenciais de classe média, a concentração de pólos de desenvolvimento com zonas industriais e ou de produção.

Outro elemento concentrador de favelas são as áreas de manancial e de proteção ambiental, caracterizada pelo baixo valor imobiliário dos terrenos devido às restrições de uso impostas pela legislação.

3. A dinâmica do mercado imobiliário nas favelas da RMSP

A opção por adquirir um imóvel numa favela significa que o comprador irá desembolsar uma quantia considerável de recursos financeiros. O preço médio de um imóvel de alvenaria com dois quartos, sala, cozinha e banheiro, com aproximadamente 40 ou 50 m², numa favela bem estruturada e localizada em São Paulo, tem um preço médio de R\$ 16.000, podendo chegar a R\$ 40.000 ⁷ isto significa que em alguns casos o preço por metro quadrado pode chegar a R\$ 400. Por valores semelhantes, podemos encontrar um apartamento na região central da cidade de São Paulo. Por até R\$ 20.000 é possível encontrar imóveis em alguns edifícios localizados em áreas mais degradadas. Se a opção for adquirir um apartamento novo, empreendido pelo mercado, com cerca de 45 m², é possível encontrá-lo por valores a partir de R\$ 25.000 com condições de financiamento de até 20 anos.

Se a opção for alugar um imóvel pudermos escolher várias alternativas em diversos locais por valores que variam em média de R\$ 80 por um barraco de madeira em uma favela com urbanização precária com um cômodo de R\$ 225 por um sobrado com dois ou três dormitórios no centro de favela bem localizada. Praticamente os mesmos preços praticados em imóveis com as mesmas características em bairros periféricos, a vantagem de alugar numa favela seria a isenção de tributos e taxas.

⁷ Dados referentes às pesquisas realizadas por Abramo nas favelas do município do Rio de Janeiro e por Baltrusis em favelas de São Paulo, Diadema, Guarulhos.

Se observa que las calles y grandes avenidas de conexión se transforman en ejes de concentración de las favelas y los asentamientos irregulares lo que contribuye en la expansión de este tipo de vivienda hacia los municipios periféricos. Esto se debe a la posibilidad de desplazamiento, a la ubicación de las actividades económicas y la generación de ingresos, incluso a través del trabajo informal, que proporcionan las vías; se pueden mencionar como factores relevantes para el atractivo de estos asentamientos en los municipios atravesados por estas vías el comercio en la carretera, las empresas logísticas de transporte, el acceso al centro y a otras ciudades, el acceso a los condominios residenciales de la clase media y la concentración de polos de desarrollo con zonas industriales y/o de producción.

Otro factor concentrador de favelas es su ubicación cerca a las fuentes de agua y en las zonas de protección ambiental, donde el bajo valor de los inmuebles de la tierra es una característica debida a las restricciones de uso que impone la legislación.

3. La dinámica del mercado inmobiliario en las favelas en la RMSP

La opción de comprar un inmueble en una favela significa que el comprador pagará una cantidad considerable de dinero. El precio medio de un inmueble en mampostería con dos habitaciones, sala, cocina y baño, de entre 40 o 50 m², en una favela consolidada y ubicada en Sao Paulo, tiene un precio que oscila entre \$16.000 y \$40.000⁹ Reales, esto significa que el metro cuadrado puede llegar a costar \$400. Por valores similares se puede encontrar un apartamento en el centro de la ciudad de Sao Paulo. Por hasta \$20,000 se pueden encontrar inmuebles en algunos edificios ubicados en las zonas más degradadas. Un apartamento nuevo, construido en el mercado regular, de aproximadamente 45 m², se puede encontrar por un valor de \$25.000 con plazos de financiamiento de hasta 20 años.

Los alquileres ofrecen varias opciones de precio de acuerdo con el lugar en valores que varían entre \$80 por una casa en madera, en una favela, con una habitación, y \$225 por un piso con dos o tres habitaciones en el centro de una favela bien localizada. Se pueden encontrar prácticamente los mismos precios en barrios periféricos, pero la ventaja de arrendar en una favela es la exención de impuestos.

Si de hecho existe una gama de opciones habitacionales a precios comparables con aquellos comercializados en las favelas, ¿qué lleva a la población de bajos ingresos a optar por un inmueble en una favela? ¿Por qué algunos de los pobres optan por satisfacer

⁹ Datos provenientes de las investigaciones de Abramo en las favelas de Río de Janeiro y de Baltrusis en las favelas de Sao Paulo, Diadema, Guarulhos.

su necesidad de vivienda comprando en asentamientos irregulares o alquilando en favelas del mercado informal? El doctor Miguel Reis, abogado de los movimientos de vivienda, considera que “mientras no exista una alternativa de política habitacional, una de las opciones para la población de bajos ingresos es comprar, vender o localizar sus inmuebles en una favela”¹⁰. Para él es imposible contener la expansión de los asentamientos ilegales si no hay una política masiva de producción habitacional, que articule varios programas en las tres esferas administrativas: federal, estadual y municipal.

La elección de un inmueble para habitar obedece a una serie de factores racionales: precio, localización, ventajas relativas, etc., y a otros no racionales. Abramo (2001) destaca que existe un fuerte indicio de que las preferencias de localización –accesibilidad, vecindad y estilo de vida– tendrían una gran importancia en el universo familiar de los pobres.

Abramo destaca que:

“[a partir] de la localización residencial, los pobres pueden tener accesos diferenciados a núcleos de empleo y renta, bolsas de servicio y comercio urbano, transporte colectivo, equipamientos y servicios públicos y a otros factores de accesibilidad relacionados con la posición de la favela en la jerarquía de las localizaciones de la ciudad” (2001: 1572).

3.1 Factores que contribuyen a la formación de precios

Cuando nos referimos al mercado inmobiliario en favelas, estamos tratando con una estrategia que utilizan la población pobre para satisfacer sus necesidades de vivienda. En este sentido, la ubicación de una propiedad tiene un papel clave en la estructuración de la dinámica inmobiliaria en las favelas. La ubicación, entendida aquí como la proximidad al empleo y a la red de amigos y familiares, es un componente importante para la elección de una propiedad, como destacan los autores Abramo (2001) y Baltrusis (2000). Sin embargo, no es el único factor, por regla general, los compradores en favelas eligen de acuerdo con sus intereses económicos y, además, generalmente cerca del lugar de trabajo o de una red de solidaridad, donde el comprador posee vínculos familiares, de amistad o culturales con otros residentes de la localidad. Para Abramo “los factores de la proximidad a una fuente eventual de ingresos y los factores de vecindad son señalados como razones para elegir la ubicación de los pobres urbanos” (2001: 1566).

La calidad de la vivienda también puede ser identificada como un factor constitutivo de la formación de precios. Si una propiedad

Se de fato existe uma gama de opções do produto moradia a preços compatíveis com aqueles comercializados em favelas, ¿ que levaria a população de baixa renda a optar por um imóvel na favela? ¿Por que parte da população pobre satisfaz a sua necessidade de morar em assentamentos irregulares adquirindo ou alugando seu imóvel em favelas no mercado informal? O doutor Miguel Reis, advogado dos movimentos de moradia, considera que “enquanto não houver uma alternativa de política habitacional, uma das opções para a população de baixa renda é comprar, vender ou locar seu imóvel em favelas”⁸. Para ele, é impossível conter a expansão dos assentamentos irregulares se não houver uma política massiva de produção habitacional, que articule vários programas nas três esferas administrativas: federal, estadual e municipal.

O processo de escolha de um imóvel para morar obedece a uma série de fatores racionais: preço, localização, vantagens relativas etc. e outros não-rationais. Abramo (2001) destaca que existe um forte indicio de que as preferências locacionais –acessibilidade, vizinhança e estilo de vida– teriam uma grande importância no universo familiar dos pobres.

Abramo destaca que:

“[a partir] da localização residencial, os pobres podem ter acesso diferenciados a núcleos de emprego e renda, bolsões de serviços e comércio urbano, transporte coletivo, equipamentos e serviços públicos e a outros fatores de acessibilidade relacionados com a posição da favela na hierarquia de localizações da cidade” (2001: 1572).

3.1. Os fatores que contribuem na formação do preço

Quando nos referimos ao mercado imobiliário em favelas, estamos tratando de uma estratégia que a população pobre utiliza para suprir sua necessidade de moradia. Neste sentido a localização de um imóvel tem um papel fundamental na estruturação da dinâmica imobiliária em favelas. A localização entendida aqui como proximidade de emprego e da rede de amigos e parentes é um componente importante para a escolha de um imóvel, como destacam autores como Abramo (2001) e Baltrusis (2000). No entanto não é o único fator, via de regra, os compradores de imóveis em favelas escolhem de acordo com interesses econômicos, geralmente próximos ao local de trabalho, ou de uma rede de solidariedade, onde o comprador possui vínculos parentais, de amizade ou culturais com outros moradores da localidade. Para Abramo “os fatores da proximidade de uma eventual fonte de rendimento e os fatores de vizinhança são apontados como motivos de localização de escolha dos pobres urbanos” (2001:1566).

10 Entrevista realizada el 24 de enero de 2005 para la investigación de doctorado sobre Mercado Inmobiliario Informal en Favelas em la RMSP.

8 Entrevista realizada no dia 24 de janeiro de 2005 para a pesquisa de doutoramento sobre o mercado imobiliário informal em favelas na RMSP

A qualidade da unidade habitacional também pode ser apontada como um fator constituinte da formação do preço. Se um imóvel estiver em bom estado de conservação e com bom acabamento, a tendência é que seu preço seja maior que o daquele em péssimas condições e com acabamentos precários. Quando os preços médios dos imóveis comercializados no último ano foram analisados, foi possível observar com mais clareza essas duas pontas: de um lado os imóveis em ótimo estado de conservação, de alvenaria, que foram comercializados por preços médios de R\$26.625 e, de outro, os imóveis em péssimo estado, a uma média de R\$ 2.900.⁹

Quadro 2. Conservação do imóvel vs. tipo de acabamento

| | Alvenaria com acabamento | Alvenaria sem acabamento | Madeira | Promedio |
|---------|--------------------------|--------------------------|----------|-----------|
| Ótimo | | 26.625 | ----- | 26.625 |
| Bom | 12.000 | 13.843,14 | ----- | 12.921,57 |
| Regular | 13.500 | 12.660,71 | 3.416,67 | 8.248,51 |
| Ruim | 25.000 | 8.166,67 | ----- | 16.583,34 |
| Péssimo | 3.000 | 4.700 | 1.000 | 2.900 |

* sem considerar o tamanho dos lotes e área construída.
 Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Informal em Favelas da RMSP , 2002-2005

Fonte: Pesquisa Mercado Imobiliário Informal em Favelas da RMSP , 2002-2005

3.1.1 Tipologia

Se a localização e a estrutura de oportunidades podem ser apontadas como os principais atributos para a escolha de um imóvel em favela e, conseqüentemente, pelo processo de formação de preço na estrutura fundiária e imobiliária de uma favela, a tipologia do imóvel adquirido, ou ofertado pode ser apontado como um componente diferencial. Os produtos imobiliários ofertados podem ser caracterizados pela diversidade e pela capacidade de atender às diversas necessidades e capacidade de comprometimento de renda de uma família que pretenda residir num imóvel localizado numa favela.

Para efeito deste trabalho, a tipologia diz respeito ao número de cômodos, ao material utilizado, à qualidade da construção, ao tamanho do lote e à sua forma de implantação, entre outros fatores que também podem ser considerados determinantes na formação do preço. Os imóveis construídos com materiais precários, na parte de cima da laje ou ocupando uma pequena parte de um lote, aparentemente, possuem preços menores que imóveis bem implantados e acabados em lotes definidos (ver quadro 3).

3.1.2 As condições de infra-estrutura

O acesso do assentamento à infra-estrutura básica agrega valores ao imóvel. Esse acesso pode ser precário ou até irregular. A simples expectativa de melhoria de uma área pode provocar a valorização do imóvel. Valladares já observava que a expectativa de melhoria ou

⁹ Vale destacar que essa sistematização não considerou o tamanho dos lotes e a área construída.

está en buen estado de conservación y condición y tiene buenos acabados, la tendencia es que su precio es más alto que aquella en malas condiciones y acabados precarios. Cuando se analizaron los precios promedios de las propiedades vendidas durante el último año, se pudieron observar más claramente estas dos tendencias: por un lado, los inmuebles en óptimo estado de conservación, en mampostería, que fueron vendidos por un precio promedio de \$26.625, y por otro, las propiedades en mal estado, comercializadas en promedio por R\$2.900 ¹¹.

Cuadro 2. Conservación del inmueble vs. tipo de acabados

| | Mampostería con acabados | Mampostería sin acabados | Madera | Promedio |
|---------|--------------------------|--------------------------|----------|-----------|
| Ótimo | | 26.625 | ----- | 26.625 |
| Buen | 12.000 | 13.843,14 | ----- | 12.921,57 |
| Regular | 13.500 | 12.660,71 | 3.416,67 | 8.248,51 |
| Pobre | 25.000 | 8.166,67 | ----- | 16.583,34 |
| Péssimo | 3.000 | 4.700 | 1.000 | 2.900 |

* sin considerar el tamaño de los lotes ni el área construída.
 Fuente: Investigación Mercado Inmobiliario Informal en Favelas de la RMSP , 2002-2005

Fonte: Investigación Mercado Inmobiliario Informal en Favelas de la RMSP , 2002-2005

3.1.1 Tipología

Si la ubicación y la estructura de oportunidades pueden ser identificadas como los principales atributos de la elección de un edificio en una favela y, por lo tanto, por el proceso de formación de precios en la estructura de la tierra y la propiedad en las favelas, la tipología de inmuebles adquiridos o que se ofrecen pueden ser designado como un componente diferencial. Los inmuebles ofrecidos pueden ser caracterizados por la diversidad y por la capacidad de satisfacer las diversas necesidades y la capacidad de pago según los ingresos de una familia que tengan la intención de vivir en inmueble situado en una favela.

Para efectos de este estudio, la tipología se refiere al número de habitaciones, los materiales utilizados, la calidad de la construcción, el tamaño del lote y la forma de implantación, entre otros factores que también pueden ser considerados en la determinación de los precios. La propiedad construída con materiales precarios, en la parte superior de una plancha o que ocupa una pequeña parte de un lote tiene, aparentemente, un precio más bajo que la propiedad con acabados y bien implantada en un lote definido (ver cuadro 3).

3.1.2 Condiciones de la infraestructura

El acceso de infraestructura básica al asentamiento agrega valor a la propiedad. Dicho acceso puede ser pobre o incluso irregular, pero la expectativa de mejora de este aspecto en un

¹¹ Vale la pena destacar que tal sistematización no consideró el tamaño de los lotes ni el área construída.

Cuadro 3. Indicativo de precios según tipologías

| Foto 1 | Foto 2 | Foto 3 |
|--|---|--|
| Rancho de madeira, precário, localizado em área de risco iminente o ambientalmente frágil R\$ 1.000 a R\$ 3.000 | Rancho de madeira bien localizado con posibilidades de reforma R\$ 3.000 a R\$ 5.000 | Casa en mampostería bien localizada con posibilidades de reforma R\$ 8.000 a R\$ 15.000 |
| Foto 4 | Foto 5 | Foto 6 |
| Casa o plancha, bien localizada sin necesidad de reforma R\$ 15.000 a R\$ 25.000 | Plancha construida, bien localizado con local Mais de R\$ 25.000 | Apartamento, bien localizado en arriendo R\$ 250 |

Fuente: elaboración del autor

Quadro 3. Indicativo de preços por tipologias.

| Foto 1 | Foto 2 | Foto 3 |
|---|--|---|
|  |  |  |
| Barraco de madeira precário, localizado em área de risco eminente ou ambientalmente frágil R\$ 1.000 a R\$ 3.000 | Barraco de madeira, bem localizado com possibilidade de reforma R\$ 3.000 a R\$ 5.000 | Casa de alvenaria bem localizada com possibilidade de reforma R\$ 8.000 a R\$ 15.000 |
| Foto 4 | Foto 5 | Foto 6 |
|  |  |  |
| Casa ou sobrado, bem localizado sem necessidade reforma R\$ 15.000 a R\$ 25.000 | Sobrado, bem localizado com comércio Mais de R\$ 25.000 | Apartamento, bem localizado, locação R\$ 250 |

Fonte: elaboração do autor

área puede conducir a la valorización de la propiedad. Valladares ha observado que la expectativa de mejora o de cambio y, en el caso de Río de Janeiro en la década del setenta, la posibilidad de ser atendido por el programa de vivienda del Banco Nacional de Habitación (Vivienda) –BNH– aumentó la demanda de ranchos en favelas, lo que provocó “la acción de muchas que, aprovechándose de la situación, construyeron nuevos ranchos en las zonas que permanecían vacías, llegando hasta incluir en sus proyectos la construcción de inquilinatos” (Valladares, 1978: 52).

En la actualidad, como constatan varios autores, los indicadores de acceso a la red de infraestructura urbana en una favela son muy similares a los observados en otros barrios de la ciudad. En las visitas y encuestas realizadas en las favelas, se constató que todos esos barrios tienen acceso a redes de infraestructura, y que en algunas favelas todas las propiedades tienen acceso regular o regularizado a servicios. Allí se han observado al menos dos categorías de precios de la propiedad: los que tienen acceso regular o regularizado y que añaden más valor al precio final de venta, y los que tienen acceso a estos servicios de manera ilegal, y que no incorporan el precio de los beneficios en el precio final. Sin embargo, se requieren más investigaciones sobre el tema, pues al parecer la propiedad con acceso ilegal a los servicios podría tener un precio más alto porque el propietario no asumirá los costos de estos servicios.

3.1.3 Acceso al trabajo

El factor de desplazamiento casa-trabajo-casa interfiere en la elección individual de inmuebles en las favelas. Aparentemente, existe

de mudança, e, no caso do Rio de Janeiro na década de setenta, de ser atendido pelo programa de moradia do Banco Nacional de Habitação –BNH–, aumentou a demanda por barracos em favelas, o que provocou “a ação de muitas pessoas que, aproveitando-se da situação, construíram novos barracos em espaços ainda vazios, chegando a incluir em seus projetos cômodos de aluguel” (Valladares, 1978: 52).

Atualmente, como constata vários autores, os indicadores de acesso a rede de infra-estrutura urbana numa favela é muito semelhante ao observado em outros bairros da cidade. Nas visitas técnicas e pesquisas realizadas nas favelas constatou-se que todas as favelas visitadas e pesquisadas possuem acesso a rede de infra-estrutura, observou-se que em algumas delas nem todos os imóveis tem acesso regular ou regularizado ao serviço. Nestas favelas, podem-se observar pelo menos duas categorias de preços de imóveis: os que possuem acesso regular ou regularizado e que agregariam mais valor ao preço final comercializado: os que acessam a esses serviços de forma irregular, e os que não teriam incorporado essa benfeitoria aos preços final. No entanto, seria necessário pesquisar mais sobre o tema, pois aparentemente os imóveis que acessam irregularmente os serviços poderiam ter um preço maior, pois o seu proprietário não arcaria com os custos destes serviços.

3.1.3 Acesso ao trabalho

O fator deslocamento casa-trabalho-casa interfere na escolha individual de imóvel em favela. Aparentemente, existe uma relação entre os locais de trabalho dos chefes de famílias e a moradia

atual; de acordo a pesquisa, cerca de 35% dos chefes de famílias trabalham na própria favela ou em bairros do seu entorno, não necessitando de transportes, pois realizam o percurso a pé ou de bicicleta; 59% utilizam-se para seu deslocamento de transportes públicos, ônibus, vans, trens e metrô; destes, 15% utilizam mais de uma condução; e apenas 6% utilizam carro próprio ou motocicleta para se deslocar.

De acordo com essas informações, poderíamos afirmar que, além da proximidade ao trabalho, a acessibilidade a transportes públicos ou alternativos poderia contribuir para a formação de preço. Dentro dessa lógica, mesmo uma favela localizada numa região mais periférica poderia concorrer com uma mais central, desde que possua uma boa rede de acessibilidade.

A relação entre a mobilidade residencial, tanto entre favelas como intra-favela, pode ser um componente importante na análise da formação dos preços dos imóveis, bem como na estruturação dos espaços da favela e das relações que esse espaço estabelece com o entorno e com a própria cidade. Vale destacar que o 48% dos compradores já residiam em favelas antes de adquirir o atual imóvel, sendo que cerca de 35% na própria favela e outros 13% vieram de outras favelas da RMSP. Os outros 52% se distribuem da seguinte forma: 5,5% viveram no próprio bairro, 41% vieram de outros bairros da cidade e 4,5% de outras cidades.

Entre os moradores de aluguel o 66,5% de moradores residiam, anteriormente, em favelas sendo que 40% na própria favela enquanto, 26,5% vieram de outras favelas. Provenientes de outros bairros da cidade foram identificados 26%; e 16% vieram de outras cidades da RMSP; os 4,5% restantes ou vieram do mesmo bairro ou de outras cidades fora da metrópole. Isso indica que a demanda por imóveis em favelas é formada, preferencialmente, por pessoas que já residiam ou residiram em favelas.

A proximidade de parentes e amigos, a oportunidade de emprego, a proteção, a fuga da violência são os temas mais apontados por moradores das favelas pela opção ou permanência na localidade. O que garantiria essas vantagens apontadas, tanto por compradores como por vendedores e locatários, seria uma rede social de proteção e solidariedade.

3.2. Redes sociais e estrutura de poder

As redes sociais de proteção se destacam como um dos elementos constituintes de uma estrutura de oportunidades na favela. Essas redes contribuiriam para facilitar a resolução de problemas. Nesse sentido, as redes sociais e de solidariedade exerceriam um papel de destaque na dinâmica imobiliária informal na favela. Os atributos dessa rede podem ser mensurados em termos de um valor

una relación entre el lugar de trabajo de los jefes de las familias y la residencia actual. De acuerdo con la encuesta, aproximadamente el 35% de los jefes de las familias trabajan en la favela o en barrios de los alrededores, y por lo tanto no requieren de transporte pues realizan el trayecto a pie o en bicicleta; el 59% se desplaza en transporte público –autobuses, camionetas, camiones, trenes, subterráneos– y de éstos, el 15% utiliza más de un medio de transporte, sólo el 6% posee automóvil o motocicleta propia para desplazarse.

Según esta información, se podría afirmar que así como la proximidad al trabajo, la accesibilidad al transporte público o a otras alternativas podría contribuir a la formación de precios. Dentro de esta lógica, incluso una favela localizada en la región más periférica, podría competir con las más centrales, si cuenta con una buena red de accesibilidad.

La relación entre la movilidad residencial, tanto interiormente como entre favelas, puede ser un componente importante en el análisis de los precios de los bienes, así como la estructuración de los espacios de las favelas y las relaciones que la zona tiene con el entorno y con la propia ciudad. Cabe señalar que el 48% de los compradores vivía ya en favelas antes de comprar el inmueble actual, el 35% provenía de la misma favela y el restante 13% procedía de otras favelas de la RMSP. El otro 52% se distribuye de la siguiente manera: el 5,5% había vivido en el propio barrio, 41% provenía de otros barrios de la ciudad y el 4,5% de otras ciudades.

Entre los residentes de alquiler que son el 66,5% de los habitantes, el 40% había vivido en la misma favela, mientras que el 26,5% procedía de otras favelas. El 26% venía de otras partes de la ciudad y el 16% de otras ciudades de la RMSP; el restante 4,5%, procedía del mismo barrio o de ciudades fuera de la metrópoli. Esto indica que la demanda de vivienda en favelas se forma, preferentemente, por personas que viven o vivían en favelas.

La proximidad de los familiares y amigos, oportunidades de empleo, la protección, escapar de la violencia son los temas mencionados por los habitantes de las favelas para la elección o para permanece en la localidad. Lo que garantiza estas ventajas, tanto para compradores y vendedores como para los inquilinos, sería una red de protección social y de solidaridad.

3.2. Redes sociales y estructura de poder

Las redes sociales de protección se destacan como uno de los elementos constituyentes de una estructura de oportunidades en la favela. Esas redes contribuyeron a facilitar la resolución de problemas. En ese sentido, las redes sociales y de solidaridad ejercieron un papel destacado en la dinámica inmobiliaria informal de la favela. Los atributos de esa red pueden ser medidos en términos de un valor

colectivo de vecindad, consolidando lo que algunos teóricos, como Putnam (1996), denominan como “capital social”¹².

Para Putnam (1996) el capital social se apoya en la asociación de individuos en redes o en otras formas de organización horizontal, lo cual retrata la predisposición cívica de los individuos y la existencia de confianza mutua y de reciprocidad que dan soporte a ese tipo de estructura.

El valor de ese capital puede ser expresado por la apropiación colectiva de los recursos generados por la sociedad, en el caso de las favelas a través de una red de actividades que funciona al margen del Estado y garantiza algunos de los “derechos básicos” de los residentes pertenecientes a ella, tales como: derecho de permanecer en la vivienda, algún tipo de seguridad, posibilidad de trabajo, apoyo y protección. El grado de relación entre los residentes, las oportunidades corrientes de las redes sociales y la posibilidad de integrarse influyen en la escogencia de un inmueble en una determinada favela.

En las favelas, el establecimiento de esas redes está directamente relacionado con la estructura del poder local. Las diversas relaciones que ocurren en su interior, al igual que aquellas existentes con otras favelas y agentes externos, son legitimadas por interlocutores, también conocidos como “líderes”.

Así como ocurre con el espacio urbano formal, la favela puede ser tomada a partir de la especialización de las relaciones sociales y del espacio público.

Para Santos Filho este proceso se da a través de:

“[...] relaciones asociativas que establecen entre sí personas y grupos sociales que se reúnen para perpetuar esa interrelación a través de sus círculos de actividades, y así dividir el producto social que resulta de esa proximidad interpersonal, como reflejo de las relaciones de poder y de jerarquía distribuidas en la esfera social, que van a dar forma al espacio público que es el terreno de cambio (negocios) y de discusión colectivos” (Santos Filho, 2004).

La estructura de poder en una favela obedece a una jerarquía organizada a partir de esos interlocutores. Cuando hablamos

12 El término capital social se popularizó en la última década del siglo XX a partir de la idea de que la intervención y participación “en grupos puede traer consecuencias positivas individuales y colectivas” a una comunidad en particular. En este sentido, el capital social puede ser visto como un bien social como consecuencia de las conexiones y el acceso de los actores sociales a los recursos de las redes y grupos existentes a los que pertenecen (Lin, 2001).

coletivo de vizinhança, consolidando o que alguns teóricos, como Putnam (1996), denominan de “capital social”¹⁰.

Para Putnam (1996) o capital social se apóia na associação de indivíduos em redes ou outras formas de organização horizontal, o que retrata a predisposição cívica dos indivíduos e existência de confiança mútua e reciprocidade, que dão suporte a essa construção.

O valor desse capital pode ser expresso pela apropriação coletiva dos recursos gerados pela sociedade, no caso das favelas, através de uma rede de atividades que funciona à margem do Estado e garante alguns dos “direitos básicos” dos moradores pertencentes a ela, tais como: direito de permanecer na moradia, algum tipo de segurança, possibilidade de trabalho, apoio e proteção. O grau de relacionamento entre os moradores, as oportunidades decorrentes das redes sociais e a possibilidade de se integrar podem influir para a escolha de um imóvel numa determinada favela.

Nas favelas, o estabelecimento dessas redes está diretamente relacionado a estrutura do poder local. As diversas relações que acontecem no seu interior, bem como aquelas existentes entre as favelas e os agentes externos, são legitimadas por interlocutores, também conhecidos como “lideranças”.

Assim como acontece com o espaço urbano formal, a favela pode ser apreendida a partir da espacialização das relações sociais e do espaço público.

Para Santos Filho este processo se dá através de:

“[...] relações associativas que estabelecem, entre si, pessoas e grupos sociais que se reúnem para perpetuar essa inter-relação através dos seus circuitos de atividades, e dividir o produto social, que resulta dessa proximidade intrapessoal, bem como refletir as relações de poder e de hierarquia distribuídos na esfera social, que vão dar forma ao espaço público que é o local de troca e discussão coletivo” (Santos Filho, 2004).

A estrutura de poder numa favela obedece a uma hierarquia organizada a partir desses interlocutores. Quando falamos de estru-

10 O termo capital social foi popularizado ao longo da última década do século XX, a partir da idéia de que o envolvimento e a participação “em grupos podem trazer conseqüências positivas individuais e coletivas” a uma determinada comunidade. Nesse sentido, o capital social pode ser visto como um bem social, resultante das conexões e acesso dos atores sociais aos recursos existentes nas redes ou grupos dos quais fazem parte (Lin, 2001).

tura de poder numa favela a primeira visão que nos vem à mente é a do poder que outorga do tráfico de drogas, representante supremo daquilo que a mídia chama “crime organizado”.

Souza destaca que essa premissa encobre o fato de que a estrutura do tráfico de drogas não se limita:

“[...] aos varejistas baseados nas favelas e em outros espaços residenciais pobres; usuários revendedores e traficantes trabalhando com a distribuição de varejo operam a partir dos mais diferentes pontos da ‘cidade legal’, como restaurantes, boates, instituições de ensino, apartamentos de classe média” (2000: 56).

Para Souza no que tange aos traficantes baseados na favela estamos nos referindo, no máximo, a médios e não grandes traficantes. Vale destacar que o tráfico e ou as ações ligadas ao crime organizado formam uma das bases da estrutura de poder na favela. Porém, apesar de sua presença marcante em muitas favelas, pelo menos nas favelas de São Paulo ele não é o agente dominante conforme o doutor Miguel Reis:

“A droga não é um fator determinante nas favelas de São Paulo, é em algumas áreas. Tem algumas áreas, por exemplo, na Zona Leste onde eu tenho mais contato, que são controladas efetivamente pelo tráfico de entorpecentes, pelo banditismo, pelas quadrilhas organizadas. Mas não é um problema da droga em si, essas favelas sempre tiveram essa característica. Em outras favelas se observa que existe, de uns tempos para cá, um aumento da criminalidade, mais é uma coisa muito esparsa, não é uma coisa organizada”¹¹.

De acordo com dados sobre de 2004 da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo sobre os municípios mais violentos, a RMSP possui seis entre os dez mais violentos do Estado, no entanto apenas um, Embu, o oitavo colocado no ranking dos mais violentos, possui população favelada com mais de 5% do total da população do município. Esses números servem para desmistificar a relação entre os índices de criminalidade e crescimento das favelas. O doutor Miguel Reis destaca que nos lugares em que trabalha a presença do tráfico não é determinante, porque:

“Os grupos organizados, tanto os das comunidades de igrejas, religiosos, como os da própria organização do movimento, são muito fortes, e são formados por pessoas que tem uma longa história de luta e construíram uma relação com o poder

de estructura de poder en una favela, la primera imagen que nos viene a la mente es el del poder que otorga del tráfico de drogas, representante supremo de aquello que los medios denominan como el “crimen organizado”.

Souza destaca que esa premisa encubre el hecho de que la estructura del tráfico de drogas no se limita:

“[...] a los contrabandistas establecidos en las favelas y en otros espacios residenciales pobres; revendedores regulares y traficantes que trabajan en la distribución de contrabando operan desde de los más diferentes puntos de “ciudad legal” como restaurantes, discotecas, instituciones de educación, apartamentos de clase media” (Souza, 2000: 56).

Souza se refiere, en lo que atañe a los traficantes establecidos en las favelas, más a los medianos que a los grandes traficantes. Vale la pena destacar que el tráfico de drogas y/o las acciones vinculadas al crimen organizado forman una de las bases de la estructura de poder en las favelas. Por lo tanto, a pesar de su marcada presencia en muchas de ellas, al menos en las de Sao Paulo, el traficante no es el agente dominante. Conforme al doctor Miguel Reis:

“La droga no es un factor determinante en las favelas de Sao Pablo y en algunas otras áreas. Hay algunas, por ejemplo, en la zona este, donde yo tengo más contacto, que son controladas eficientemente para el tráfico de estupefacientes por el pillaje, por las cuadrillas organizadas. Pero no es un problema de la droga en sí misma, sino que esas favelas siempre tuvieron esa característica. En otras favelas se observa que existe, de un tiempo para acá, un aumento de criminalidad, pero es una cosa mucho más difusa, no es una cosa organizada”¹³.

De acuerdo con los datos de 2004, presentados por la Secretaria de Seguridad del estado de Sao Paulo sobre los municipios más violentos, la RMSP tiene seis de los diez más violentos del estado, sin embargo, tan solo uno, Embu, el octavo ubicado en la clasificación de los más violentos, cuenta con una población favelada superior al 5% del total de la población del municipio. Esas cifras sirven para desmitificar la relación entre los índices de criminalidad y crecimiento de las favelas. El doctor Miguel Reis hace énfasis en que en los lugares en que él trabaja la presencia del tráfico no es determinante, porque:

“Los grupos organizados, tanto de las comunidades de iglesias, religiosos, como los de la propia organización del movimiento, son muy fuertes y están conformados por personas que tienen una larga historia de lucha; ellos construyeron una relación

11 Entrevista realizada em 12 de janeiro de 2005, já citada.

13 Entrevista realizada el 24 de enero de 2005, ya citada.

*con el poder público, garantizando las condiciones para que el poder público intervenga en la favela*¹⁴.

El grado de intervención y la presencia del Estado en la favela limitan la actuación e influencia de la criminalidad. Cuando el poder público está ausente, los grupos vinculados al llamado “crimen organizado” lo tienen en cuenta. El doctor Miguel Reis cita un ejemplo:

*“El caso de la favela de Elba es clásico, porque el poder público nunca hizo presencia allí debido a que era un área muy inclinada (pendiente), y la única acción posible era trasladar las familias, sólo que no se trasladaron y el número de personas fue aumentado y consecuentemente aumentó la criminalidad. Sin urbanización es más difícil que la policía acuda y también que lleguen los servicios públicos. Ahora bien, si usted atraviesa la calle y va a Tetônio Villela, que es un área plana, y que tiene una sociedad fuerte de amigos, una sociedad de base fuerte, la criminalidad no es determinante en ese grupo de favelados”*¹⁵.

Sin embargo, en las favelas más organizadas los líderes ejercen su poder con el control del acceso a la favela, evalúan a los nuevos moradores, indican las ofertas y hasta intermedian en las negociaciones entre compradores y vendedores. No se trata de especulaciones, así lo destaca doña Silvoniza, líder del Movimiento para la Defensa de los Favelados de Sao Paulo y residente de la favela María Cursi:

*“[es una forma de] que la gente pueda controlar un poco a las personas que vienen a aquel corredor, para que no venga cualquier persona, a veces es una calle en la que solamente viven familias, entonces [se influye] para que venga una persona que sea trabajadora, y que el nuevo residente haga algo de ese trabajo. Pero no es muy pronunciada esta cuestión de especulación, que está más relacionada con el aspecto de la organización, de ayudarse uno al otro. Porque en la favela prevalece mucho esto. En ocasiones uno no está mirando tanto la rentabilidad, sino más el aspecto de solidaridad, de participación mutua”*¹⁶.

A pesar de la diversidad de agentes y de interrelaciones posibles entre ellos, el poder en la favela se estructura apoyada en tres ejes: el poder de la fuerza (coerción), el poder político y el poder económico.

*público, garantindo as condições para que o poder público intervenha na favela”*¹².

O grau de intervenção e a presença do Estado na favela limitam a atuação da criminalidade. Quando o poder público está ausente, os grupos ligados ao chamado “crime organizado” tomam conta, o doutor Miguel cita um exemplo:

*“O caso da favela do Elba é clássico, porque o poder público nunca investiu lá, porque é uma área muito íngreme, e a única ação seria remover as famílias só que não se remove e o número de pessoas vai aumentando e com isso conseqüentemente, vai aumentando a criminalidade. Sem urbanização é mais difícil a policia chegar, é mais difícil os serviços públicos chegarem. Agora, se você atravessar a rua e ir à Teotônio Villela, que é uma área plana, e que tem uma sociedade de amigos forte, uma sociedade de base forte, a criminalidade não é determinante naquele grupo de favelados”*¹³.

No entanto, nas favelas mais organizadas as lideranças exercem um poder de controlar o acesso à favela, avalizando os novos pretendentes, indicando as ofertas e até intermediando as negociações entre compradores e vendedores. Não se trata de especulação, mas, como destaca dona Silvoniza, liderança do Movimento de Defesa dos Favelados de São Paulo e moradora da favela Maria Cursi:

*“[é uma maneira de] a gente controlar um pouco as pessoas que vem para aquela viela, para não vir qualquer pessoa, às vezes é uma viela que só mora família, então para vir uma pessoa que seja trabalhadora, então a gente faz um pouco este trabalho. Mas não muito dentro desta questão da especulação, que está mais relacionado ao aspecto da organização, de ajudar um ao outro. Porque na favela tem muito isto. Às vezes a gente não está visando muito o lucro, mas mais a questão da solidariedade, da partilha”*¹⁴.

Apesar da diversidade de agentes e de inter-relações possíveis entre eles, o poder na favela se estrutura apoiada em três eixos: o poder da força (coerção); o poder político e o poder econômico.

14 Idem.

15 Idem.

16 Testimonio obtenido en el Seminario celebrado en febrero de 2005 con los líderes del Movimiento para la Defensa de los Favelados de Sao Paulo –MDF–, en la sede de la Asociación de Residentes de la favela da Vila Prudente para la investigación doctoral sobre el Mercado Inmobiliario en las Favelas de la RMSP.

12 Idem.

13 Idem.

14 Depoimento obtido na oficina realizada em fevereiro de 2005 com lideranças do Movimento de Defesa dos Favelados de São Paulo, na sede da Associação dos Moradores da Favela da Vila Prudente para a pesquisa de doutoramento sobre o Mercado imobiliário em favelas na RMSP.

3.3 Segurança de permanência

Mais do que a posse segura do imóvel, a certeza de que os moradores podem permanecer no imóvel situado naquela favela pode agregar valor ao imóvel. Uma favela não precisa estar regularizada, mas, se estiver consolidada numa área que não apresente risco iminente aos seus moradores, os imóveis são comercializados por valores mais altos que os praticados numa ocupação recente, onde não exista a garantia de posse. Por exemplo, os preços médios encontrados em favelas não urbanizadas e não regularizadas em Guarulhos variam de R\$ 3.700 na São Rafael a R\$ 600 na recente ocupação da área da SABESP, no bairro periférico do Cabuçú, que se encontra com um processo de reintegração de posse avançado.

A incerteza de permanência, também, pode ser causada pelo ambiente competitivo entre as lideranças comunitárias ligadas a lideranças políticas ou entre os operadores do crime organizado. A disputa pelo poder, muitas vezes, constrange alguns moradores, que se vêem obrigados a mudar e colocar à venda seu imóvel. Em várias favelas, observamos alguns imóveis de alvenaria sendo ofertados por valores semelhantes aos de barracos precários de madeira.

3.3.1. Os agentes

O processo de comercialização de terras e de imóveis, tanto em favelas como em loteamentos irregulares, está consolidado, com uma estrutura, aparentemente organizada, semelhante àquela encontrada no mercado formal. De acordo com doutora Marines (advogada, consultora do Departamento de Regularização Fundiária da Prefeitura de Guarulhos), a produção e comercialização de loteamentos irregulares e de imóveis envolvem uma rede de agentes variando desde corretores autônomos, pequenas imobiliárias a grandes empresas consagradas. Nas favelas, o senhor José Alicate (funcionário do Departamento de Regularização Fundiária da Prefeitura de Guarulhos) destaca que os agentes que comercializam os imóveis podem ser divididos em dois grupos “o próprio dono – proprietário do imóvel –, que por algum motivo coloca seu imóvel à venda, e os especuladores”¹⁵. Para o senhor Alicate e a doutora Marines¹⁶ os “especuladores” estão divididos em três categorias: os ligados à associação dos moradores; os ligados ao tráfico –as firmas–, ou crime organizado e os autônomos. Na favela de Paraisópolis e de Diadema observamos a existência de um tipo muito ligado ao poder econômico, como são os donos de depósito de materiais de construção, supermercados e açougues, entre outros.

15 Na verdade o que a doutora Marines e o senhor José Alicate denominam como “especuladores” são, de fato, agentes intermediários das relações de compra e venda de imóveis nas favelas.

16 Entrevista realizada em 12 de janeiro de 2005 para a pesquisa de doutoramento sobre o Mercado Imobiliário em Favelas na RMSP.

3.3 Seguridad de permanencia

Más que la posesión segura del inmueble, la seguridad de que los residentes puedan permanecer ubicados en aquella favela puede agregar valor al inmueble. Una favela no requiere estar regularizada, pero si está consolidada en un área que no presente riesgo inminente a sus moradores los inmuebles son comercializados por valores más altos que los efectuados en una negociación donde no exista una garantía de posesión. Por ejemplo, los precios encontrados en favelas no urbanizadas y no formalizadas en Guarulhos varían de \$3.700 Reales en San Rafael a \$600 en la reciente ocupación del área de SABESP, en el barrio periférico de Cabucu, que se encuentra en un proceso de reintegración de posesión avanzado.

La inseguridad de permanencia también puede ser causada por el ambiente competitivo entre los líderes comunitarios vinculados a líderes políticos o entre los operadores del crimen organizado. La disputa por el poder muchas veces constriñe a algunos residentes, que se ven obligados a irse y a poner en venta su inmueble. Por esta razón en varias favelas se observan algunos inmuebles de mampostería que se ofrecen por valores semejantes a los precarios ranchos de madera.

3.3.1. Los agentes

El proceso de comercialización de tierras y de inmuebles, tanto en las favelas como en los loteamientos irregulares, está consolidado con una estructura, aparentemente organizada, semejante a la encontrada en el mercado formal. De acuerdo con la doctora Marines (abogada, consultora del Departamento de Regularización de Tierras de la Alcaldía de Guarulhos), la producción y comercialización de loteamientos irregulares y de inmuebles involucra a una red de agentes, que van de corredores autónomos hasta pequeñas inmobiliarias y grandes empresas constituidas. En las favelas, destaca el señor José Alicate (funcionario del Departamento de Regularización de Tierra de la Alcaldía de Guarulhos), los agentes que comercializan los inmuebles pueden ser divididos en dos grupos: “el propio dueño”, el propietario del inmueble que por algún motivo pone su inmueble en venta, y los “especuladores”¹⁷. Para el señor Alicate y la doctora Marines¹⁸ los “especuladores” están divididos en tres categorías: los vinculados a la asociación de residentes, los vinculados al tráfico –las firmas– el crimen organizado y los autónomos. En las favelas de Paraisópolis y de Diadema se observa la existencia de un tipo de especulador muy vinculado al poder económico, como son los dueños de depósitos de materiales de construcción, supermercados y carnicerías, entre otros.

17 La verdad, lo que la doctora Marines y el señor José Alicate denominaron como “especuladores” son, de hecho, intermediarios de las relaciones de compra y venta de inmuebles en las favelas.

18 Entrevista efectuada el 12 de enero de 2005 para la investigación de doctorado sobre el Mercado Inmobiliario en Favelas de la RMSP.

Para la doctora Marines, cuando la asociación de los residentes se convierte en una inmobiliaria existe un problema, pues “la asociación cesa de cumplir su papel de intermediación entre las demandas de mejoras y el poder público, y pasa a preocuparse en especular con las posibilidades de mejoras”¹⁹; otro problema común es la disputa por el poder, en este caso la doctora Marines destaca el caso de la favela Santa Edwidges que se convirtió en una inmobiliaria. La disputa por los recursos originarios cuando las asociaciones desempeñan el papel de inmobiliaria “profundiza la disputa por el control de la entidad, generando inestabilidad en las relaciones entre el poder público y la favela y entre los residentes de la misma favela”²⁰.

Se puede decir que los agentes del crimen organizado operan en todas las favelas²¹, sin embargo su participación varía de acuerdo con las relaciones entre las actividades que ejercen y la comunidad.

En las favelas en donde el crimen organizado opera con mayor intensidad, las transacciones inmobiliarias están subordinadas a las determinaciones de los traficantes; ellos son quienes deciden cuáles residentes pueden permanecer en el área, los que tienen que irse y quién puede venir a residir en el núcleo. Como regla, los traficantes que actúan de esa manera buscan asumir el poder político en la favela y para ello expulsan a los líderes comunitarios. De acuerdo con el señor José Alicate, fue lo que ocurrió en la ocupación Anita Garibaldi, en Guarulhos, organizada por el movimiento de los Sin Tierras Urbanos: los líderes del movimiento fueron expulsados y los traficantes asumieron el control. En la favela de San Rafael, también en Guarulhos, hubo un proceso de guerra de traficantes que expulsó a los principales líderes. Actualmente el interlocutor entre las demandas de la favela y el poder público y el señor D., jefe de una de las firmas²².

El poder económico influye notablemente en la dinámica de tierras y de inmuebles de la favela, principalmente en las ocupaciones recientes. De acuerdo con el secretario de Vivienda de Diadema, Josemundo Dario Querioz, muchos comerciantes financian la ocupación una vez que les sean reservados algunos terrenos bien localizados para instalar sus negocios: depósitos de material de construcción, depósitos de gas, supermercados y carnicerías, entre otros.

Para a doutora Marines quando a associação dos moradores se transforma numa imobiliária existe um problema, pois “a associação deixa de cumprir seu papel de intermediação entre as demandas por melhorias e o poder público, e passa a se preocupar em especular com as possibilidades de melhorias”¹⁷; outro problema comum é a disputa pelo poder, neste caso a doutora Marinês destaca o caso da associação da favela Santa Edwidges que se transformou numa imobiliária. A disputa pelos os recursos oriundos quando as associações desempenham ao papel de imobiliária “acirra a disputa pelo controle da entidade, criando instabilidade nas relações entre o poder público e a favela e entre os moradores da própria favela”¹⁸.

Pode-se dizer que os agentes do crime organizado operam em todas as favelas¹⁹, no entanto a sua participação varia de acordo com as relações entre as atividades que exercem e a comunidade.

Nas favelas onde o crime organizado opera com mais intensidade, as transações imobiliárias estão subordinadas às determinações dos traficantes; eles são quem decidem quais de os moradores devem permanecer na área, aqueles que devem se mudar e quem podem vir residir no núcleo. Via de regra, os traficantes que atuam dessa forma procuram assumir o poder político na favela expulsando as lideranças comunitárias. De acordo com o senhor Alicate, foi o que aconteceu na ocupação Anita Garibaldi, em Guarulhos, organizada pelo Movimento dos Sem Terras Urbanos: as lideranças do movimento foram expulsas, e os traficantes assumiram o controle. Na favela São Rafael, também em Guarulhos, houve um processo de guerra de traficantes que expulsou as principais lideranças. Atualmente, o interlocutor entre as demandas da favela e o poder público é o senhor D., chefe da uma das firma²⁰.

O poder econômico influencia sobremaneira a dinâmica fundiária e imobiliária na favela, principalmente nas ocupações recentes. De acordo com o secretário de Habitação de Diadema, Josemundo Dario Queiroz, muitos comerciantes financiam a ocupação desde que sejam reservados alguns terrenos bem localizados para que esses financiadores instalem os seus negócios: depósitos de material de construção, depósitos de gás, supermercados e açougues, entre outros.

19 Idem.

20 Idem.

21 Como regla, los agentes y operadores del crimen organizado (como traficantes, por ejemplo) pueden encontrarse en todos los territorios de la ciudad, no solamente en las favelas.

22 Abrir una “firma” em Guarulhos significa controlar varios puntos de distribución de drogas; los puntos de distribución son denominados como “boca”, es decir, únicamente un punto en donde se comercializa el producto.

17 Idem.

18 Idem.

19 Via de regra, os agentes e operadores do crime organizado (como os traficantes, por exemplo) podem ser encontrados em todos os territórios da cidade, não só nas favelas.

20 Abrir uma “firma” em Guarulhos significa controlar vários pontos de distribuição de drogas, os pontos de distribuição são denominados como ‘boca’ ou seja apenas o ponto onde se comercializa o produto.

Os autônomos existem em quase todas as favelas, são agenciadores, pequenos corretores e incorporadores, e imobiliárias estabelecidas na própria favela ou nos bairros próximos. Baltrusis (2000), em seu trabalho sobre a dinâmica imobiliária nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista, descreve um caso de atuação dos agentes e estrutura do mercado imobiliário informal que atua nas favelas.

No estudo realizado, por Baltrusis (2005), foi possível identificar vários agentes do mercado imobiliário informal, que se assemelham e até se confundem com os do mercado formal.

Na favela de Paraisópolis, o autor constatou a profissionalização dos agentes:

“[...] o mercado imobiliário informal, em Paraisópolis, funciona como uma extensão do mercado formal, como um sub-mercado, porém, com suas características próprias. O depoimento de dona Helena expressa bem essa imagem, para ela a sua imobiliária “funciona como uma imobiliária normal” com corretores, estrutura de divulgação, administração de imóveis, além da compra venda e locação de vários tipos de imóveis” (Baltrusis, 2000: 137).

Já em Diadema, na favela Nova Conquista, existe uma dupla função de alguns agentes, por exemplo:

“[...] o movimento de moradia ao ocupar um terreno, funciona como uma espécie de loteador, que disponibiliza aquela área para moradia. As intermediações feitas entre as lideranças, o proprietário (ou proprietários) de um determinado terreno, e os moradores, transformam, de um lado, os líderes do movimento numa espécie de agente empreendedor, sem recursos quando assina o contrato de compra do total da área com o proprietário. E, de outro, num agente financeiro, quando a associação assina contratos de cessão de posse, parcelados” (Baltrusis, 2000, p. 137).

3.3.2. Os agentes do sub-mercado de locação

Os agentes que atuam no mercado de locação podem ser classificados em pelo menos dois grupos. Um primeiro é formado por aqueles moradores que ampliam sua residência para receber um parente e ou para abrigar os filhos quando se casam. Depois de algum tempo, o imóvel fica vago e o proprietário disponibiliza aquele espaço para locação.

Como destaca a senhora Lia, da favela de Vila Prudente:

“[...] Nas favelas se você está morando em quatro cômodos e às vezes vem até uma outra pessoa de um outro local, e até da família e, o que acontece, você passa a morar em dois cômodos e aluga aqueles outros dois para aquele que chegou. Então, se

Los autónomos existen en casi todas las favelas, son asesores, pequeños corredores, inmobiliarias establecidas en la misma favela o en los barrios próximos. Baltrusis (2000) en su trabajo sobre la dinámica inmobiliaria en las favelas de Paraisópolis y Nova Conquista describe un caso de actuación de los agentes y de estructura de mercado inmobiliario informal que actúa en las favelas.

En el estudio realizado por Baltrusis (2005) fue posible identificar varios agentes del mercado inmobiliario informal, que se asemejan y hasta se confunden con los del mercado formal.

En la favela de Paraisópolis, el autor constató la profesionalización de los agentes:

“[...] el mercado inmobiliario informal en Paraisópolis funciona como una extensión del mercado formal, como un sub-mercado, por lo tanto con sus propias características. El testimonio de doña Helena expresa bien esa imagen, para ella su inmobiliaria “funciona como una inmobiliaria normal” con corretores, estructura de divulgación administración de inmuebles, además de la compra, venta y arrendamiento de varios tipos de inmuebles” (Baltrusis, 2000: 137).

Ya en Diadema, en la favela Nova Conquista, existe una doble función de algunos agentes, por ejemplo:

“[...] el movimiento de vivienda al ocupar un terreno, funciona como una especie de loteador que dispone de esa área para vivienda. Las intermediciones hechas entre los líderes, el propietario (o propietarios) de un terreno determinado y los residentes, se cambian; de un lado, los líderes del movimiento son una clase de agente emprendedor, sin recursos, cuando firman un contrato de compra del total del área con el propietario; y del otro lado, son un agente financiero, cuando la asociación firma contratos de sesión de propiedad, parcelados” (Baltrusis, 2000: 137).

3.3.2. Los agentes del sub-mercado del arrendamiento

Los agentes que actúan en el mercado del arrendamiento pueden ser clasificados en por lo menos dos grupos. El primero está formado por aquellos residentes que amplían su vivienda para recibir un pariente y/o para albergar a los hijos cuando se casan. Después de algún tiempo, el inmueble queda vacante y el propietario dispone de aquel espacio para arrendarlo.

Como enfatiza la señora Lia, de la favela Villa Prudente:

“En las favelas, si usted está viviendo en cuatro cuartos y de pronto viene otra persona de otro lugar, o incluso de la familia, usted pasa a vivir en dos cuartos y alquila los otros dos a quien llegó. Entonces usted vive en la favela en la parte inferior, funde

una plancha y construye otra casa encima, generalmente hace una entrada independiente y alquila la vivienda superior. Es muy común este esquema, no porque una persona haya comprado cuatro o cinco casas, sino porque vive en la favela y tiene cuatro inmuebles para alquilar”²³.

El señor José Rolim, presidente de la Asociación de Residentes de la Favela Paraisópolis, cree que el problema de arrendamiento no es tan grave como parece, pues él piensa que “generó una renta. La persona tiene 40 años, ha vivido aquí hace mucho tiempo, pasó a no tener renta, miró hacia el fondo de su casa, concluyó que le estaba sobrando y pensó: voy a hacer aquí algunas casitas para no morir de hambre”²⁴. En ese caso, el arriendo sería un complemento de la renta de familia, una estrategia de supervivencia.

La señora Silvoniza define bien esos dos tipos de arrendamiento, en donde en el primer caso el inmueble arrendado sufre una reforma para recibir “un pariente que llega de São Paulo, se funde una plancha y encima de la casa viene a vivir un hermano”²⁵. En el segundo caso el individuo demuele el rancho de madera y construye poco a poco una nueva residencia en mampostería, después que la plancha queda lista entonces construye otra unidad encima con el propósito de arrendarlo. Entonces, enfatiza la señora Silvoniza, “cuando uno va a ver, se da cuenta de que él [constructor] tiene dos o tres casas en la favela y vive en la mansión del otro lado de la calle [...] Uno no habla mucho, aunque sabe que él está haciendo dinero de la favela en la que vivió previamente. Ahora vive ahí en el otro lado de la calle, pero continúa alquilando casas y ranchos ubicados dentro de la favela”²⁶.

El segundo grupo está constituido por aquellos que tienen varios inmuebles para arrendar. Ellos compran casas y/o terrenos en las favelas y construyen varios inmuebles. Son especuladores. En esa categoría encontramos dos modalidades de negociación:

- *-Tipo horizontal –inquilinato con corredor central–. El arrendador posee un lote grande, o adquiere varios lotes y construye un conjunto con una hilera de habitaciones de alquiler.*
- *Tipo vertical. El arrendador construye un edificio con tres o cuatro pisos (los condomínios).*

Si en el primer caso se puede identificar una estrategia de supervivencia, en el segundo es posible lanzar por lo menos dos hipótesis. La primera se trata de una diversificación de actuación

você mora na favela parte de baixo e bate uma laje e constrói uma outra casa em cima, geralmente faz uma entrada independente e aluga em cima. A gente tem muito isto, não porque a pessoa comprou quatro ou cinco barracos, mora na favela e tem quatro barracos para alugar”²¹.

O senhor José Rolim, presidente da Associação dos Moradores da Favela Paraisópolis, acredita que o problema da locação não é tão grave quanto parece, pois ele acredita que “virou uma renda. A pessoa está com 40 anos, já mora aqui há muito tempo, passou a não ter renda e olhou para o fundo da casa dele, estava sobrando e pensou: eu vou fazer umas casinhas aqui pra não morrer de fome”²². Nesse caso, a locação seria uma complementação da renda da família, uma estratégia de sobrevivência.

A senhora Silvoniza define bem esses dois tipos de locação, pois o primeiro caso onde o imóvel locado é fruto de uma reforma para receber “um parente que chega em São Paulo, aí bate uma laje e vai morar em cima da casa do irmão”²³. No segundo caso, o sujeito derruba o barraco de madeira e constrói aos pouquinhos uma nova residência de alvenaria, depois que a laje fica pronta ele constrói outra unidade em cima para fins locais. Então, destaca a senhora Silvoniza, “quando a gente vai ver ele tem dois, três barracos na favela e mora na mansão do outro lado da rua [...] a gente não fala muito, mas sabe que ele faz dinheiro aqui na favela onde já morou. Agora vive aí, do outro lado da rua, mas os barracos dentro da favela ele continua alugando”²⁴.

O segundo grupo é composto por aqueles que possuem vários imóveis para locar. Eles compram casas e ou terrenos nas favelas e empreendem vários imóveis. São especuladores. Nessa categoria encontramos dois tipos de empreendimentos:

- Tipo horizontal – cortiço de quintal –. O locador possui um lote grande, ou adquire vários lotes e constrói uma fileira de casinhas.
- Tipo vertical. O locador empreende uma edificação com três ou quatro andares (os condomínios).

Se no primeiro caso pode-se identificar uma estratégia de sobrevivência, no segundo podem-se aventar pelo menos duas hipóteses. Na primeira, trata-se de uma diversificação da atuação dos grandes comerciantes da favela. O sobre lucro gerado pela atividade

23 Testimonio obtenido en el Seminario de Líderes de MDF, ya citado.

24 Entrevista realizada el 12 de marzo de 2005 para la investigación de doctorado sobre el Mercado Inmobiliario en Favelas en la RMSF.

25 Idem.

26 Testimonio obtenido en el Seminario de Líderes de MDF celebrado en febrero de 2005, ya citado.

21 Depoimento obtido em na oficina com lideranças do Movimento de Defesa dos Favelados, já citado.

22 Entrevista realizada em 12 de março de 2005 para a pesquisa de doutoramento sobre o Mercado Imobiliário em Favelas na RMSF.

23 Idem.

24 Depoimento obtido em na oficina com lideranças do Movimento de Defesa dos Favelados, já citado.

comercial é investido na produção e locação de unidades habitacionais, uma atividade muito semelhante ao que acontecia na cidade de São Paulo antes da Lei do Inquilinato. A outra, mais difícil de ser comprovada, é que esses empreendimentos seriam realizados com os recursos oriundos das atividades ilícitas.

Nessa lógica, o empreendimento serviria para “lavar” o dinheiro obtido pelas atividades ilícitas.

Quadro 4. Tipos de intermediários

| <i>Intermediários</i> | <i>Descrição</i> |
|--|--|
| Ligados à associação (poder político) | A associação funciona como um ‘cartório’ controla e registra todas as transações imobiliárias; A associação funciona como uma imobiliária não apenas controla e registra as transações, mas intermedeia as relações de compra e venda. |
| Ligados ao tráfico – as firmas– (poder coercitivo) | Os traficantes definem quem fica e quem sai do assentamento e cobram ‘pedágio’. Geralmente só interferem diretamente se ocorre alguma disputa pelo poder. Caso contrário contribuem para manter a ‘ordem’ na favela. |
| Ligados aos comerciantes (poder econômico) | Atuam como uma espécie de agentes que financiam o desenvolvimento imobiliário. Investem na expansão do parque residencial da favela expandindo as fronteiras do assentamento e/ou verticalizando a ocupação. |
| Autônomos | Em algumas favelas, são corretores que vivem de intermediar as relações de compra e venda, em outras estabelecem verdadeiras imobiliárias, ou possuem uma grande carteira de oferta e demanda. |

Fonte: elaboração do autor

Si se considera que as comercializações realizadas nas favelas fazem parte de um mercado maior –o mercado imobiliário como um todo– ¿é possível estabelecer alguma relação entre a dinâmica imobiliária existente na favela com a dos imóveis comercializados em seu entorno?²⁵ ¿Seria possível afirmar que em uma favela situada num bairro de classe média alta, como é o caso de Paraisópolis, apesar de não existir uma relação concorrencial entre os imóveis da

25 Este trabalho não pretende esclarecer a existência ou não desses nexos. No entanto, acredito que estabelecer esses nexos seja uma tarefa fundamental para a compreensão não apenas da dinâmica informal, mas do próprio mercado.

de los grandes comerciantes de la favela. El excedente de lucro generado por la actividad comercial es invertido en la producción y localización de unidades de vivienda, una actividad muy semejante a lo que ocurría en la ciudad de Sao Pablo antes de la Ley de Inquilinato. La otra, más difícil de comprobar, es que esas actividades serían realizadas con los recursos originados de las actividades ilícitas. En esa lógica, la inversión en construcción serviría para “lavar el dinero obtenido en actividades ilícitas”.

Cuadro 4. Tipos de intermediarios

| <i>Intermediarios</i> | <i>Descripción</i> |
|--|---|
| Vinculados por asociación (poder político) | La asociación funciona como un “registro” donde se controlan y registran todas las transacciones inmobiliarias. La asociación funciona como una inmobiliaria; no sólo controla y registra las transacciones, sino que intermedia en las relaciones de compra y venta. |
| Vinculados al tráfico – las firmas– (poder coercitivo) | Los traficantes definen quién se queda y quién sale del asentamiento y cobran “peaje”. Generalmente interfieren directamente sólo cuando se presenta alguna disputa por el poder; en caso contrario contribuyen para mantener el “orden” en la favela. |
| Vinculados a los comerciantes (poder económico) | Actúan como una especie de agentes que financian el desarrollo inmobiliario. Invierten en la expansión del parque residencial de la favela al ampliar las fronteras del asentamiento y/o verticalizando la ocupación. |
| Autónomos | En algunas favelas hay comisionistas que viven de intermediar en las relaciones de compra y venta, y en otras, se establecen verdaderas inmobiliarias, o tienen una gran cartera de oferta y demanda. |

Fuente: elaboración del autor

Si se considera que las transacciones realizadas en las favelas son parte de un mercado más amplio –el mercado de la vivienda como un todo–, ¿es posible establecer una relación entre la dinámica de los edificios existentes en la favela con el mercado inmobiliario en los alrededores?²⁷ ¿Se podría argumentar que en una favela ubicada junto a un barrio de clase media alta, como es el caso de Paraisópolis, aunque no hay una relación de competencia

27 Este trabajo no pretende aclarar la existencia o no de esos nexos. Sin embargo, pienso que establecer esos nexos sea una tarea fundamental para la comprensión no solamente de la dinámica informal sino también de su propio mercado.

entre las propiedades de las favelas y las comercializadas en el barrio, hay algún tipo de relación que contribuye a la formación de los precios en cada territorio? En términos generales, se cree que los precios de los apartamentos ubicados frente a las favelas tienen precios promedio más bajos que los que están sobre una la avenida. Por otra parte, la posibilidad de empleo (o subempleo) para los habitantes de las favelas mantienen vigentes los precios de los inmuebles comercializados.

En otros casos se cree que las favelas contribuyen a aumentar la tasa de depreciación de los bienes de su entorno. En el caso de la comercialización de los edificios en favelas, podría haber una relación con bienes situados fuera de la favela, aunque no necesariamente con los vecinos más cercanos. Como regla general, los bienes situados en las afueras de algunas ciudades en los asentamientos irregulares, o en los edificios ubicados en las regiones centrales degradadas, poseen algunas características comunes: condiciones precarias o insatisfactorias de los inmuebles o del asentamiento, falta de ofertas de financiación para estas operaciones, demanda de vivienda de la población de bajos ingresos y ocupación de sus habitantes en empleos de bajos salarios o subempleados, muy similares a los encontrados en los procedimientos de comercialización de una propiedad en las favelas.

4. Consideraciones finales

Estas consideraciones fueron hechas con base en la lectura simple de datos recolectados y no agotan, en modo alguno, un análisis más profundo sobre el mercado inmobiliario informal en favelas. A partir de ellos se puede afirmar que existe una dinámica del mercado inmobiliario informal en las favelas y que su comportamiento es muy similar a la dinámica existente en el mercado formal. En este estudio no se hizo un análisis de los agentes de este mercado, pero se encontró que existe una estructura de comercialización en cada favela investigada que en algunas se basa en las relaciones personales de amistad o de parentesco. En otras, esta relación está más profesionalizada. En algunas favelas, como Paraisópolis, en San Remo, se encontró una estructura jerarquizada y muy bien estructurada.

De acuerdo con Baltrusis:

"[...] el mercado informal inmobiliario de viviendas presenta una relación mayor con el mercado de viviendas en la ciudad, en la medida en que posee agentes que se asemejan a los agentes del mercado formal. [...] Podemos decir que el mercado inmobiliario informal funciona como una extensión del mercado formal, un sub-mercado con sus propias características" (Baltrusis, 2000).

favela e os comercializados no bairro, existe algum tipo de relação que contribui na formação do preço de cada um dos territórios? Grosso modo, acredita-se que os preços dos apartamentos voltados para a favela possuem preços médios menores que os dos voltados para a avenida. E, por outro lado, a possibilidade do emprego (ou do subemprego) dos moradores daquela favela manteria aquecidos os preços dos imóveis comercializados.

Em outros casos, acredita-se que as favelas contribuiriam para o aumento da taxa de desvalorização dos imóveis do seu entorno. No caso das comercializações de imóveis em favelas, é possível que exista uma relação com imóveis localizados fora da favela, não necessariamente com os do seu entorno. Via de regra, os imóveis situados em algumas periferias das cidades, em outros tipos de assentamentos irregulares, ou em edifícios localizados em regiões centrais degradadas possuem alguns atributos: as condições precárias, ou não satisfatórias do imóvel e do assentamento, a falta de linhas de financiamento para essas transações, uma demanda de vivienda de baixa renda e ocupação de os moradores em empregos de baixo salário ou subempregos, muito semelhantes aos encontrados nos procedimentos de comercialização de um imóvel em favela.

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 como Paraisópolis e São Remo encontraram-se uma estrutura hierarquizada e muito em estruturada.

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 taxonomia de preços é mais visível por causa da divisão de suas micro-regiões.

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. Na RMSP 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 estar atentos a esta dinâmica imobiliária. O mercado imobiliário informal em favelas ou de loteamento irregulares progride na medida 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 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 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.

Neste sentido 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, pois cerca de 60% dos moradores em favelas prefeririam morar em outro local.

El sistema de precios obedece a una jerarquía; se puede decir que dentro del mercado informal de vivienda en favelas existen sub-mercados, con tipos de inmuebles diferenciados. Un tipo de inmueble para cada tipo de cliente. Esta taxonomía es más visible por causa de la división de sus micro-regiones.

El mercado inmobiliario informal en las favelas crece en la medida de que no existan políticas que promuevan un número de viviendas suficiente para atender la demanda. En la RMSP este crecimiento es acentuado por el aumento de las ofertas en loteamientos irregulares. La ventaja que el mercado inmobiliario informal presenta es la posibilidad de ofrecer una vivienda a los segmentos más excluidos de la sociedad. La desventaja radica en que esta vivienda, carente muchas veces de condiciones mínimas de habitabilidad, le ocasiona grandes perjuicios a la ciudad.

Para el diseño de instrumentos que puedan conservar la diversidad territorial de la ciudad y disminuir su desigualdad socio-territorial es necesario estar atentos a esta dinámica inmobiliaria. El mercado informal en favelas, o de loteamientos irregulares, avanza en la medida en que el poder público o los funcionarios del mercado formal no sean capaces de responder a la demanda por la tierra y la vivienda.

En este sentido, una de las medidas para contener el círculo de informalidad en la ciudad sería crear mecanismos para ampliar la oferta de tierras y de viviendas que generen un “mercado inmobiliario popular” capaz de atender la demanda y de esta manera evitar problemas futuros para el desarrollo de la ciudad. Vale la pena destacar que las experiencias de la regularización de tierras garantizan la propiedad del suelo pero no impiden por sí mismas impedir el proceso de comercialización, y creo que no deben hacerlo.

En este sentido las Zonas Especiales de Interés Social –ZEIS– pueden ser vistas como instrumentos de regularización, pero también para conservar parte de la reserva de tierras de la ciudad para la construcción de vivienda de interés social, como sucedió en la ciudad Diadema. Se debe, por lo tanto, tener cuidado de no generar enclaves de exclusión.

El mercado de inmuebles usados puede ser una alternativa de mercado para una población de clase media baja que, sin tener financiamientos para obtener un inmueble formal, presiona en la demanda por vivienda de interés social. Diseñar una política que abra la posibilidad de que esta población tenga acceso a estos inmuebles puede ser un atractivo para esta población pues cerca del 60% de los residentes en favelas preferirían residir en otro lugar.

Bibliografia

- 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. (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. e FARIA, T. C. (2000). Mobilidade residencial na cidade do rio de janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. In: <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 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.
- BALTRUSIS, N. (2005). O mercado imobiliário em favelas na RMSP e o processo de estruturação do espaço urbano. Tese de doutoramento defendida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.
- BONDUKI N. e ROLNIK, R. (1979) Periferia da grande São Paulo. Reprodução do espaço com o expediente da força de trabalho. In: MARICATO, E. M. A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega ed.
- 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.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, IBGE (2000). Censo demográfico 2000. Consultada em janeiro de 2005 in: <http://www.ibge.gov.br/home>
- KOWARICK, Lúcio (1979). A Espoliação Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra.
- LIN, N. (2001). Social capital: A theory of social structure and action. Cambridge University Press.
- MARICATO, E. (2001). Brasil, cidades. Alternativas para a crise urbana. Vozes, Petrópolis.
- MARICATO, E. M. (1979) A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega ed.
- PASTERNAK, S. (1999). “Tendências Recentes na Política de Desfavelamento Brasileira”. In: ANPUR (1999). “Anais do VIII Encontro Nacional”. Porto Alegre, RS.
- PASTERNAK, S. e BALTRUSIS, N. (2003). “Um olhar sobre habitação em São Paulo”. In: Cadernos Metrôpole, 09. PRONEX/ CNPq EDUC, SP.
- PASTERNAK, S. e BÓGUS, L. (2000). “A cidade dos anéis: São Paulo”. In: RIBEIRO, L. C. O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Observatório IPPUR/UFRJ- FASE. Ed. Revlan.
- PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS, PMG (2002). Relatório Técnico: diagnóstico municipal para a elaboração do Plano Diretor. CD, produzido pela prefeitura, Guarulhos.
- PUTNAM, Robert (1996). Comunidade e democracia: a experiência da Itália moderna. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas.
- SAMPAIO, M. R. A. (org.) (1998). Habitação e Cidade. São Paulo, SP: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, FAUUSP.
- SANTOS FILHO, R. D. (2004). O espaço urbano contemporâneo: as recentes transformações do espaço público e suas conseqüentes implicações aos conceitos tradicionais do urbano. Consultado em janeiro de 2005 em: www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp269.asp
- SOUZA, M. L. (2000). O desafio metropolitano. um estudo sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro, RJ: Bertrand Brasil ed.
- TORRES, H. G. e MARQUES, E. (2002), Tamanho populacional das favelas paulistanas. Ou os grandes números e a falência do debate sobre as metrópoles. Anais do XIII Encontro Nacional da Associação Brasileira de Estudos Populacionais. Ouro Preto, Minas Gerais.
- VALLADARES, L.P. (1978). Passa-se uma casa. Análise do programa de remoção e favelas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar, ed.
- VALLADARES, L. P e PRETECEILLE, E. (2000). “Favelas, favelas: unidade ou diversidade da favela carioca”. In: QUEIROZ RIBEIRO, L.C. (org.). O Futuro das Metrópoles: desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles. Ed. Revan.
- VILLAÇA, F. (1998). Espaço Intra-urbano no Brasil. São Paulo, SP: Stúdio Nobel e Lincoln Institute of Land Policy