



# Mobilidade residencial de famílias de baixa renda e estruturação interna da cidade

Movilidad residencial de familias de bajos ingresos y la estructuración interna de la ciudad

*Márcia Cardim de Carvalho, Doutoranda, Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho",  
marcia\_cardim@hotmail.com*

***Márcia Cardim de Carvalho*** (Doutoranda do curso em Geografia da UNESP de Presidente Prudente, Bolsista CAPES e integrante do Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas (CEMESPP)).

## Resumo

**E**ste artigo discute aspectos da relação entre mobilidade residencial e estruturação interna da cidade através da análise da abordagem de autores que se dedicam a essa temática. Também aproveita, para chamar à atenção sobre a necessidade de estudos sistemáticos e abrangentes que contemplem a população de baixa renda, ainda pouco explorado no contexto nacional.

Partimos da consideração que, reproduzindo o processo de expulsão dos pobres para áreas periféricas, consolidadas ou não, estamos fomentando uma estrutura em bairros, e setores da cidade, com um alto grau de homogeneidade socioeconômica. Essa mobilidade está sendo incentivada pela ação do mercado imobiliário e pelas políticas públicas, a diferentes níveis administrativos.

Também está presente no artigo alguns dados referentes à pesquisa em andamento da doutoranda, sobre mobilidade residencial de beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, e sua relação com a estruturação da cidade.

**Palavras Chave:** Mobilidad residencial, Espaço urbano, PMCMV, Famílias de baixa renda.

## Resumen

**E**ste artículo debate diferentes aspectos de la relación entre la movilidad residencial y su relación con la estructuración interna de la ciudad, a través del análisis realizado por autores que se dedican a éstos estudios. También se interesa por enfatizar la necesidad de más estudios sistemáticos que contemplen la población de bajos ingresos, aún poco extendido en el contexto nacional brasileño.

Partimos de la consideración que, reproduciendo el proceso de expulsión de los pobres hacia áreas periféricas, consolidadas o no, estamos fomentando una estructura en barrios, y sectores de la ciudad, con alto grado de homogeneidad socioeconómica. La movilidad aparece así, ratificada por la acción del mercado inmobiliario y las políticas públicas, a diferentes niveles administrativos.

También se hace presente en el texto, algunos datos de la investigación, en curso de la doctoranda, sobre movilidad residencial de beneficiarios Faixa 1 en la ciudad de Presidente Prudente, São Paulo, y su relación con la estructura de la ciudad.

**Palabras Clave:** Movilidad residencial, Espacio urbano, PMCMV, Familias de bajos recursos.

## INTRODUÇÃO

**E**ste artigo discute aspectos da relação entre mobilidade residencial e estruturação interna da cidade através da análise da abordagem de autores que se dedicam a essa temática. Também aproveita, para chamar à atenção sobre a necessidade de estudos sistemáticos e abrangentes que contemplem a população de baixa renda, ainda pouco explorado no contexto nacional. Juntamente, discute alguns dados referentes à pesquisa em andamento da doutoranda, sobre a cidade de Presidente Prudente, no estado de São Paulo.

O foco de interesse se centra no conjunto das transformações desencadeadas sobre determinadas áreas da cidade que ao perderem população de baixa renda, que passam a residir em conjuntos habitacionais, transformam-se em objetos de interesse de agentes que passam a visar incrementos no valor da habitação e do solo, como resultado do citado processo de mudança residencial.

Para começar, nos parece necessário expor nosso entendimento do espaço como condição necessária para a reprodução da sociedade. Inserido no processo de desenvolvimento de produção capitalista, o espaço torna-se mercadoria, com valor de uso e de troca (Villaça, 2001). Não é possível desconsiderar no solo urbano a dimensão espacial inerente ao processo de urbanização e expansão das cidades, na qual podemos identificar agentes econômicos e atores sociais que participam das dinâmicas de produção e consumo imobiliário.

A justaposição de diferentes usos do espaço urbano (residencial, comercial, industrial, espaços públicos...) compõe uma representação da apropriação do espaço formado a partir de condições histórico-geográficas distintas (Campos, 2003) que, por sua vez, reflete as disparidades sociais materializadas no ambiente construído. Não estamos falando de um fenômeno estático, senão,

que a cidade está em constante movimento e transformação. Smolka et al (1989) já evidenciava a importância de se ter em conta as particularidades do solo urbano, sobre o qual se estrutura as edificações, destacando seu caráter irreprodutível e o fato do seu preço corresponder a externalidades inerentes a ele (sinergias urbanas). Tais particularidades afetam os diferentes usos do solo mas, particularmente, nos interessa seu efeito sobre a produção da habitação.

A produção de moradia, com maior ênfase no seu valor análogo ao capital fixo (Harvey, 2013) do que na sua função como bem de consumo, configura uma estrutura residencial que, de acordo com Abramo (1993) e Melazzo (1993), é fruto da dinâmica de valorização/desvalorização intra-urbana, resultado da interdependência das decisões de localização dos agentes participantes no mercado. Tal valorização influi na decisão do consumidor e nos processos de constituição e transformação do espaço urbano. Os tipos, usos, localizações e preços dos imóveis levados ao mercado relacionam-se com as características das diversas áreas intra-urbanas ou com as mudanças que estão ocorrendo em seu interior, o que seria consequência de como cada espaço urbano está organizado, e como se transforma. Essas ações dos agentes presentes no mercado imobiliário podem, por conseguinte, ser tomadas como indicadores das características da organização interna da cidade, no qual o mercado imobiliário é considerado como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização (Melazzo, 2013).

Entendida na perspectiva capitalista, a habitação ademais de locus da vida familiar, também consiste em uma unidade de acumulação espaço-temporal. É a moradia vista, cada vez mais, como um bem econômico, superpondo-se a seu valor de uso. Essa penetração do capital na base fundiária e no setor imobiliário permitiu a ampliação do valor da habitação como mercadoria. Porém, existem características particulares que não a igualam a qualquer outra mercadoria e é sua imobilização no espaço, seu alto valor individual, assim como seu longo período de depreciação (Abramo, 2007). Seu valor, portanto, tem correlação direta com a fração de solo urbano à qual está incorporada. O preço da terra irá, assim, assumir cada vez mais intensamente o papel de elemento de coordenação dos investimentos capitalistas na organização do espaço, intercedidos pela atuação do Estado que define os usos e ocupações do solo, ademais da disponibilização de crédito e diferentes outros tipos de incentivos, o que favorece a construção e comercialização de residências.

Para se produzir conhecimento sobre a relação entre produção do espaço urbano e dinâmicas imobiliárias, é necessário um esforço interpretativo das particularidades das dinâmicas da urbanização, como já apontado por Melazzo (2013), referindo-se à cidades médias brasileiras, mas consideramos que tal esforço é extensivo a todas as cidades.

## REFERENCIAL TEÓRICO SOBRE A ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

**Q**uemos mostrar, com a breve cronologia a seguir, os aportes de algumas das principais teorias que contribuíram ao entendimento da estruturação do espaço urbano. Interessa notar a abordagem marxistas que, reconhece o mercado imobiliário como instrumento eficaz na organização do espaço, através do qual as acessibilidades são discricionariamente distribuídas conformando-se uma certa separação espacial (hierarquia organizada ou não) no que diz respeito as comunidades ou vizinhança com significativo grau de homogeneidade interna (Smolka, 1992, p. 3).

Logo, vale a pena apresentar nosso entendimento do conceito de estruturação urbana e da cidade (Sposito, 2004) como processo que rege as transformações do uso do solo. Podendo identificar-se com as *alterações espaço-temporais no padrão de expansão urbana (crescimento horizontal), na intensificação da ocupação urbana (reparcelamento, verticalização), na distribuição dos diferentes segmentos populacionais (densidade)* (Farret et al, 1995, p. 451).

Ao contrário da tradição modernista de encarar a cidade sob a perspectiva da razão funcionalista (Campos, 2003) consideramos a cidade, sua forma urbana e sua estruturação interna como produto de movimento, relações e forças sociais. Nela estão presentes os moradores, o capital e o Estado, que conforme Santos (1981), a constroem e transformam.

Segundo Faria (1997) a mobilidade residencial intra-urbana se expressa na mudança de residência que, em grande parte, está associada à aquisição de um imóvel. Tal mobilidade constitui, na atualidade, o modo mais frequente de distribuição de população no mundo desenvolvido (Blasco, 1989, p. 271). Os estudos voltados a este tema passam a ser abordados a partir da década de 1970, na Europa e Estados Unidos, ainda que no Brasil este fenômeno tome importância a partir dos anos 1980, como indica Barbon (2004).

A mobilidade da população é, sem dúvida, um processo relevante e possui interface com a produção do espaço urbano, entendendo este espaço como produto das ações de agentes e atores urbanos (Capel, 2013). Para criar uma cronologia e entender um pouco melhor os estudos que analisam tal processo, podemos estruturar a explicação a partir de três escolas de pensamento: a ecológica, a econômica neoclássica e a economia política, seguindo a sugestão de Farret et al (1985) para quem estas três escolas correspondem a dois paradigmas, o do equilíbrio e o do conflito.

O primeiro paradigma considera que o consumidor tem total liberdade em fazer suas escolhas quanto à localização residencial, independente das escolhas de outros consumidores, privilegia a acessibilidade e a qualidade do espaço, aspectos básicos no enfoque neoclássico. Nele o mercado imobiliário é livre, neutro e perfeito pela ação equidistante do Estado em relação aos agentes envolvidos (Farret et al, 1985). Em contraponto a este, o paradigma do conflito, que surge a partir dos anos 1960, considera que o consumidor não possui tal liberdade de escolha e que a demanda não é soberana, senão que está subordinada às forças do mercado. Claramente apoiado nos modelos weberianos e marxista de conflito, explica a estruturação do espaço através da oferta.

Dentro do paradigma do equilíbrio, podemos falar de dois enfoques, o ecológico e o neoclássico. Ao primeiro, essencialmente descritivo, associam-se os modelos zonal (Burgess, 1920), setorial (Hoyt, 1939) e multicêntrico (Harris e Ullman, 1945), enquanto o segundo focaliza a estrutura residencial tanto em termos econômicos, como não econômicos. Assim, para remeternos às primeiras teorias sobre o processo de mudança de residência nas cidades, devemos analisar a Ecologia Humana Clássica. Com a terminologia Escola de Chicago, distinguimos um conjunto de trabalhos e pesquisas no campo das ciências sociais, realizados na Universidade de Chicago entre os anos 1915 e 1940. Trata-se de uma sociologia urbana que desenvolveu estudos ligados a problemas encontrados no contexto da cidade de Chicago, em uma época de crescimento populacional e agravamento dos problemas urbanos, em uma cidade marcada pela segregação racial.

A Escola de Chicago apresentou uma série de pesquisas inspiradas em modelos biológicos de Darwin em que a cidade é um “organismo social”, na qual a mobilidade residencial foi entendida por Burgess (1920) como parte de um “metabolismo” próprio da cidade no seu processo de

crescimento. Na sua explicação, ele justifica as mudanças residenciais como mecanismos de ascensão social, onde transitando das áreas centrais das cidades à áreas mais externas, se aumentaria a posição social das famílias, o que definia, por sua vez, a forma e estrutura da cidade. Assim, a distribuição espacial das residências mostraria um “padrão” de tipo gradiente, conhecido como Modelo Concêntrico de Burgess, onde os grupos de maior renda localizariam suas residências nas periferias, em contraposição aos de menor renda que estariam localizados próximos ao centro. Esse distanciamento espacial se explica devido às condições de pobreza e decadência que apresentavam as áreas centrais da cidade de Chicago, que fizeram com que a população de maiores recursos optasse por áreas mais distantes e menos densas, em contraposição à pobre, que se localizava em áreas centrais.

Temos ainda, o Modelo Setorial de Hoyt (1939), cuja teoria fundamenta-se, sobretudo, na análise da distribuição das áreas residências de alto padrão, buscando explicar sua localização em determinados setores e a direção de sua expansão, e que, por sua vez, deriva da chamada *Teoria de Filtering*, na qual a mudança de residência é iniciada por famílias de renda alta, dado que são consideradas as únicas que podem pagar por casas novas e, a partir daí, gera uma substituição na residência por famílias de rendas inferiores, com relação a que habitava anteriormente. A ideia de fluxo de imóveis (*filtering*) trata do mercado imobiliário e do modo como os indivíduos se movem em busca de imóveis cada vez mais adequados às suas aspirações e dentro dos limites de preço e qualidade desejados.

Referente ao paradigma do conflito é relevante sua contribuição em relação às deficiências conceituais dos modelos ecológicos e neoclássicos, assim como sua constatação quanto a impossibilidade em explicar as complexidades do processo de estruturação do espaço urbano. O primeiro trabalho associado ao paradigma do conflito é do sociólogo Form (1954), que já não considerava o Estado neutro e passivo, identificando seu papel de agente ativo no processo de organização do espaço urbano<sup>1</sup>.

Duas correntes teóricas estão associadas a este paradigma, uma Institucionalista e outra Marxista. Na primeira, enfatiza-se o poder das instituições sociais, seus vínculos e processos de tomada de decisão na determinação dos padrões locacionais, enquanto a Marxista, foca no espaço urbano, relacionado às condições materiais de produção de cada sociedade, o que faz com que a estruturação do espaço seja o resultado das leis e conjunturas que imperam. Não são enfoques antagônicos, possuem natureza macroeconômica e consideram o desequilíbrio como uma situação normal. O que nos interessa aqui é enfatizar que foi através dos estudos de cunho marxista sobre questões espaciais que se questionou a formação do preço do solo, da renda fundiária e dos imóveis urbanos, assim como a necessidade de chegar a explicações sobre a formação deste preço.

A despeito da renda fundiária, um dos primeiros trabalhos de referência corresponde a David Ricardo (1817), que aperfeiçoando a teoria de Adam Smith (1776). Posteriormente, Marx (1867) avança, em tal entendimento, aportando que a renda da terra só existe porque há uma relação social de produção sobre esta, associada à propriedade privada da mesma. Por tanto, para Marx é o uso e a apropriação (a relação social que se desenvolve) que vai definir o preço da terra, sendo seu valor não intrínseco. Por conseguinte, no modo de produção capitalista, é o trabalho que agrega valor à terra, estando incorporado no preço. Consequentemente, já que não é a terra que gera renda, mas sim a propriedade que confere ao proprietário o direito de uso do solo, e também, a possibilidade de obter renda. Dentro desta concepção, Marx introduz duas novas classes de

---

<sup>1</sup> Para maior conhecimento, Farret et al (1985) apresenta uma síntese sobre a evolução do pensamento econômico e sua relação com o espaço urbano.



renda, ademais da Diferencial, que já era tida em conta pelos neoclássicos. As três formas de renda propostas por Marx são: Absoluta, Diferencial (I e II) e de Monopólio.

## A MOBILIDADE RESIDENCIAL

**A** mobilidade residencial é uma das principais variáveis que afeta a distribuição da população na cidade, com efeitos sobre a composição social e demográfica dos residentes de uma determinada área (Carrasco; Rúbies, 2010). Arbucias (2003) apresenta uma classificação da mobilidade dividida em 5 níveis, que são: Mobilidade cotidiana, que tem como referência o domicílio e trata-se, maiormente, de uma mobilidade recorrente, repetindo-se diariamente com os mesmos origens e destinos (com motivos de trabalho, estudos, compras, gestões, e, inclusive, motivos sociais); Mobilidade não cotidiana, também tem como referência o domicílio, mas o intervalo de tempo em que se realiza e as distâncias são maiores que a anterior, podem ser por viagens a trabalho, lazer...; Migrações temporais, refere-se a deslocamentos que dão lugar a longas estadias, ainda que sem produzir-se uma mudança de residência, como pode ser por motivo de férias, ou estadia na segunda residência; Migrações permanentes, mudança de residência habitual para estabelecer-se em outro lugar, mais ou menos distante do de origem, e comporta mudança de cidade ou área administrativa e, por último, Mobilidade residencial intra-urbana, que comporta mudança de domicílio dentro da mesma cidade que se habita, ou área metropolitana. Ao ocorrer dentro de uma mesma área urbana não são considerados migração e sim mobilidade.

Feitas tais distinções, é a análise da mobilidade residencial a que mais diretamente nos interessa. Majoritariamente encontramos enfoques a partir da sociologia, geografia, demografia e economia, como já evidenciaram Faria (1997) e Campos (2003), entre outros. Os estudos produzidos nessas áreas do conhecimento apontam que a mudança de residência, muitas vezes, decorre de um processo constituído por dois estágios: o primeiro envolve a tomada de decisão de mudar ou permanecer na residência e, o segundo, consiste na escolha do local e/ou do tipo da nova residência.

Na literatura sobre o tema, de modo geral, encontra-se uma série de explicações que confluem para a busca de regularidades nas decisões de deslocamento dos diferentes segmentos do mercado habitacional, como aponta Abramo e Faria (1998). Sendo, portanto, teoricamente, possível identificar uma tendência de deslocamento residencial para as famílias de classe de renda alta, e outra para as de classe de renda baixa. As primeiras estariam motivadas pela busca de melhorias no meio ambiente físico e social, na busca por áreas mais aprazíveis e menos densas; enquanto a mobilidade das famílias de classes de renda baixa, responderiam à dialética Centro-Periferia, em que algumas famílias optam por ir ao centro, onde pagarão alugueis baixos por residências decadentes, ou bem outras que preferem ir à periferia deficiente em infraestrutura e desvalorizada, mas onde conseguirão, através da autoconstrução ou loteamento irregular ou clandestino, construir uma residência. Essa tendência de deslocamento residencial responderia à busca, por parte das famílias, de três aspectos, que podem ser, de acordo com os autores, a Acessibilidade, Segurança da Titulação ou Amenidades sociais.

Nos estudos de caso apresentados por Smolka (1992, 1992B), Faria (1997), Abramo e Faria (1998), Campos (2003) e Barbon (2004) sobre a relação da dinâmica do mercado imobiliário com a mobilidade residencial das famílias, os resultados revelam um processo mais complexo que o apontado anteriormente, no qual a regularidade, antes mencionada, é de caráter muito geral, e dificilmente se aplica aos casos de estudo. Concretamente, estamos referindo-nos a pesquisas realizadas na cidade do Rio de Janeiro, Brasília e Região Metropolitana de São Paulo, cujos resultados revelam que entre os motivos de maior peso para a mudança de residência



apresentado pelas famílias, estão: ser proprietário do imóvel, acesso a serviços e comércio, acessibilidade a transporte público, acessibilidade ao trabalho, vizinhança, constituição de um novo núcleo familiar, entre outros. Os estudos denotam a complexidade do tema analisado, assim como múltiplas variáveis que devem ser consideradas e correlacionadas, sem desprezar as especificidades de cada caso.

Quanto à relação entre estrutura interna das cidades com a mobilidade residencial, vale a pena fazer menção a Dutra (2011, p. 3), que analisou a mobilidade espacial a partir da trajetória de duas famílias das camadas médias, na cidade do Rio de Janeiro, e argumenta que *os fluxos intra-urbanos fazem parte de um processo de estruturação interna da cidade, que sinalizam padrões de mobilidade espacial, na qual podemos identificar a hierarquização dos espaços*. Consideramos que na análise da estrutura interna deve-se ter em vista, também, a ação estratégica dos capitais imobiliários referente à escolha das localizações, criando uma seletividade espacial para seus investimentos. Desse modo, por tanto, concordamos com Bardon (2004), quando afirma que o estudo da mobilidade residencial pode ser um caminho para a compreensão do impacto destes processos sobre a estruturação urbana.

Por último, estamos conformes com Smolka (1992), no que se refere à interpretação do significado dos fluxos intra-urbanos, que dependem, em grande medida, das caracterizações do processo de estruturação interna da cidade. A análise das mudanças residenciais reflete processos complexos. Uma das características percebidas através do mercado imobiliário, por exemplo, de acordo com o autor, diz respeito a sua relação com a liquidez<sup>2</sup> no mercado, que depende de fatores como disponibilidade de crédito, expectativa quanto a emprego e rendas futuras, assim como a própria evolução dos preços imobiliários. Tanto é assim que não é constante essa mobilidade nem a rotatividade média dos imóveis.

## **O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E A IMPORTÂNCIA DOS ESTUDOS VOLTADOS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA**

O Programa Minha Casa, Minha Vida formulado com clara orientação anticíclica, foi lançado no ano de 2009 como medida econômica para dinamizar a economia e diminuir o déficit habitacional, subsidiando a aquisição da casa própria para famílias com renda até R\$ 1.600,00, assim como facilitando as condições de acesso ao imóvel para famílias com renda até R\$ 5.000,00<sup>3</sup>. Referente ao déficit habitacional, de acordo com a Fundação João Pinheiros (2015, p.39), os beneficiários Faixa 1 representavam 82,5% do déficit, já para o caso do Estado de São Paulo, a cifra era de 80,6%, no ano de 2015.

Para dimensionar um pouco melhor a envergadura do Programa<sup>4</sup> e computando todas as faixas de renda, 2.632.953 famílias foram beneficiadas até o ano de 2016, contemplando a mais de 10,5 milhões de brasileiros, e ainda, 1.586.413 famílias estão prestes a receber suas moradias. Não há registro histórico no Brasil de outra política habitacional que tenha construído tantas unidades em

---

<sup>2</sup> Liquidez é um conceito econômico que considera a facilidade com que um ativo pode ser convertido no meio de troca da economia, ou seja, é a facilidade com que ele pode ser convertido em dinheiro. O grau de agilidade de conversão de um investimento sem perda significativa de seu valor mede sua liquidez

<sup>3</sup> O programa diferencia 3 grupos, Faixa 1 (famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00); Faixa 2 (famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3.275,00) e Faixa 3 (famílias com renda mensal bruta de R\$ 3.275,00 até R\$ 5.000,00). Informação obtida pela Página Oficial do Programa Minha Casa Minha Vida, 2015.

<sup>4</sup> Dados obtidos do site: <http://www.minhacasaminhavida.gov.br>. Acessado no dia 17.11.2016.

tão pouco tempo, como refletem os dados da Tabela 1, que apresenta o número de habitações financiadas de acordo com as anteriores políticas habitacionais no Brasil, entre 1964 e 1986.

**Quadro 1:** Construção de habitações ao longo das políticas habitacionais no Brasil, anteriores ao PMCMV.

Mercado popular		Mercado econômico		Mercado médio	
Programas tradicionais (Cohab)	1.235.409	Cooperativas	488.659	SBPE <sup>3</sup>	1.898.975
%	27,7	%	10,9	%	42,5
Programas alternativos <sup>1</sup>	264.397	Outros programas <sup>2</sup>	299.471	Outros programas <sup>4</sup>	280.418
%	5,9	%	6,7	%	6,3
<b>Total de unidades</b>	<b>1.499.806</b>	<b>Total de unidades</b>	<b>788.130</b>	<b>Total de unidades</b>	<b>2.179.393</b>
%	33,6	%	17,6	%	48,8
Total SFH				4.467.329	

Fonte: AZEVEDO, S. (1988), a partir do BNH/ Departamento de Planificação e Coordenação (DPLAC).

<sup>1</sup> Programa de Erradicação da Sub-Habitação (Promorar); João de Barro (Programa de Auto Construção); Financiamento para Construção, Ampliação e melhoria da Habitação (Ficam); Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (Profilurb).

<sup>2</sup> Instituto, Hipoteca, Emp. P/PRON, Programa Nacional para o Trabalhador Sindicalizado (Prosin).

<sup>3</sup> Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Dados disponíveis até maio de 1986.

<sup>4</sup> Recon (Refinanciamento ou Financiamento ao Consumidor de Materiais de Construção); Prodepo (Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Polos Econômicos)

Vemos, no Quadro 1, que para as classes de menor renda, temos um total de 1.499.806 famílias beneficiadas, quantidade muito inferior em comparação com a atual política habitacional, que apresenta 4,1 milhões de beneficiados (somando-se as que já receberam e as que irão receber o imóvel até 2016). É, portanto, expressivo o impacto do PMCMV para as cidades. Mais que isto, indica a relevância de estudos voltados à escala da cidade no que concerne aos lugares de origem dos beneficiários e não apenas aqueles dedicados à análise dos empreendimentos em si, tal como sugerido por Melazzo (2015).

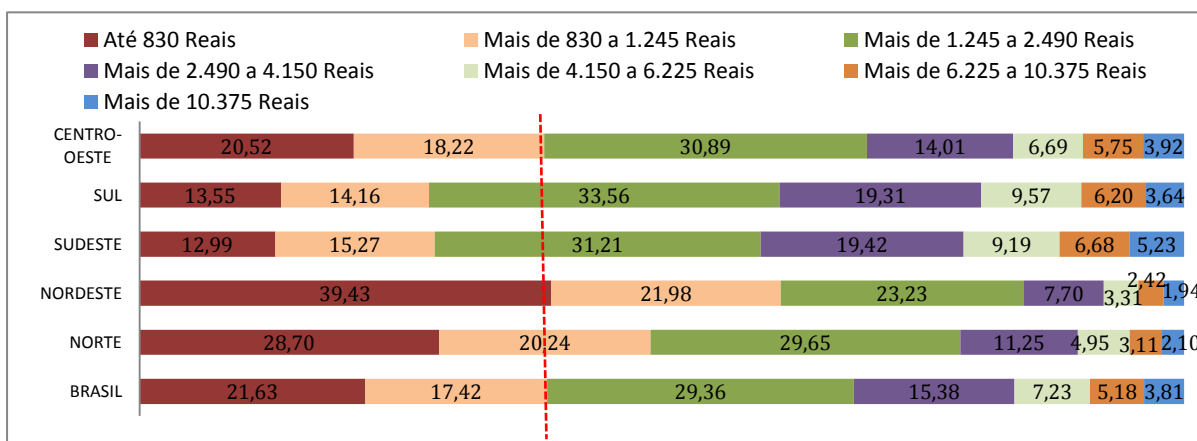
Considerando que as relações entre a mobilidade residencial e a estruturação do espaço intra-urbano dependem do tipo de famílias que se deslocam e das características dos lugares para onde se deslocam (Faria, 1997), analisar a mobilidade residencial de famílias de baixa renda nos leva a analisar os desafios de inserção urbana destas famílias. Estes deslocamentos refletem a mobilidade social na medida em que a qualidade da habitação, os atributos da localização, entre outros, expressam também o status das famílias na sociedade (Smolka, 1992, B). Relevante destacar que, das pesquisas e estudos mencionados neste artigo, nenhum deles analisa a mobilidade residencial de beneficiários de programas habitacionais, as cifras de população beneficiária de tal programa, evidenciam a importância destas análises.

Cabe fazer menção, ademais, a um fenômeno mundial, que é o aumento da população urbana, que representa 54% dos habitantes, de acordo com a edição de 2014 do relatório Perspectivas da

Urbanização Mundial (World Urbanization Prospects) da ONU. No caso Brasileiro, passamos de 45% da população urbana para 84%, em meio século. Contudo, apenas a constatação de que a população se encontra concentrada nas cidades não é suficiente, nos interessa saber a composição quanto à renda familiar. Apresentamos o Gráfico 1, onde podemos observar a distribuição das famílias<sup>5</sup> de acordo com o orçamento familiar. Vemos que o IBGE diferencia entre 7 grupos, sendo o de menor renda que vai de zero a R\$ 830,00<sup>6</sup>, seguido pelo grupo de R\$ 830,00 a R\$ 1.245,00, e o terceiro de R\$ 1.245,00 a R\$ 2.490,00. Se analisarmos o resultado, a nível nacional, podemos observar como esses três grupos somavam 68,41% das famílias brasileiras. É certo que os dados são referentes ao ano de 2008, quando o salário mínimo correspondia a R\$ 415,00.

Feitas tais ponderações, podemos fazer uma aproximação de que mais de 39,05% das famílias brasileiras recebiam até 3 salários mínimos. Se classificarmos por Grandes Regiões, vemos que essa proporção varia de 28,26%, no Sudeste, para 61,41%, no Nordeste, revelando assim disparidades internas importantíssimas e que não devem ser desconsideradas nas análises.

**Gráfico 1:** Orçamento familiar por grupos de renda, 2008.



Elaboração da autora. Fonte: Tabela de número de famílias por renda familiar, 2008. IBGE.

Queremos, com esses dados, chamar a atenção para o significativo número de famílias de baixa renda, cuja mobilidade residencial futura pode estar relacionada a Programas Habitacionais, que na sua dinâmica atual concentram tal população em grandes empreendimentos em periferias consolidadas e em áreas não urbanizadas das cidades (Rufino, 2015), e de modo simultâneo, disponibiliza moradias localizadas em diferentes áreas passíveis de investimento seletivo por parte mercado imobiliário.

<sup>5</sup> Os dados procedem da Pesquisa de Orçamento Familiar (POF). O termo família está sendo utilizado para indicar a unidade de investigação da pesquisa: unidade de consumo.

<sup>6</sup> Inclui as famílias sem rendimento

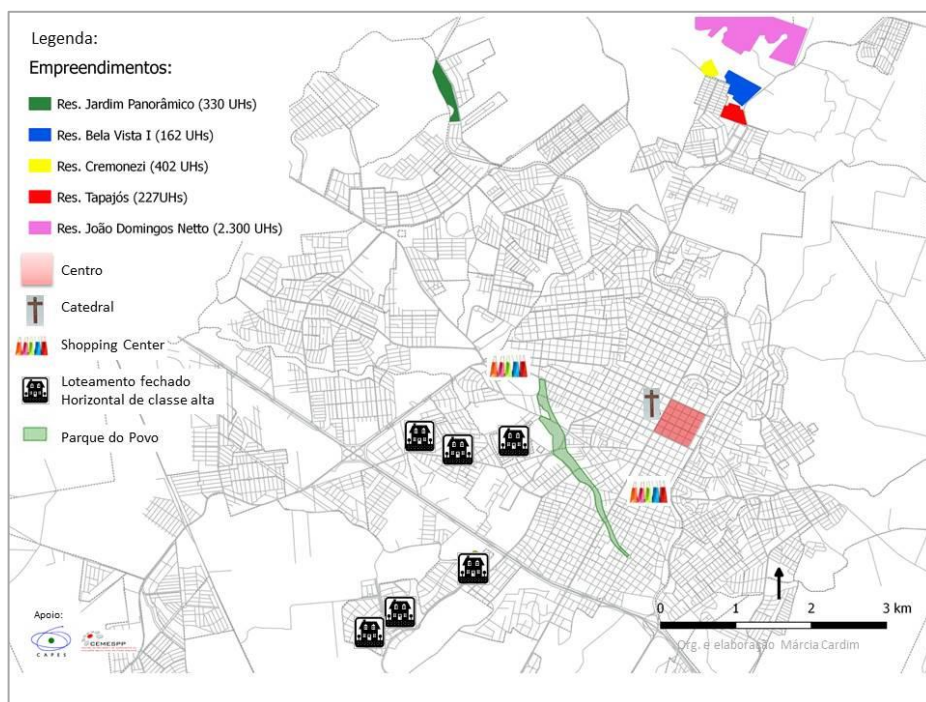
## O CASO DE PRESIDENTE PRUDENTE

Queremos com o caso de Presidente Prudente, sair do geral e passar ao particular, apresentar dados concretos referentes de um estudo em andamento sobre a mobilidade residencial de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida e os efeitos na estruturação interna da cidade.

Presidente Prudente é uma cidade do Oeste do Estado de São Paulo, com 203.375 habitantes de acordo com o Censo do IBGE (2010). Nela, até o ano atual, implementaram-se empreendimentos Faixa 1, 2 e 3, estando distribuídos da seguinte maneira: são 5 empreendimentos com um total de 3.464 UHs para o Faixa 1, 8 empreendimentos com 1.192 UHs para o grupo Faixa 2 e o Faixa 3 possui um único empreendimento com 416 UHs (Ministério das Cidades, 2015). Sendo assim, para a cidade mencionada, 68% das residências dos empreendimentos PMCMV pertencem ao Faixa 1, 24% ao Faixa 2 e o Faixa 3 com 8%.

Os empreendimentos Faixa 1 estão distribuídos em 5 conjuntos habitacionais, que são: Residencial Cremonuzzi, Jardim Panorâmico, Residencial Bela Vista I, Residencial Tapajós e João Domingos Netto. No Mapa 1 podemos apreciar como os empreendimentos estão localizados na área mais periférica da cidade, concentrando-se nos setores norte e nordeste, em contraposição aos loteamentos fechados de classe alta, que se localizam, maiormente, no setor sudoeste da cidade. O distanciamento dos empreendimentos ao centro da cidade, assim como aos dois Shoppings Center, podem ser observados no Mapa 1.

**MAPA 1:** Localização dos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV, Presidente Prudente, 2016.

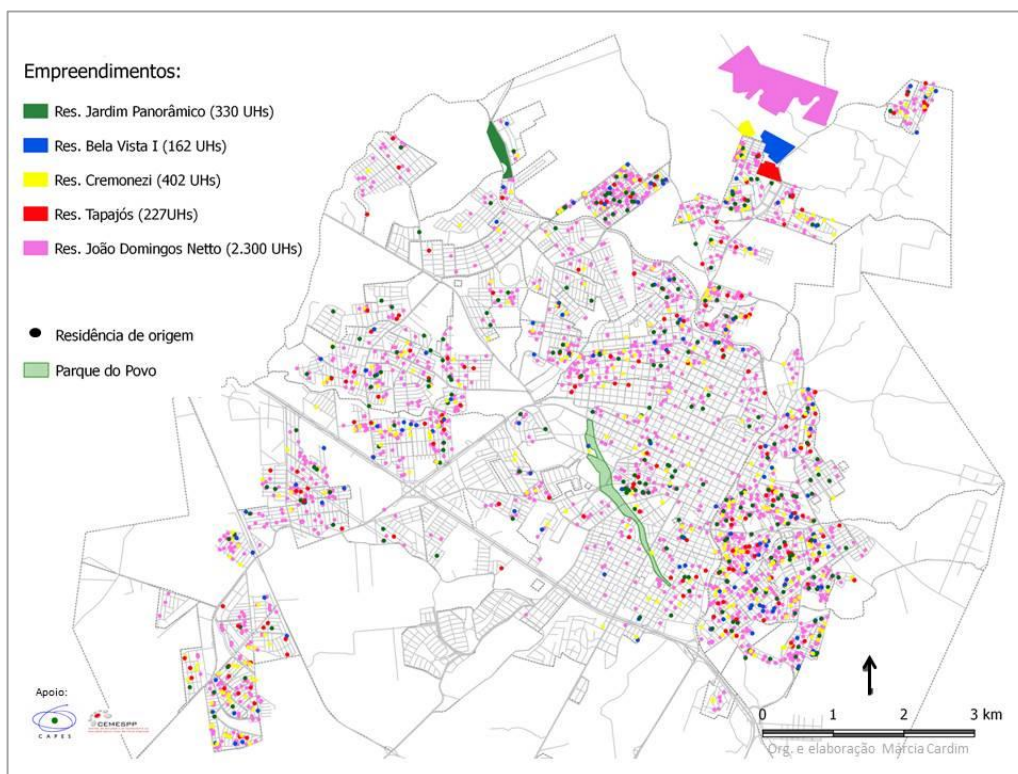


Organização da autora. Fonte: Adaptado a partir do CEMESPP UNESP (Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas).

Já no Mapa 2, é possível identificar as localizações das residências de origem dos beneficiários dos citados empreendimentos Faixa 1. Este mapa nos ajuda a visualizar espacialmente os dados e permite iniciar a identificação dos fluxos da mobilidade das famílias de classe de renda baixa.

Aprecia-se como não há homogeneidade quanto às áreas de procedência das famílias, sendo possível detectar setores onde se concentra um maior número de residências, como o setor leste da cidade. Percebemos como há um movimento convergente, no qual a população de baixa renda que estava dispersa, passa a concentrar-se em cinco conjuntos habitacionais, todos localizados, relativamente, próximos entre si. É perceptível, também, como na área mais ao sul da cidade, onde estão alguns dos loteamentos fechados de segmentos de renda alta (localizados no Mapa 1), há poucas residências de origem dos beneficiários Faixa 1, indicando tratar-se de área que já vinha sendo produzida para tais segmentos de renda.

**MAPA 2:** Localização das residências de origem dos beneficiários Faixa 1 na cidade de Presidente Prudente, segundo empreendimentos de destino. 2015.



*Organização da autora. Fonte: CadÚnico, Secretária de Assistência Social de Presidente Prudente. Adaptado a partir do CEMESPP UNESP (Centro de Estudos e de Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas).*

Diante dos dois mapas, podemos questionar se este modelo de estruturação do espaço urbano, através do qual são “conduzidos” às áreas periféricas da cidade os segmentos sociais ou famílias de renda mais baixa (e, portanto, mais vulnerável) produzir transformações em cada um dos imóveis



e, por conseguinte, nas áreas em que se localizam, com claras tendências de homogeneização sócio econômica de bairros da cidade<sup>7</sup>.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através da análise dos trabalhos apresentados no artigo, podemos inferir que a dinâmica dos agentes imobiliários é responsável por parcela não desprezível da estruturação intra-urbana das cidades.

Reproduzindo o processo de expulsão dos pobres para áreas periféricas, consolidadas ou não, estamos fomentando uma estrutura em bairros, e setores da cidade, com um alto grau de homogeneidade socioeconômica, no qual o mercado imobiliário impera através das suas ações. Essa mobilidade está sendo incentivada pelas políticas públicas, em diferentes níveis administrativos, tanto por parte do Estado central, como das administrações municipais, que aprovam os empreendimentos em cada município, ratificando sua localização. É, por tanto, imprescindível a análise do papel das administrações no que diz respeito às transformações que se estão dando nas áreas de origem dos beneficiários do PMCMV, para que possamos, então, determinar como a mobilidade residencial de população de baixa renda está repercutindo nas mudanças no preço da terra urbana e das residências de origem. Tais transformações devem ser analisadas, já que essa realocação dos beneficiários Faixa 1 não é exclusiva da cidade apresentada no artigo, Presidente Prudente.

Por ultimo, queremos continuar caminhando no sentido de compreender melhor os movimentos de homogeneização espacial associados à valorização e desvalorização das áreas urbanas, que revelam a complexidade da dinâmica urbana e da formação de seus padrões socioespaciais.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro de Almeida. **Cidade Com-fusa. A Mão Inoxidável do Mercado e a Produção da Estrutura Urbana nas Grandes Metrôpoles Latino-americanas.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 9, n. 2, pp. 25-54, nov. 2007.

ABRAMO, Pedro de Almeida; FARIA, Teresa Cristina. **Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário.** XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais (ABEP), Caxambu, 1998.

ARBUCIAS, Joaquín Susino. **Movilidad residencial: Procesos demográficos, estrategias familiares y estructura social.** Tese de doutorado. Universidad de Granada. Departamento de Sociología. Espanha, 2003.

BARBOSA, Anna Emília Maciel; ARAÚJO, Ana Maria Matos; SILVA, José Borzacchiello da. **Mobilidade residencial em Fortaleza: Uma perspectiva a partir dos megaeventos que chegam à cidade.** XVII Encontro Nacional de Geógrafos, Belo Horizonte, 2012.

---

<sup>7</sup> Sendo uma pesquisa em andamento, será necessário ainda trabalho de campo, e uma análise detalhada dos dados, para inferir o peso na reestruturação urbana da cidade de Presidente Prudente desta mobilidade.



BARDON, Ângela Luppi. **Mobilidade residencial intra-urbana em grandes centros – Região Metropolitana de São Paulo – estudo de caso.** XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais (ABEP), Caxambú, 2004.

BLASCO, Beatriz Cristina Jiménez. **La movilidad residencial intraurbana.** Anais de Geografía de la Universidad Complutense, n. 9, p. 271,277, Madrid, 1989.

CADWALLADER, Martin. **Migration and Residential Mobility – Macro and Micro Approaches.** University of Wisconsin Press, 1992.

CARRASCO, Jordi Bayona; RÚBIES, Isabel Pujadas. **Cambios residenciales internos en la ciudad de Barcelona: Evolución y características territoriales.** Revista Investigaciones Geográficas, n. 52 Barcelona, 2010, p. 9-37.

CAMPOS, Neio. **Mudança no padrão de distribuição social a partir da localização residencial.** Tese de Doutorado, UFRJ, Brasília, 2003.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades. III Agentes urbanos y mercado inmobiliário.** Ediciones del Serbal, Barcelona, 2013.

CUNHA, José Marcos Pinto da; JAKOB, Alberto Augusto Eichman. **Segregação socioespacial e inserção no mercado de trabalho na Região Metropolitana de Campinas.** Revista Brasileira de Estudos da População, v. 27, n.1, p. 115-139. Rio de Janeiro, 2010.

DUTRA, Rogéria Campos de Almeida. **Mobilidade Social e Fluxos Intra-urbanos: o deslocamento espacial como valor.** XXXV Encontro Anual da Anpocs, Caxambú, 2011.

FARRET, Ricardo Libanez. **Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano.** In: Gonzáles S. F. N et al. (orgs). O espaço da cidade. Contribuições à análise urbana. São Paulo, 1985.

FARRET, Ricardo Libanez; CAMPOS, Neio; CASTILHOS, Paulo. **Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana: Afinal, para que serviu a propriedade pública do solo em Brasília?** Anais do VI Encontro Nacional da ANPUR. Brasília, 1995.

FARIA, Teresa Cristina. **Migração intra-urbana: Uma síntese das teorias e modelos.** II Encontro Nacional sobre Migração. Associação Brasileira de Estudos Populacionais (ABEP), n. 2, Ouro Preto. Belo Horizonte: ABEP, p. 421-440, 1999.

\_\_\_\_\_. **Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro. Processos de decisão de localização e suas relações com a estrutura intra-urbana.** Anais do VII Encontro Nacional da Anpur, 1997.

HARVEY, David. **Os limites do capital.** Boitempo, São Paulo, 2013.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a Crise Urbana.** Expressão popular, São Paulo, 2015.

\_\_\_\_\_. **O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada.** Carta Maior, maio de 2009.

\_\_\_\_\_. **O impasse da política urbana no Brasil.** Editora Vozes, Rio de Janeiro, 2011.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Estratégias fundiárias e Dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil**. Revista Mercator, n. 2, v. 12, p. 29-40. Fortaleza, 2013.

\_\_\_\_\_. **Mercado imobiliário. Expansão territorial e Transformações interurbanas: Presidente Prudente**, SP. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano, IPPUR/UFRJ. 1993.

MIRANDA, Livia Izabel Bezerra de. **Organização socioespacial e mobilidade residencial na Região Metropolitana do Recife**. Cadernos Metrôpole, n. 12, p. 123-144, São Paulo, 2004.

**Observatório das Metrôpoles**. Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia. Acessibilidade do PMCMV no Rio de Janeiro, 2012.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos**. IN: Amore et al.(orgs) Minha casa...e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira. **Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros**. In: VALADARES, Lícia do Prado (Org.). Habitação em questão. Zahar Editores, Rio de Janeiro, 1981.

SMOLKA, Martim Oscar. et all. **Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana na Cidade do Rio de Janeiro**, Relatório de Pesquisa, IPPUR/UFRJ, 1989.

SMOLKA, Martim Oscar. **Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos: “dinâmica imobiliária e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro**. Revista Brasileira de Estudos Populacionais. São Paulo, v.9, n.1, jan/jul 1992. p.3-21

\_\_\_\_\_. **Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço**. Revista Brasileira de Estudos Populacionais. Campinas.n.9(2), 1992.p.97-114.

SPOSITO, Maria Encarnação. **Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana**. In \_\_\_\_\_ (Org.). Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 233-256.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Studio Nobel, Fapesp, Lincoln Institute. São Paulo, 2001.