

O BOOM IMOBILIÁRIO REDESENHANDO A CARTOGRAFIA DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA METRÓPOLE PAULISTANA¹

Letícia Moreira Sígolo / Doutora pela FAUUSP / lesigolo@usp.br

Quase vinte milhões de pessoas vivem na metrópole paulistana, o que corresponde a mais de 10% da população do país. A região é responsável por pouco menos de 20% do PIB nacional e por cerca de 25% dos impostos recolhidos no território brasileiro.² Tamanha força econômica e financeira, paradoxalmente, convive com um contingente gigantesco de moradores de favelas, respondendo por 19% dos residentes em aglomerados subnormais no país (IBGE / Censo 2010).

A concentração territorial da classe de mais alta renda, carreando com ela os investimentos, públicos e privados, gerou, historicamente, uma urbanização extremamente desigual, sem isonomia na distribuição da infraestrutura, dos serviços urbanos, dos equipamentos sociais e dos empregos. Associa-se a isto um intenso fluxo de deslocamentos diários e um sistema público de transporte coletivo precário, resultante da histórica negligência dos governantes e, mais do que isto, da opção declarada pela matriz rodoviarista, calcada no transporte privado individual. Este quadro condena seus moradores a horas intermináveis no percurso casa-trabalho, com o convívio, nada sustentável e muito menos saudável, com um imenso volume de veículos, que corresponde a 15% da frota nacional,³ saturando suas ruas e avenidas.⁴

Condensam-se, nesta metrópole, realidades aparentemente contraditórias, mas simbióticas, do ponto de vista da reprodução do capital, resultantes da divisão internacional do trabalho, e do papel que o país, na periferia do capitalismo, desempenhou no regime fordista de acumulação e desempenha no atual regime de acumulação flexível.

As faces deste paradoxo,⁵ pela magnitude desta metrópole, adquirem contornos ainda mais profundos: fragmentos de uma pretensa cidade global se equilibram sobre a

¹ Este artigo baseou-se na tese de doutorado da autora, *O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*, desenvolvida na FAU USP e defendida em agosto de 2014.

² *Por Dentro da Região Metropolitana de São Paulo*, São Paulo, Emplasa, 2011.

³ Cerca de 13 milhões de pessoas se deslocam diariamente por transporte motorizado na metrópole (*idem*).

⁴ Na Capital, em média, por dia, são 800 carros novos circulando, incrementando uma frota que ocupa cerca de 80% o espaço das vias, enquanto transporta apenas 28% da população, conforme revela o artigo de Raquel Rolnik, *Uma faixa exclusiva de ônibus incomoda muita gente...*, publicado em 20 de dezembro de 2013.

⁵ Este quadro paradoxal permitiu ao país, a 6ª maior potência econômica do mundo em 2011, ocupar a 84ª posição no ranking de Atendimento aos Direitos Humanos, elaborado pela ONU a partir do IDH. Além disto, Maricato (2012) acrescenta que, no relatório *Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012* da UN-Habitat, o país, em 2012, mantinha

precariedade de uma vasta periferia autoconstruída, em permanente crescimento. A intensidade disto varia de um município para outro ou mesmo de um distrito para outro na Capital, em face das abissais diferenças intrametropolitanas, impressas pela divisão territorial do trabalho, dos expedientes arcaicos e “não-capitalistas” de reprodução da força de trabalho e pela distribuição da renda e dos investimentos no território.

Acrescenta-se a esta “tragédia urbana”, nos termos de Erminia Maricato, os novos lançamentos residenciais que proliferaram pela metrópole paulistana a partir da segunda metade dos anos 2000. A média anual de unidades habitacionais (UHs) lançadas, inferior a 32 mil entre 2002 e 2004, quase dobrou entre 2008 e 2010, superando 60 mil (Embraesp, 2010). Ou seja, em apenas três anos, foram mais de 180 mil unidades habitacionais lançadas, representando um incremento demográfico e construtivo que, mal distribuído no território, sobrecarrega a infraestrutura, o sistema viário, a rede de transporte público e os equipamentos sociais existentes.

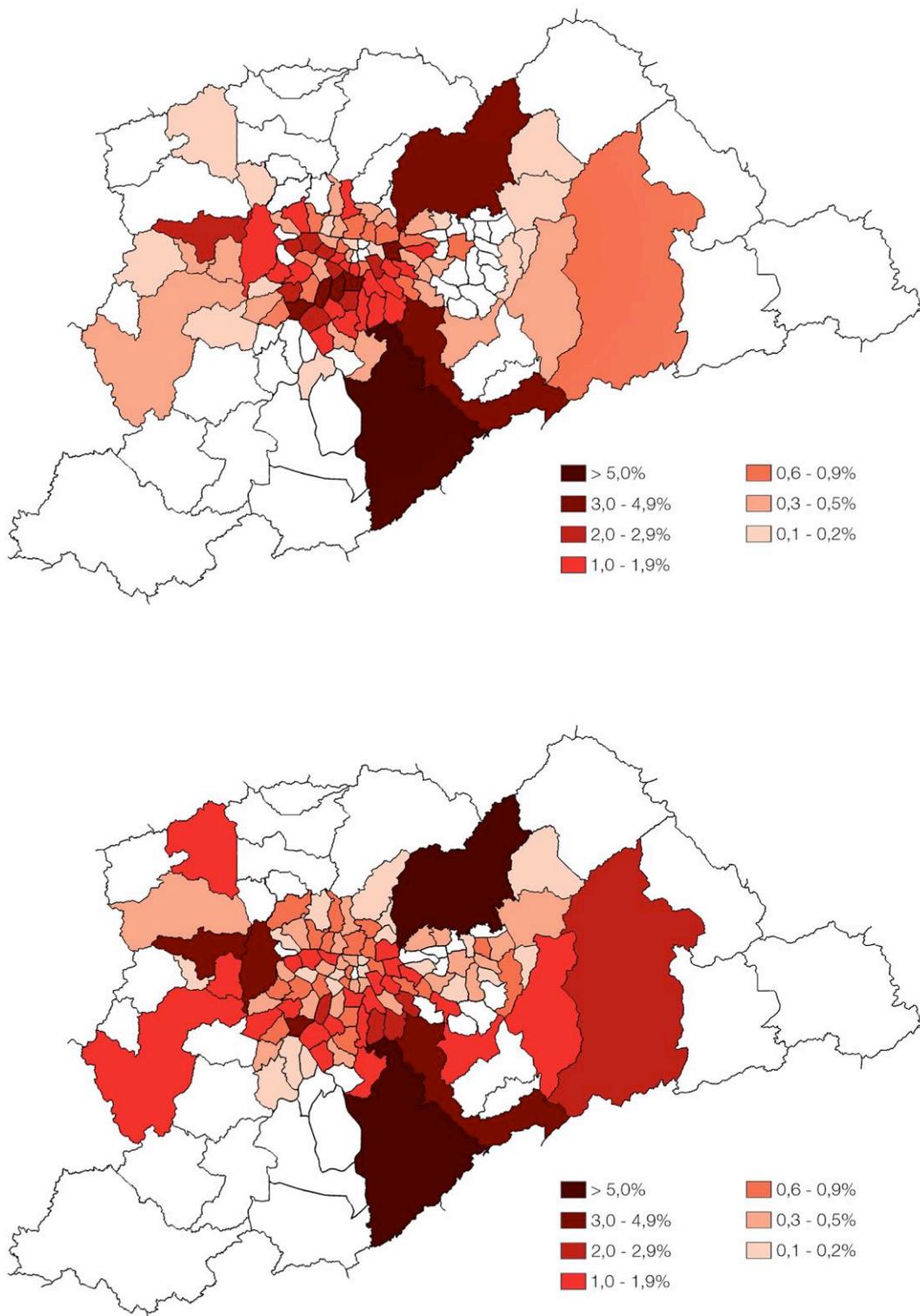
O avanço do mercado formal rumo às periferias consolidadas

O *boom* imobiliário residencial que tomou a metrópole paulistana nos últimos anos, além do aumento da escala produtiva, caracterizou-se pelo avanço do mercado formal em direção às periferias consolidadas. Novos vetores de expansão da atuação do setor imobiliário surgiram, incorporando diversos municípios da região. Fora da Capital, o número de UHs lançadas em empreendimentos verticais cresceu mais de sete vezes, de 4.138 UHs saltou para 29.241 UHs, entre 2004 e 2010. E, como parte deste movimento, a participação da Capital no total dos lançamentos verticais, de 83% em 2004, retraiu para 55% em 2010.

Municípios como Guarulhos, Ferraz de Vasconcelos, Itaquaquecetuba, Suzano e Mogi das Cruzes, a leste, Diadema e Mauá, a sudeste, Osasco, Carapicuíba, Barueri, e Santana de Parnaíba, a oeste, Taboão da Serra e Cotia, a sudoeste, e Cajamar, a norte, tiveram sua participação ampliada no conjunto dos lançamentos da RMSP a partir de 2007. E esta expansão territorial das fronteiras do mercado formal também ocorreu no interior da Capital. E distritos periféricos como São Lucas, a sudeste, São Mateus, José Bonifácio, Lajeado, Vila Curuçá e Itaim Paulista, a leste, Jaraguá, a noroeste, Jaguaré, a oeste, e Capão Redondo, a sul, passaram a participar com mais relevância nos lançamentos da região.

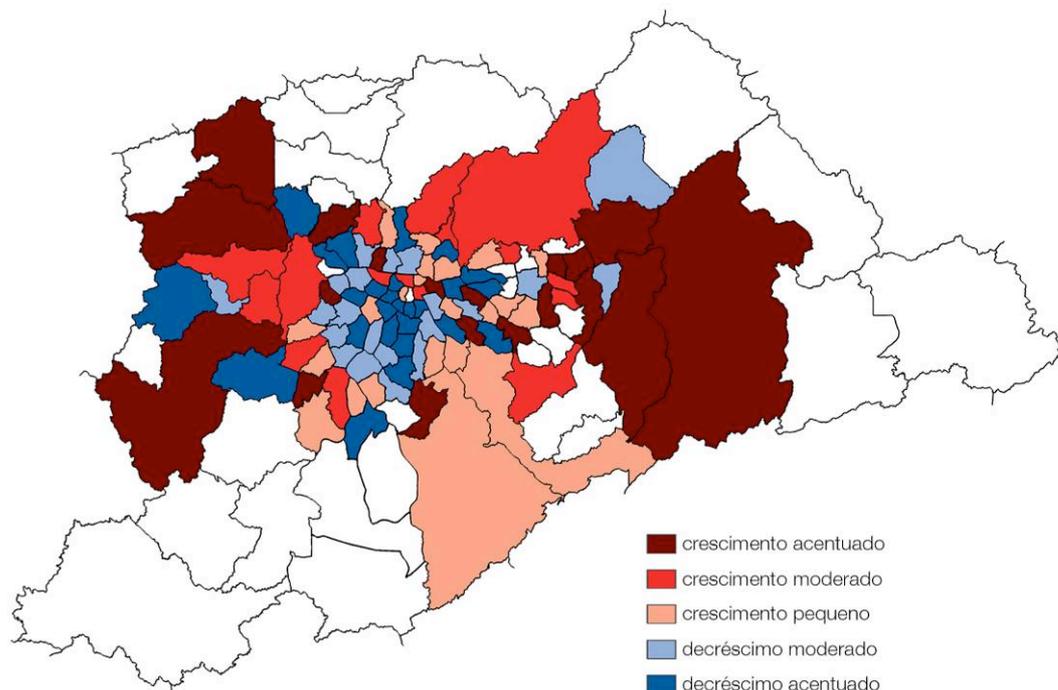
“uma das piores distribuições de renda no continente, mesmo após os avanços, nesse sentido, verificados nos governos do Presidente Lula”, sendo superado apenas por Guatemala, Honduras e Colômbia (Maricato, 2012, p.4).

Mapa 1.1 Participação no total de UHs lançadas em empreendimentos verticais na RMSP (2002-2004 / 2008-2010)



Fonte: Embraesp, 2002-2010. Elaboração da autora.

Mapa 1.2 – Variação da participação de distritos e municípios no total das UHs lançadas em empreendimentos verticais entre 2002-2004 e 2008-2010



Fonte: Embraesp, 2002-2010. Elaboração da autora.

Nestas regiões, os lançamentos se voltaram preponderantemente às camadas de média e média-baixa renda, o chamado segmento econômico,⁶ em resposta direta às medidas adotadas pelo governo federal e à necessidade de expansão do setor imobiliário, diante de sua forte capitalização e da intensificação de seu entrelaçamento com o mercado financeiro.

A proposta de ampliação do mercado residencial em direção às camadas populares, presente no Projeto Moradia (2000), foi levada a cabo, sendo rapidamente assimilada pelo setor, que já havia identificado a potencialidade desta faixa de mercado, se garantidas as condições de segurança jurídica e financeira, bem como a retomada dos financiamentos, com acesso facilitado para este segmento, e aporte de recursos orçamentários para subsídios.

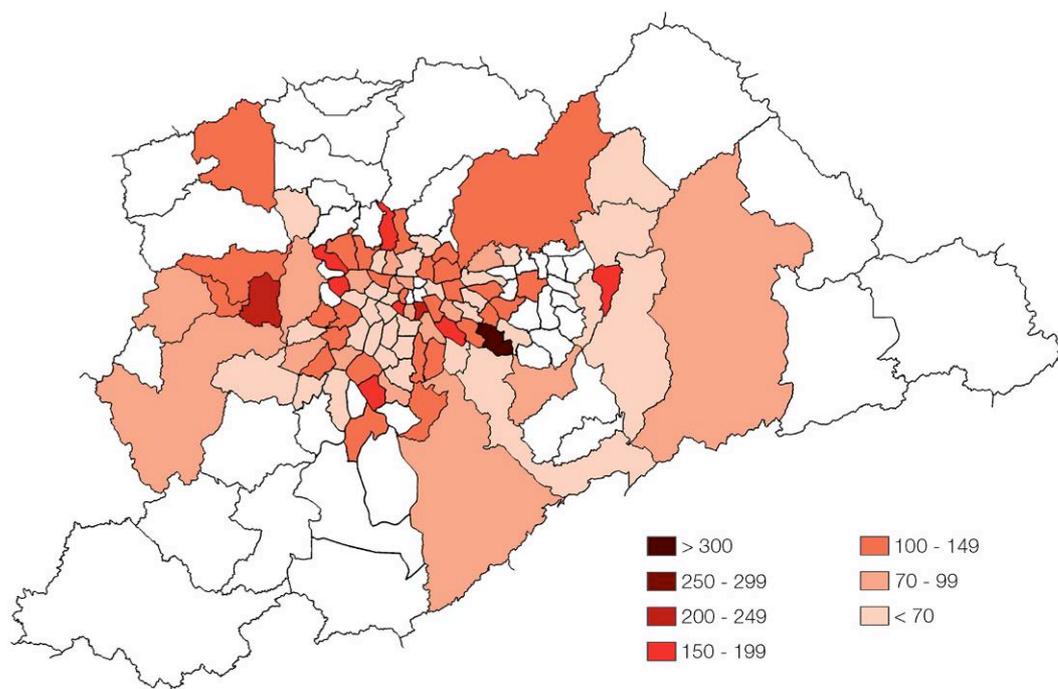
Este conjunto de medidas foi coroado com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, em março de 2009, nascido sob o pretexto de conciliar o enfrentamento das

⁶ São considerados imóveis pertencentes ao segmento econômico aqueles cujo valor de venda é inferior a R\$ 200 mil. No entanto, após o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (2009), muitas empresas do setor passaram a adotar o valor máximo de enquadramento do programa, então de R\$ 130 mil na RMSP, como referência, e o segmento foi subdividido em supereconômico e econômico.

repercussões da crise internacional de 2008 na economia nacional - por seus efeitos multiplicadores sobre os demais setores da economia⁷ - com o enfrentamento do *déficit* habitacional no país.

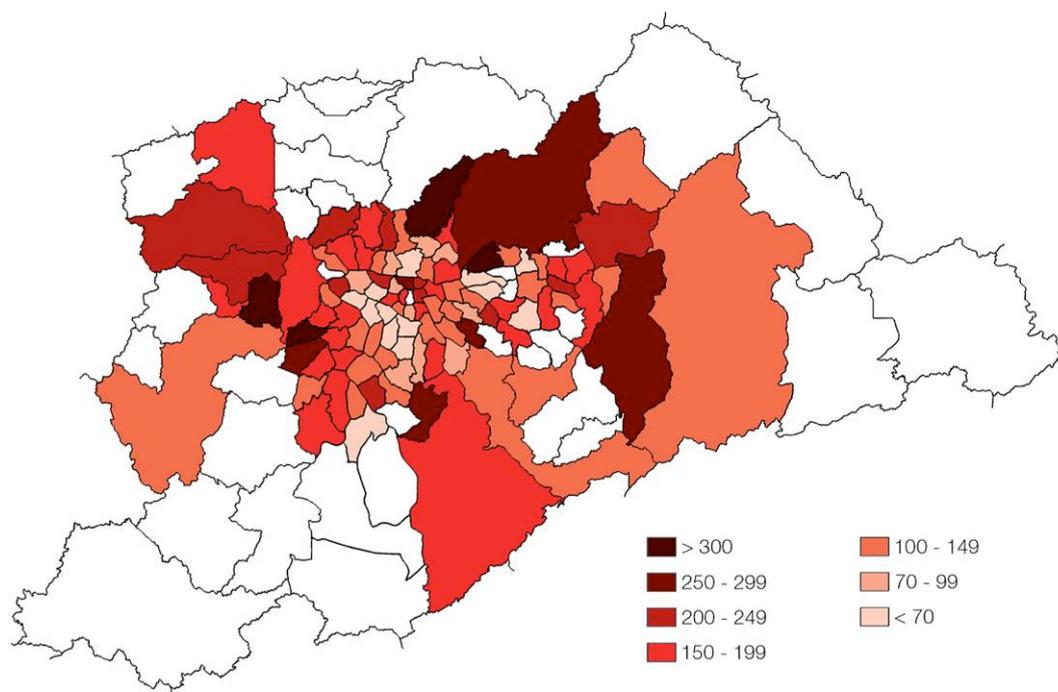
Associado a este movimento expansivo das dinâmicas imobiliárias formais, o porte dos lançamentos aumentou, sobretudo nestas novas fronteiras.⁸ Distritos e municípios como Carapicuíba e Taboão da Serra, a sudoeste, São Lucas e Diadema, a sudeste, Guarulhos e Suzano, a leste, cuja participação nos lançamentos da RMSP cresceu, sobretudo a partir de 2007, foram os que apresentaram as maiores médias entre 2008 e 2010, superiores a 250 UHs por empreendimento.

Mapa 1.3 Média do número de UHs por empreendimentos verticais por faixa na RMSP (2002-2004 / 2008-2010)



⁷ Segundo consta do material da apresentação *Minha Casa, Minha Vida*, quatro anos depois, de Ana Maria Castelo, da FGV, realizada em 29 de abril de 2013, os impactos do não cumprimento da meta do PMCMV seriam consideráveis. “Em 2012, a FGV estimou que a não contratação de cerca de 300 mil moradias da faixa 1 do programa (para famílias com renda mensal de até R\$ 1.600 reais) teria os seguintes efeitos no período 2011-2014: (i) R\$ 15,7 bilhões deixariam de ser gerados (Valor Agregado) na economia, (ii) os postos de trabalho se reduziriam em mais de 400 mil com relação ao cumprimento da meta e; (iii) os cofres públicos deixariam de arrecadar R\$ 4,6 bilhões em tributos”. Estes dados resultam de uma pesquisa realizada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) em parceria com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e a Fundação Getúlio Vargas (FGV), divulgada no workshop *Minha Casa, Minha Vida e Parcerias: Gargalos e Propostas* (2013).

⁸ O percentual de UHs lançadas em empreendimentos com mais de 200 UHs, de 29% em 2004, passou para 54% em 2007 e atingiu 57% em 2010. E os terrenos dos lançamentos verticais que tinham, em média, 2.979 m² em 2004 saltaram para 5.761 m² em 2007 e 5.247 m² em 2010.



Fonte: Embraesp, 2002-2010. Elaboração da autora.

Propagou-se, assim, um modo apartado de morar, baseado na difusão dos condomínios-clube, solução tipológica antes restrita a padrões mais elevados, que foi transferida aos empreendimentos do segmento econômico, numa versão mais simplificada (Castro e Shimbo, 2011, p.16).

A expansão periférica da produção habitacional e o incremento dos movimentos pendulares na metrópole paulistana

Os impactos sobre a infraestrutura, os serviços urbanos, o sistema de transporte público, a rede viária e os equipamentos sociais foram grandes, especialmente nos casos em que os novos lançamentos, muitas vezes concentrados no território, representaram incrementos demográficos e construtivos elevados. O fato de nestas periferias consolidadas ainda se perpetuarem traços de sua formação precária, resultante do que Maricato (2011) chamou de “urbanização com baixos salários”, agrava ainda mais os problemas decorrentes da chegada destes grandes conjuntos do segmento econômico.

A persistente falta de isonomia na distribuição dos empregos na região, uma vez que quase 70% deles encontram-se na Capital, contribui para o agravamento deste quadro. Em

Carapicuíba, a oeste da metrópole, Ferraz de Vasconcelos, Itaquaquecetuba e Suzano, a leste, e Mauá, a sudeste, por exemplo, apenas 11,4%, 11,4%, 13,1%, 19,6% e 17,4% de sua população em idade ativa (PIA) são absorvidas pelos empregos ofertados no próprio município (RAIS/MTE e IBGE).⁹

Resulta desta assimetria na concentração da moradia e dos empregos uma sobrecarga ainda maior sobre o já saturado sistema de transporte metropolitano, bem como sobre a rede viária existente, contribuindo para a piora das condições dos deslocamentos na região. O volume de movimentos pendulares de residentes na metrópole paulistana cresceu 76% entre 2000 e 2010, passando de 1,1 para 1,9 milhão de pessoas, enquanto sua população cresceu 10%, de 17,8 para 19,7 milhões. Ocorreu também um aumento no peso relativo da mobilidade pendular sobre a PIA na região, que cresceu 4,2 pontos percentuais, passando de 8,4% para 12,6%.

Em parte das novas fronteiras do mercado residencial formal, o volume de movimentos pendulares aumentou ainda mais, bem como seu peso relativo sobre a PIA destes municípios. Em Barueri, Santana de Parnaíba, Cajamar, Cotia, Diadema e Suzano, por exemplo, o crescimento do volume de deslocamentos pendulares foi superior ao da média da região, com 83%, 127%, 189%, 127%, 77% e 89%, respectivamente, bem como o crescimento do peso relativo da mobilidade pendular sobre a PIA, que em todos estes municípios foi superior a 7 pontos percentuais. Em outros municípios pertencentes aos vetores de expansão do mercado popular, como Carapicuíba, Ferraz de Vasconcelos e Taboão da Serra, em que já era elevado, superior a 25% em 2000, o peso relativo da mobilidade pendular sobre sua PIA cresceu ainda mais, superando 35% em 2010 (Cunha, Stoco e Dota, 2013).

Em decorrência do crescimento dos movimentos pendulares na RMSP nos anos 2000, um contingente de quase dois milhões de pessoas desloca-se de seu município de residência para trabalhar ou estudar em outro, o que revela a forte dependência desta população ao sistema de transporte metropolitano, principalmente entre os moradores dos municípios mais periféricos, que muitas vezes funcionam como cidades-dormitório. Este volume, muito provavelmente, crescerá ainda mais com a intensificação da expansão periférica da atual produção habitacional, incluindo a direcionada para o segmento econômico.

⁹ Apresentação de Mauro Osório, Trajetória Urbana Brasileira, das metrópoles da Região Sudeste e particularmente da RMRJ, realizada em 28 de fevereiro de 2013.

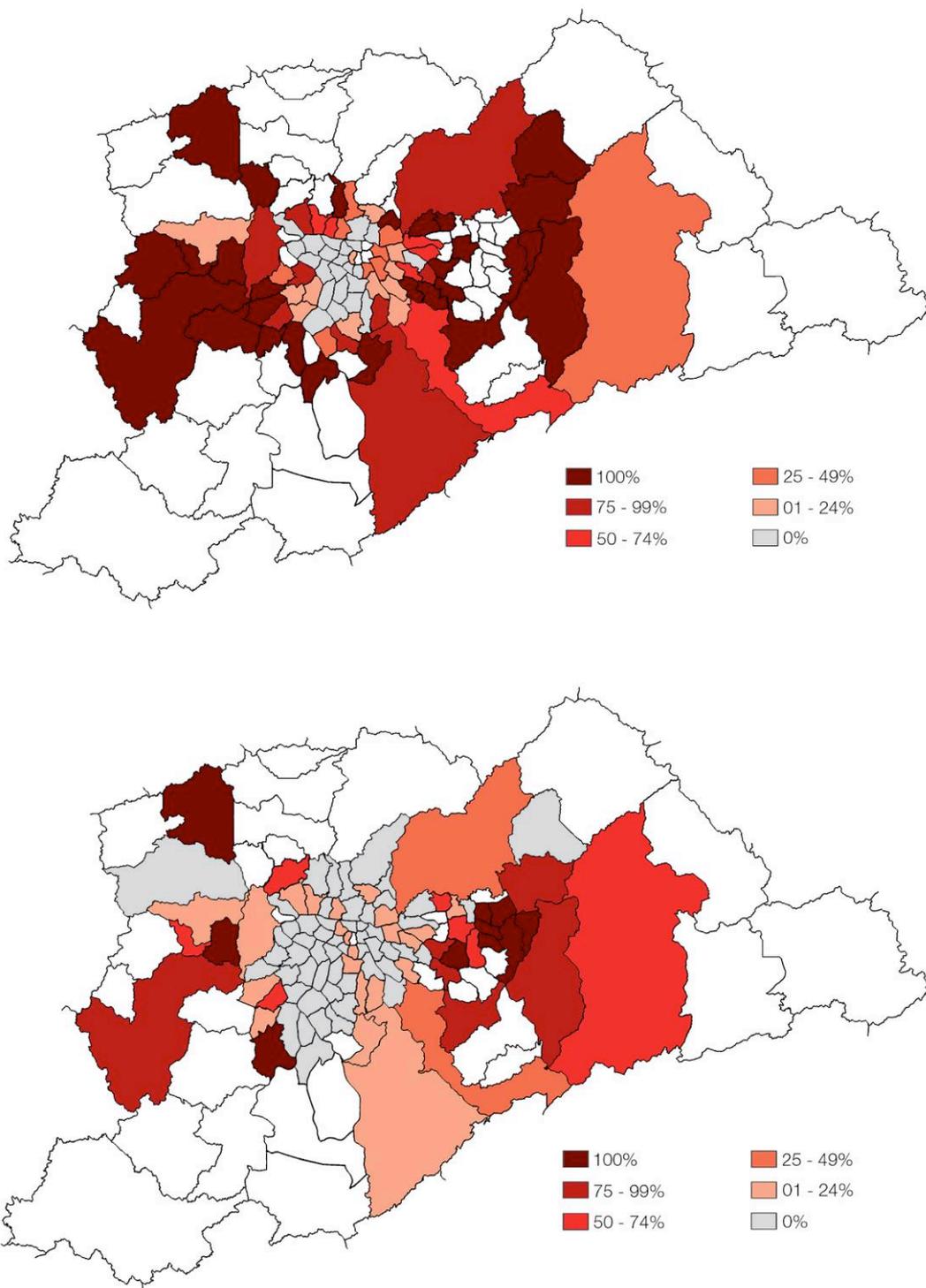
A explosão dos preços dos imóveis residenciais nos novos vetores do mercado formal

Junto ao crescimento da produção habitacional, assistiu-se à explosão dos preços dos imóveis residenciais, bem acima dos índices inflacionários. Com o aumento da escala produtiva não ocorreu a redução dos preços dos imóveis, pelo contrário. Nas novas fronteiras da produção formal, voltadas ao mercado popular, este incremento, que se manifestou de forma generalizada na região metropolitana, incidiu com grande intensidade. E a expansão territorial do mercado residencial formal rumo às periferias da metrópole tem alterado os patamares de preço dos imóveis nestas localidades.

Em Osasco, a oeste, Taboão da Serra e Capão Redondo, a sudoeste, São Lucas, Diadema, a sudeste, enquanto quase a totalidade das UHs lançadas entre 2002 e 2004 teve preço de metro quadrado de área útil inferior a R\$ 2.500, foram raros os lançamentos nesta faixa de preço entre 2008 e 2010. Em Diadema, a sudeste, Taboão da Serra, a sudoeste, os lançamentos com preço superior a R\$ 3.500, que praticamente inexistiam entre 2002 e 2004, passaram a representar quase 15% das UHs lançadas entre 2008 e 2010.

Todavia, em Cajamar, a norte, Carapicuíba e Cotia, a sudoeste, e São Mateus, Itaim Paulista, Vila Curuçá, Lajeado, Ferraz de Vasconcelos, Itaquaquecetuba e Suzano, a leste, que passaram a participar com maior relevância no conjunto dos lançamentos da região a partir de 2007, quase 100% das UHs lançadas tiveram preço inferior a R\$ 2.500 neste último período, conforme revelam os mapas a seguir.

Mapa 1.4 – Participação das UHs lançadas com preço de metro quadrado de área útil inferior a R\$ 2.500 na RMSP (2002-2004 / 2008-2010)



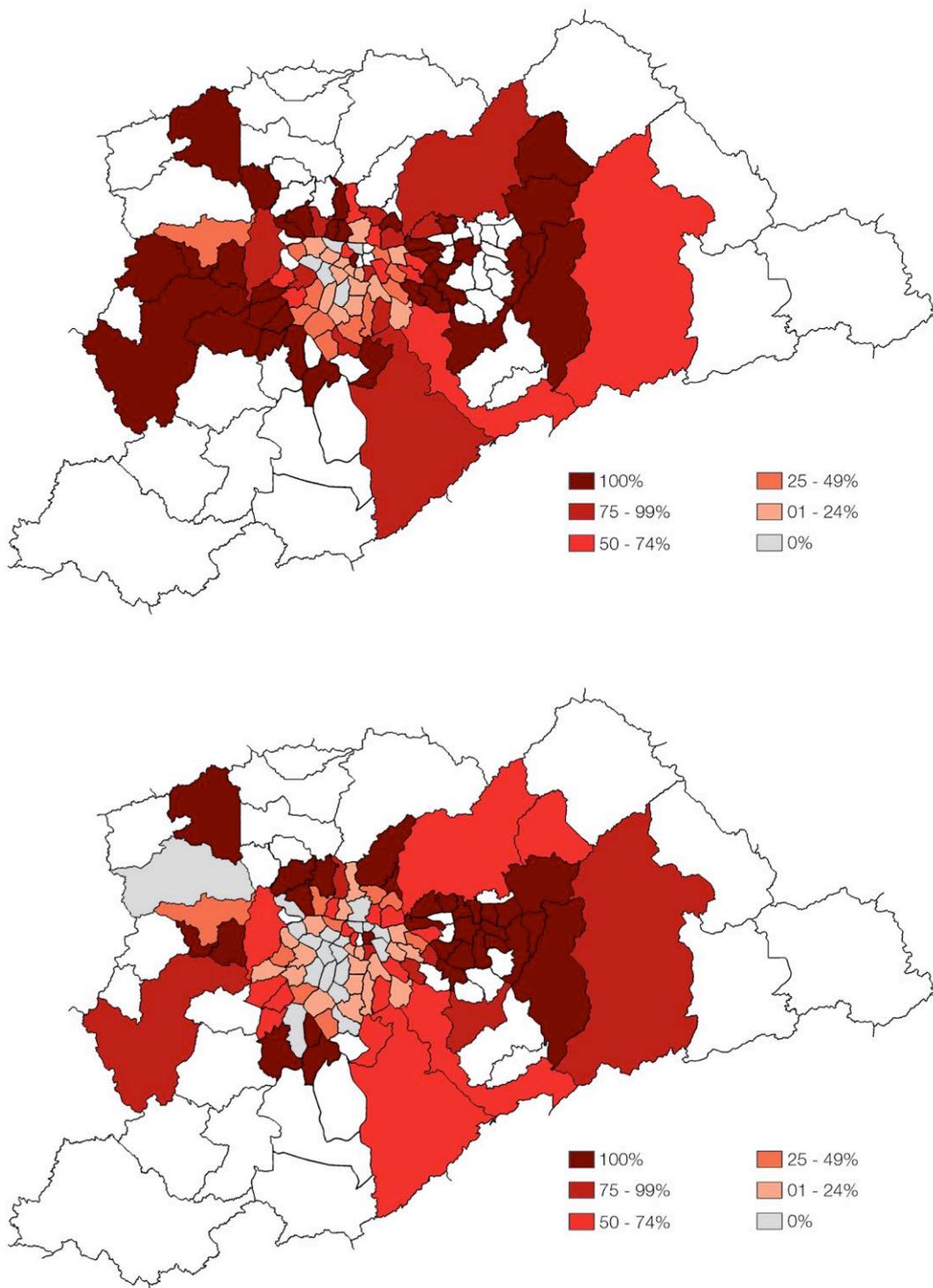
Fonte: Embraesp, 2002-2010. Elaboração da autora.

Estes municípios e distritos mais periféricos, outrora pouco dinâmicos do ponto de vista das atividades imobiliárias formais, tenderam a alcançar os valores máximos de enquadramento dos financiamentos disponíveis para este segmento de mercado. Quase a metade das UHs lançadas na RMSP entre 2008 e 2010 (49%) apresentou preço inferior a R\$ 200 mil, uma participação inclusive superior à do período entre 2002 e 2004, de 46%. A participação das UHs com preço inferior a R\$ 130 mil¹⁰ sofreu apenas uma pequena retração, passando de 26% para 23%. Isto se deveu, em grande medida, à redução da participação de distritos mais valorizados da Capital nos lançamentos recentes, mas também a mudanças no padrão das UHs lançadas, enquadradas preponderantemente no segmento econômico.

Carapicuíba, a oeste, Cajamar, a norte, São Mateus e Suzano, a leste, além de Jaraguá, a norte, e José Bonifácio, Lajeado, Vila Curuçá, Itaim Paulista, Ferraz de Vasconcelos e Itaquaquecetuba, a leste, inseriram-se integralmente no mercado popular, com a totalidade de seus lançamentos com preço inferior a R\$ 200 mil. Destes, Carapicuíba, Cajamar, São Mateus, Lajeado, Vila Curuçá, Itaim Paulista, Ferraz de Vasconcelos e Itaquaquecetuba tiveram mais de 85% das UHs lançadas com preço inferior a R\$ 130 mil, como rebatimento das medidas promovidas pelo governo federal para o fortalecimento deste promissor nicho de mercado.

¹⁰ Entre março de 2009 e fevereiro de 2011, o valor máximo de enquadramento de um imóvel nas faixas de mercado do Programa Minha Casa Minha Vida na RMSP era de R\$ 130 mil.

Mapa 1.5 – Participação das UHs lançadas com preço inferior a R\$ 200 mil na RMSP (2002-2004 / 2008-2010)



Fonte: Embraesp, 2002-2010. Elaboração da autora.

Para garantir a liquidez destas unidades, cujo preço de metro quadrado construído tem se apresentado sobre patamares crescentes, algumas medidas têm sido tomadas, dentre elas a redução de suas áreas, de modo a manter seus preços finais compatíveis aos valores de enquadramento nos financiamentos disponíveis. Ilustra este movimento o crescimento da participação das UHs lançadas com área útil inferior a 50m², que de 14% em 2008 saltou para 26% em 2010, enquanto a das UHs com área útil superior a 100m² retraiu substancialmente, passando de 26% para 12%. Entre as UHs de preço inferior a R\$ 130 mil, o aumento da participação das UHs com área útil inferior a 50 m² foi ainda maior, saltando de 49% em 2008 para 81% em 2010, sendo que entre as UHs de preço inferior a R\$ 200 mil este salto foi de 27% para 55%. Tornaram-se cada vez mais raras as UHs de preço inferior a R\$ 130 mil com área útil superior a 50m².

Assim, o Estado, com o respaldo institucional de um programa federal, com metas ambiciosas de atendimento, garantiu as condições necessárias para a expansão do mercado residencial formal em direção às camadas populares, assumindo os riscos desta ampliação, e mantendo a demanda aquecida, sobretudo com a ampliação do crédito subsidiado e com a injeção de recursos de fundos públicos e semipúblicos na forma de subsídios, mesmo com a explosão dos preços dos imóveis nos últimos anos.¹¹

As periódicas elevações dos valores máximos de enquadramento nos financiamentos disponíveis, acima dos índices inflacionários, compuseram a base de sustentação desta escalada dos preços dos imóveis no país.¹²

De forma avassaladora, o mercado formal avançou sobre as periferias consolidadas da metrópole paulistana, apropriando-se do diferencial de renda resultante das camadas de trabalho que ali se assentaram, bem como das melhorias que este processo engendrou. Parte destas periferias, que ao longo dos anos foi se consolidando pelos expedientes informais da classe trabalhadora e também por ações fragmentadas e investimentos pontuais do poder público, tornou-se território em disputa pelos agentes do setor imobiliário com o surgimento destes novos vetores do mercado formal. Como resultado deste processo de consolidação, estas regiões tornaram-se menos precárias, o que, associado à

¹¹ Conforme descreve Harvey: “La expansión basada en el crédito genera aumentos de precios, aunque sólo sea porque la cantidad total del medio circulante ahora sobrepasa con mucho al producto del trabajo social” (Harvey, 1990, p.307).

¹² No PMCMV, o teto de financiamento nas faixas de mercado do programa, por exemplo, nas RMs de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal, de R\$ 130 mil em março de 2009, saltou para R\$ 190 mil em outubro de 2012, apresentando um crescimento de 46%, enquanto o IPCA e o INCC cresceram, no período, 20,8% 26,5%, respectivamente. No âmbito do SFH, a elevação do valor de enquadramento do imóvel, de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil, e posteriormente para R\$ 750 mil, e do percentual de cobertura de 70% para 90%, e a extensão do prazo de amortização da dívida para 30 anos, e depois para 35 anos, tiveram participação decisiva no aumento da demanda solvável no país.

expansão do crédito vista anteriormente, foi suficiente para garantir a liquidez dos novos lançamentos residenciais direcionados ao mercado popular.¹³

A casa própria, o endividamento e o isolamento na periferia metropolitana

Este movimento expansivo da produção habitacional ocorreu na esteira de um processo de reestruturação do mercado residencial formal, que se expressa, na metrópole paulistana, através da intensificação da localização dos lançamentos nas periferias consolidadas; da incorporação de parcelas da população de média e média-baixa renda; e do padrão econômico dos imóveis lançados.

Esta ampliação do mercado formal em direção às camadas populares, de fato, ocorreu, muito embora tenha se dado, no mais das vezes, à custa de seu forte endividamento. Entre 2005 e 2009, o número de brasileiros com dívidas cujo valor superava R\$ 5 mil dobrou,¹⁴ sendo que os créditos imobiliários e consignados foram os que mais contribuíram para este endividamento.¹⁵ Em 2011, 22% da renda familiar dos brasileiros estava comprometida com o pagamento destas dívidas, o que, apesar de distante da situação dos países que sucumbiram a crises imobiliárias, colocava o país em estado de atenção, tendo em vista o descolamento entre o crescimento acentuado dos preços imobiliários e o aumento da renda familiar dos brasileiros.¹⁶

Ao contrair um financiamento habitacional, como destaca Martins, o trabalhador não apenas garante o acesso a um item fundamental à sua reprodução, como se compromete a remunerar o capital que lhe foi adiantado como complementação de seu orçamento. Assim, o crédito, ao tornar possível ao trabalhador “receber menos para assegurar sua sobrevivência”, ainda que na condição de endividado, incide fortemente sobre os níveis de exploração do trabalho, permitindo, inclusive, que estes se elevem (Martins, 2010, pp.114-115).

¹³ Segundo o diretor de uma incorporadora atuante na RMSP voltada ao segmento econômico, na escolha da localização dos lançamentos da empresa, ainda que os terrenos mais baratos sejam priorizados, outros fatores também participam desta decisão, como a integração, mesmo que precária, a um sistema de transporte público coletivo, para que se garanta a liquidez do empreendimento. No caso da RMSP, segundo o diretor, prioriza-se, geralmente, a proximidade a uma estação de trem (convidado do LabHab FAUUSP, em agosto de 2008). A expansão do mercado residencial popular no vetor leste da metrópole paulistana, por exemplo, compreendendo, sobretudo, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Suzano, Ferraz de Vasconcelos e Mogi das Cruzes, foi muito beneficiada pelas linhas 11 (Brás-Estudantes) e 12 (Brás-Calmon Viana) da CPTM.

¹⁴ “Em setembro deste ano, aproximadamente 23 milhões de pessoas físicas tinham empréstimos, ou dívidas, que somavam R\$ 5.000 ou mais, de acordo com dados do SCR (Sistema de Informações de Crédito do BC). Isso representa mais de 10% da população brasileira. Há cinco anos, eram menos de 10 milhões de pessoas” (Cuocolo, Eduardo. 2009. Valor de dívida cresce mais do que renda. *Folha de São Paulo*).

¹⁵ *idem*.

¹⁶ Spielmann, R.; Marote, S.; Soresini, A.; Mello, L. 2013. *Risco de bolha ou motor de crescimento? Como o crédito imobiliário pode ajudar o Brasil a crescer de forma sustentável*, São Paulo, Bain & Company, Inc.

Através de um programa federal, que, restrito à construção em larga escala de unidades habitacionais, descartou outras modalidades de enfrentamento da questão habitacional, ampliou-se o acesso à casa própria, o que, apesar de representar uma segurança para parte da classe trabalhadora,¹⁷ acaba por fragilizá-la, conforme argumenta Harvey, ao fragmentá-la em “classes de habitação”, cindindo-a pela polarização que se constitui entre proprietários e não proprietários (Harvey, 1982, p.14).

Parte destes futuros proprietários¹⁸ teve que se deslocar para municípios e distritos mais periféricos, onde se concentraram os empreendimentos do PMCMV. O fato de o programa definir um teto único para toda a RMSP acaba por incentivar a ampliação da produção habitacional sobre as áreas mais periféricas da metrópole, conforme alertam Krause, Balbim e Lima Neto, onde o preço de produção se afasta mais do preço de mercado, que, neste caso, é definido pelo teto do financiamento. Assim, o programa viabiliza “a geração e incorporação de uma taxa excedente de lucro, pelas construtoras, equivalente à diferença entre o preço de uma ‘pior’ localização, escolhida para a produção de empreendimentos, e o preço de uma ‘melhor’ localização” (Krause, Balbim e Lima Neto, 2013, p.16).

O acesso à casa própria significou, para alguns, o isolamento na periferia, na monotonia dos grandes conjuntos, sem diversidade de uso ou social. Deles, exigiu-se que assumissem financiamentos de longo prazo, e que comprometessem parte significativa de sua renda familiar com as prestações, conferindo a condição de espoliado financeiro¹⁹ àqueles que, apesar de conquistar a casa própria, seguiram, em muitos casos, sem acesso à cidade, pelo menos na concepção lefebvriana de vida urbana.²⁰

¹⁷ “A casa própria é percebida e vivida pelas camadas populares como verdadeiro bastião da sobrevivência familiar, ainda mais em tempos de crise e de instabilidade crescente no mundo do trabalho. A casa própria, no Brasil, representa a garantia de uma velhice ‘com-teto’, na ausência ou insuficiência da previdência social, ou seja, é vista como a única garantia para um fim de vida com o mínimo de segurança e dignidade. Para os jovens casais com filhos ou mães chefes-de-família, a casa própria é a garantia de uma estabilidade em vários níveis, em relação à escola dos filhos, aos laços de solidariedade de bairro, à segurança real e simbólica de não ser ameaçados ou vitimados pelo despejo em caso de desemprego” (Arantes e Fix, 2009, pp.6-7).

¹⁸ Isto é, “futuros” pelo fato de os financiamentos concedidos estarem, em grande medida, sob o regime da alienação fiduciária, o que faz que a propriedade não seja garantida de imediato, posto que a qualquer momento, e de forma célere, o imóvel pode ser retomado pelo agente financeiro, em caso de inadimplência.

¹⁹ “Neste contexto, embora a exploração do trabalho na construção continue presente, é a espoliação dos compradores de imóveis e também a espoliação urbana da população da metrópole, principalmente dos mais pobres, que assegura a continuidade da elevação dos ganhos do setor” (Rufino, 2012, p.300).

²⁰ “A proclamação e a realização da vida urbana como reino do uso (da troca e do encontro separados do valor de troca) exigem o domínio do econômico (do valor de troca, do mercado e da mercadoria)” (Lefebvre, 1991, p.143). A vida urbana, entendida por Lefebvre como o lugar da prevalência do valor de uso, pressupõe a efetivação do direito à cidade, que “se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade” (Lefebvre, 1991, p.135).

Figura 5.1 – Empreendimentos do segmento econômico nas periferias consolidadas da RMSP





CARAPICUÍBA



Fonte: Google Earth.

Com o avanço das dinâmicas imobiliárias sobre estas novas fronteiras do mercado formal, acirraram-se as disputas por terra urbanizada nas periferias metropolitanas. Como consequência deste processo, houve a redução das áreas disponíveis para a população de mais baixa renda.

A despeito dos subsídios e dos investimentos crescentes no setor da habitação, o processo que vem inserindo uma parcela da população de média e média-baixa renda no mercado formal não apenas não consegue incorporar grandes parcelas das camadas de mais baixa renda, oriundas da base da pirâmide social, como dificulta seu atendimento pelos programas habitacionais existentes. E este atendimento, quando ocorre, se realiza em condições mais precárias, sobretudo do ponto de vista da inserção urbana dos conjuntos.

Esta assimetria no atendimento habitacional às distintas faixas de renda é evidenciada nos resultados de um estudo desenvolvido pelo Ipea, em que se verificou que, apesar de o *déficit* habitacional ter decrescido 6,27% entre 2007 e 2012, passando de 5,59 milhões para 5,24 milhões de domicílios, a participação neste montante das camadas de mais baixa renda, de até 3 salários mínimos, aumentou de 70,7% para 73,6%, ainda que tenha

recuado em termos absolutos, de 3,95 milhões para 3,86 milhões de domicílios. Enquanto isto, a participação dos que ganhavam entre 3 e 5 SM decresceu de 13,1% para 11,6%, bem como a dos que ganhavam entre 5 e 10 SM, que passou de 10,4% para 9,4%, e a dos que ganhavam acima de 10 SM, que retraiu de 4,1% para 2,9%.²¹

Sequer a produção informal, que historicamente se constituiu como o mecanismo de provisão habitacional para as camadas de mais baixa renda, calcado no padrão periférico de expansão urbana,²² tem encontrado espaço nas periferias consolidadas, pois só há lugar para a informalidade onde não há interesse do capital imobiliário, o que está cada vez mais raro na RMSP. Os aglomerados subnormais, além de crescerem demográfica e quantitativamente nos anos 2000, têm progressivamente se concentrado nas áreas mais periféricas da metrópole, conforme observou Silva (2013). Mais do que o empilhamento das favelas, que vem ocorrendo nos núcleos mais bem localizados,²³ observa-se a tendência de seu afastamento das áreas mais centrais e valorizadas da região. A expansão da ocupação precária sobre áreas ambientalmente frágeis e a intensificação da presença de setores subnormais em territórios legalmente protegidos evidenciam este movimento.²⁴

Deste processo de intensificação da precariedade das condições de vida das parcelas mais pobres da população e de espoliação financeira daqueles que assumiram um financiamento de longo prazo e se resignaram a viver em moradias de dimensões reduzidas nos grandes conjuntos do segmento econômico nas periferias consolidadas, submetendo-se aos condicionamentos impostos pelo endividamento, emerge uma nova cartografia da segregação socioespacial na metrópole paulistana.²⁵

²¹ Conceição, Ana. 2013. Déficit habitacional cai no geral, mas cresce na baixa renda, diz Ipea.

²² Pereira considera que o padrão periférico de crescimento, que marcou a produção do espaço metropolitano entre os anos 1950 e 1970, constituiu-se como um mecanismo de “exclusão integradora”, posto que “o trabalhador se integrava a cidade pelo padrão periférico. A exclusão ficava esmaecida porque a produção imobiliária extensiva, apesar do seu caráter predatório e excludente, funcionava como um processo de inclusão dos pobres na dinâmica imobiliária” (Pereira, 1997, p.6).

²³ Zanchetta, Diego; Brancatelli, Rodrigo. 2009. São Paulo tem menos favela e mais favelados.

²⁴ Entre 2000 e 2010, enquanto na RMSP o número de setores subnormais cresceu 4,76%, e sua área 4,50% ao ano, nas áreas legalmente protegidas, como Unidades de Conservação de Proteção Integral e de Uso Sustentável e Áreas de Proteção aos Mananciais, este crescimento foi de 5,39% e 6,69% ao ano, respectivamente, conforme revela Silva (2013, p.191).

²⁵ Esta nova cartografia da segregação socioespacial não rompe com o padrão de expansão periférico da urbanização, tampouco com os movimentos de expulsão da população mais pobre para áreas mais distantes. Ela remete à inserção destas periferias, consolidadas entre as décadas de 1970 e 1990 a partir, em grande medida, de relações não-capitalistas, nas dinâmicas de reprodução do capital no circuito imobiliário, com a expansão territorial do mercado residencial formal.

Referências bibliográficas

Arantes, Pedro; Fix, Mariana. 2009. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação: Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. *Correio da Cidadania* [Online]. Disponível em: http://www.correiocidadania.com.br/index.php?option=com_content&view=category&id=66:pacote-habitacional&layout=blog&Itemid=171 [Acesso em 3 de agosto de 2009].

Botelho, Adriano. 2007. *O urbano em fragmentos: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*, São Paulo, AnnaBlume/Fapesp.

Cardoso, A.; Aragão, A.; Araújo, F. 2011. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. Rio de Janeiro, *Anais do XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*.

Castelo, Ana Maria. 2013. Minha Casa, Minha Vida, quatro anos depois. *Workshop Minha Casa, Minha Vida e Parcerias: Gargalos e Propostas* [Online]. Disponível em: <http://www.sindusconsp.com.br/msg2.asp?id=7207> [Acesso em junho de 2013].

Castro, Carolina M. Pozzi. 1999. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90* (Tese de Doutorado), São Paulo, FAU-USP.

Castro, C. M. P.; Shimbo, L. Z. 2011. O Padrão Econômico da Habitação: Construindo uma Trajetória de Mercado. Rio de Janeiro, *Anais do XIV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*.

Conceição, Ana. 2013. Déficit habitacional cai no geral, mas cresce na baixa renda, diz Ipea. *Valor Econômico* [Online]. Disponível em: <http://www.valor.com.br/brasil/3350444/deficit-habitacional-cai-no-geral-mas-cresce-na-baixa-renda-diz-ipea> [Acesso em 26 de novembro de 2013].

Cucolo, Eduardo. 2009. Valor de dívida cresce mais do que renda. *Folha de São Paulo* [Online]. Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/dinheiro/fi1312200902.htm> [Acesso em 13 de dezembro de 2009].

Cunha, J. M. P.; Stoco, S.; Dota, E. 2013. *O fenômeno da mobilidade pendular na Macrometrópole do Estado de São Paulo: uma visão a partir das quatro regiões metropolitanas oficiais*, São Paulo, Nepo/Unicamp-Emplasa.

Ferreira, João S. Whitaker. (coord). 2012. *Produzir casas ou construir cidades: os desafios para um novo Brasil urbano*, São Paulo, LabHab/FUPAM.

Fix, Mariana A. B. 2011. *Financeirização e transformações recentes nos circuito imobiliário no Brasil* (Tese de Doutorado), Campinas, IE-UNICAMP.

Harvey, David. 1982. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço & Debates*, 6, 6-35.

_____. 1990. *Los limites del capitalismo y la teoria marxista*, México, Fondo de Cultura Económica.

Instituto Cidadania. 2000. *Projeto Moradia*, São Paulo, Instituto Cidadania.

Krause, C.; Balbim, R.; Lima Neto, V. C. 2013. Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: onde fica a política habitacional? *Texto para discussão 1853*, Brasília, Ipea.

Klink, J. J. 2009. Novas governanças para as áreas metropolitanas. *Cadernos Metrópole*, 11, 22, 415-433.

Lefebvre, Henri. 1991. *O Direito à Cidade*, São Paulo, Ed. Moraes.

Maricato, E. 2011. *Impasses da política urbana no Brasil*, São Paulo, Ed. Vozes.

_____. 2012. Cidades no Brasil: neodesenvolvimentismo ou crescimento periférico predatório. *Texto para discussão para II Leshmann Dialogues - Harvard* [Online]. Disponível em: <http://novo.fpabramo.org.br/content/cidades-no-brasil-neodesenvolvimentismo-ou-crescimento-periferico-predatorio> [Acesso em 12 de maio de 2013].

Martins, Flávia Elaine da Silva. 2010. *A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo* (Tese de Doutorado), São Paulo, FFLCH-USP.

Marx, Karl; Engels, Friedrich. 1983. *O Capital: crítica da economia política*, São Paulo, Abril Cultural.

Mautner, Yvonne. 1999. A periferia como fronteira de expansão do capital. Schiffer, S.; Deák, C. (orgs). *O processo de urbanização no Brasil*, São Paulo, Edusp/Fupam.

Osorio, Mauro. 2013. Trajetória Urbana Brasileira, das metrópoles da Região Sudeste e particularmente da RMRJ [Online]. Disponível em: <http://www.iabrij.org.br/wp-content/uploads/2013/03/Apresenta%C3%A7%C3%A3o-Mauro-Os%C3%B3rio.pdf> [Acesso em 21 de setembro de 2013].

Oliveira, Francisco de. 2003. *Crítica à razão dualista e O ornitorrinco*, São Paulo, Ed. Boitempo.

Pereira, P. C. X. 1997. MetrÓpole e exclusão: a dinâmica dos processos sócio-espaciais em São Paulo. Recife, *Anais do VII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*.

Pereira, R. H.; Schwanen, T. 2013. Tempo de deslocamento casa-trabalho no Brasil (1992-2009): diferenças entre regiões metropolitanas, níveis de renda e sexo. *Texto para discussão 1813*, Brasília, IPEA.

Rolnik, Raquel; Nakano, Kazuo. 2009. As armadilhas do pacote habitacional. *Le Monde Diplomatique Brasil* [Online]. Disponível em: <http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=461> [Acesso em 2 de abril de 2009].

Rolnik, Raquel. 2013. Uma faixa exclusiva de ônibus incomoda muita gente... [Online] Disponível em <http://raquelrolnik.wordpress.com/2013/12/20/uma-faixa-exclusiva-de-onibus-incomoda-muita-gente/> [Acesso em 20 de dezembro de 2013].

Royer, L. O. 2009. *A financeirização da política habitacional; limites e potencialidades* (Tese de Doutorado), São Paulo, FAU-USP.

Rufino, Maria Beatriz C. 2012. *Incorporação da MetrÓpole: centralização do capital no imobiliário e nova lógica de produção do espaço* (Tese de Doutorado), São Paulo, FAU-USP.

Shimbo, Lucia. 2010. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro* (Tese de Doutorado), São Carlos, EESC-USP.

Silva, Helena Menna Barreto. 1999. *Terra e Moradia: que papel para o município?* (Tese de Doutorado), São Paulo, FAU-USP.

Silva, Lucia Souza. 2013. *A cidade e a floresta: o impacto da expansão urbana sobre áreas vegetadas na região metropolitana de São Paulo* (Tese de Doutorado), São Paulo, PROCAM-USP.

Spielmann, R.; Marote, S.; Soresini, A.; Mello, L. 2013. *Risco de bolha ou motor de crescimento? Como o crédito imobiliário pode ajudar o Brasil a crescer de forma sustentável*, São Paulo, Bain & Company, Inc.

Tanaka, G. M. M.; Pereira, P. C. X. 2011. Periferias: ação do Estado e construção do espaço urbano na periferia do capitalismo. Lencioni, S.; Vidal-Koppmann, S.; Hidalgo, R.; Pereira, P. C. X. *Transformações sócio-territoriais nas metrÓpoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*, São Paulo, FAU-USP.

Villaça, Flávio. 2011. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estudos Avançados*, 25, 37-58.

_____. 2012. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*, São Paulo, Studio Nobel.

Zanchetta, Diego e Brancatelli, Rodrigo. 2009. São Paulo tem menos favela e mais favelados. *O Estado de São Paulo* [Online]. Disponível em: <http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,sao-paulo-tem-menos-favela-e-mais-favelado,452249> [Acesso em 17 de outubro de 2009].