

| 1119 | MORAR NAS REGIÕES METROPOLITANAS PAULISTAS: UMA ANÁLISE SOBRE A EVOLUÇÃO DAS FORMAS DE HABITAR

Henrique Frey

Resumo

As mudanças pelas quais o mercado de habitação brasileiro passou no início do século XXI foram aclamadas positivamente por vários setores da sociedade, com a retomada do crescimento da construção civil e a conseqüente aceleração da atividade econômica no setor. Para isso houve uma diversificação e facilitação do financiamento imobiliário, guiadas principalmente pelo governo federal, que visaram o acesso à casa própria por parte de uma parcela maior da população. No entanto, os efeitos das recentes políticas de habitação ainda não são claros, e o argumentamos em dois sentidos: nos efeitos da aquisição da moradia em si e na mobilidade urbana. De um lado, a variação positiva do preço dos bens imobiliários e da terra foi generalizada, o que ocorreu em taxas de crescimento superiores as de salários, principalmente nas grandes cidades e metrópoles brasileiras. Ademais, com exceção dos dados oficiais sobre os números de financiamentos, ainda pouco se sabe acerca das mudanças quantitativas sob a forma de habitar. Por outro lado, a questão da mobilidade urbana ganha centralidade a partir da complexificação dos deslocamentos populacionais contemporâneos. Nesse sentido, este trabalho analisa a relação entre moradia e deslocamento pendular, observando as transformações da dimensão do habitar no espaço metropolitano. Para tanto utilizamos os dados dos Censos Demográficos 1991, 2000 e 2010, nos centrando nos quesitos de mobilidade e habitação. Analisamos os dados de três diferentes regiões metropolitanas localizadas no Estado de São Paulo (Campinas, São Paulo e Baixada Santista) comparando as dinâmicas da sede e do entorno.

Palavras-chave: urbanização; dinâmica imobiliária; políticas públicas de habitação.

Introdução

Enquanto direito, a moradia digna é assegurada pelo artigo 6º da Constituição Federal de 1988, cabendo ao Estado a promoção das condições necessárias a sua efetivação. Essa realidade vai muito além da discussão brasileira, sendo a moradia já consolidada como uma questão de dignidade humana, consagrada como constituinte dos direitos humanos em âmbito internacional.

Contudo, essa efetivação é um tema controverso no Brasil. Com uma urbanização que ocorreu de forma acelerada, sem que houvesse uma planificação real das políticas urbanas e de habitação, a ausência de moradia digna é uma realidade para grande parte dos brasileiros. As principais medidas dessa realidade são expressas através do déficit e da demanda habitacional. O primeiro indica a falta de moradias para pessoas ou famílias que necessitam de habitação, relacionado a falta física da unidade habitacional no estoque disponível no mercado. Já a demanda é a necessidade de um grupo populacional específico por um tipo de “bem habitação” dotado de características específicas (CEF 2011). Em termos

sociais é o déficit habitacional o tema mais preocupante: é ele que está relacionado às carências de determinados grupos sociais, seja pela falta de moradia ou pela ausência de condições adequadas de habitações, sendo o próprio resultado entre a subtração da demanda pela oferta de bens com **caráter social** (Garcia e Castelo, 2006).

A Fundação João Pinheiro (FJP) elabora anualmente levantamentos do déficit habitacional no Brasil, sendo tais estudos incorporados pelo Ministério das Cidades. A publicação, elaborada desde 1995, estima o déficit habitacional e a inadequação dos domicílios. De acordo com a última publicação disponível (relativa ao ano de 2008), a FJP estima um déficit habitacional de 5,55 milhões de domicílios, o que equivale a 9,6% do total de domicílios no Brasil, dos quais aproximadamente 36,9% estão concentrados na região Sudeste e 35,1% no Nordeste. No Sudeste 96,3% do déficit está concentrado nas áreas urbanas e as maiores carências de moradia estão concentradas nas menores faixas de renda.

Dentro desse quadro geral o presente trabalho busca avaliar quais os impactos da política habitacional brasileira em três Regiões Metropolitanas paulistas: Baixada Santista, Campinas e São Paulo, com o intuito de analisar a evolução das formas de habitar nas últimas duas décadas, entre 1991 e 2010. Os dados mais recentes do IBGE mostram 45% dos domicílios particulares permanentes estão distribuídos nas 36 regiões metropolitanas, onde reside pouco mais da metade da população brasileira. As RMs selecionadas respondem por 30% do contingente populacional das regiões metropolitanas brasileiras, com quase 25 milhões de habitantes.

Ademais, cumpre dizer que a importância da análise em uma área como esta não se coloca apenas pela magnitude dos números em torno da dinâmica populacional e econômica – dados de 2007 mostram que o PIB destas regiões respondia por 68,16% do PIB estadual e 23,12% do PIB nacional (Emplasa, 2011). Trata-se, no entanto, de apreender os processos resultantes da diversificação de atividades desta extensa área e como os mesmos repercutem sobre o cotidiano dos indivíduos que lá residem. No presente trabalho serão observados pela relação entre moradia e mobilidade. Nosso objetivo, assim, não é construir mais um índice de demanda e déficit habitacional, mas sim analisar quais as condições de ocupação dos domicílios nesse período. De modo direto, não estimamos as demandas, mas buscamos compreender o resultado de um processo de urbanização em áreas específicas.

Outros dois objetivos específicos são colocados: analisar as potencialidades e limites do Censo Demográfico para avaliar políticas públicas de habitação e avaliar as consequências da forma de habitação na metrópole, em relação à mobilidade espacial da

população, em sua dimensão cotidiana, nos deslocamentos necessários à reprodução da vida e do trabalho.

Nossa hipótese básica é a de que, embora o número de residências construídas via financiamento habitacional tenha crescido durante os últimos anos, tal política tem beneficiado muito mais a especulação imobiliária e os grupos com maior renda, que podem adquirir um ou mais imóveis em localizações específicas, onde o preço do solo é elevado. Além disso, também temos como hipótese que nas regiões metropolitanas o impacto das políticas habitacionais é mais intenso nos municípios do entorno metropolitano, já que a elevação do preço do solo nas sedes aumenta as barreiras à oferta de empreendimentos com menor custo. Ainda ressaltamos que nossa preocupação não será com o desempenho do mercado imobiliário, mas sim com as possibilidades de moradia que se formaram na última década. Não usaremos o termo imóveis, mas sim domicílios, já que não nos preocupa o imóvel enquanto um bem ou ativo, mas sim como casa, residência, lugar essencial à afirmação de sentido e construção da trajetória de vida pessoal.

A urbanização brasileira: habitação e mobilidade

As discussões que envolvem a problemática urbana, suas características e implicações, morfologias e desdobramentos, seja do ponto de vista social, econômico, político ou demográfico ainda giram em torno do caos, da desordem. Nesse sentido, pode-se destacar o acesso desigual a bens e serviços, o tipo de ocupação e uso do solo em determinadas áreas, as possibilidades (e restrições) relativas à mobilidade urbana, dentre outras. Cumpre dizer que se observado na perspectiva metropolitana, estas questões ganham ainda mais amplitude (Maricato, 2011).

Observado historicamente, verifica-se que o processo de urbanização brasileiro está alicerçado na dinâmica de inserção gradual da economia nos moldes capitalistas com a formação de uma sociedade urbano-industrial espacialmente concentrada na porção centro-sul do país. A expansão urbana no Brasil colocava-se ante um processo de massivo deslocamento do campo para a cidade, em meio às características que marcam a transição demográfica (queda da mortalidade com posterior queda da fecundidade), como descrevem Martine e Camargo (1984).

De acordo com Faria (1991) o “resultado” da urbanização brasileira apresenta como principais aspectos: o ritmo da progressão – a taxa de urbanização quase dobra num curto período, pois, passa de 36% em 1950 para 68% em 1980; a conformação de um sistema de cidades; a dinâmica do emprego e da estrutura ocupacional das cidades com forte

expansão do setor de bens de consumo duráveis; a distribuição da renda e ampliação do consumo com ênfase para a política de crédito ao consumidor; e, o acesso aos serviços e equipamentos de consumo coletivo, cujas características se pautam pela desigualdade no acesso, principalmente, aos serviços de saúde, educação e habitação.

A literatura referente à expansão urbana destaca o processo de periferização¹ como um dos produtos da consolidação das metrópoles (que pressupõe concentração econômica e populacional numa determinada área). O maior crescimento dos municípios localizados no entorno do município-sede, como no caso de São Paulo, seria a expressão das desigualdades sociais e econômicas dadas pela segregação espacial das camadas mais pobres da sociedade. Nestes termos, a periferia exprime as relações inerentes à lógica de reprodução capitalista.

Isso porque as camadas mais pobres da sociedade têm que procurar por áreas mais afastadas do centro da cidade, por lugares em que não se percebe a ação mais contundente do capital, e, por isso, regiões desprovidas de recursos. Kowarick (1993) afirma que tal situação exprime as extorsões que se operam pela inexistência ou precariedade de serviços coletivos: é o processo de espoliação urbana. O problema do acesso à habitação demonstra parte dessa conjuntura de luta pelo espaço urbano, onde, politicamente, a segregação é produto e produtora do conflito social (Rolnik, 1995).

Tendo em vista a urgência e importância da discussão em torno do acesso não apenas à moradia digna, mas à cidade (Rolnik e Klink, 2011), é que o presente artigo analisa como participam os diferentes atores envolvidos na dinâmica de obtenção da casa a partir das políticas públicas de habitação nas últimas décadas com ênfase neste último decênio.

Algumas das razões de uma política habitacional pouco exitosa ao longo do tempo também são compartilhadas por outros países latino-americanos e caribenhos, como México, Colômbia, Argentina e Peru, que juntos com o Brasil concentram a maior parte do déficit habitacional da região. Em documento elaborado pela Cepal (2006) são apresentadas as causas comuns e que implicam na reprodução desta situação, como: problemas estruturais, baixo poder aquisitivo e informalidade do mercado de trabalho, disponibilidade de solo urbano, ineficiência de políticas habitacionais e direitos sobre a propriedade ambíguos.

¹ Para maiores detalhes consultar, dentre outros: Kowarick (1993); Maricato (1979); Bonduki e Rolnik (1978).

Para pensarmos sobre as políticas habitacionais em outros países² ao longo do tempo, as semelhanças ou diferenças com relação ao caso brasileiro, é preciso observar uma questão em particular: o papel do Estado. “Quando os reformadores sociais da Europa e dos EUA começaram a trazer à luz a profunda miséria em que viviam os pobres nas zonas urbanas no final do século XIX, os governos começaram a se envolver na provisão de moradias às pessoas e famílias e a fornecer moradia de forma direta.” (Bratt; Stone, 2006 apud Rolnik, 2009, p. 9).

De acordo com Rolnik (2009), trata-se da efetivação das políticas com prerrogativas neoliberais em que se verifica a mudança do papel do Estado. Nesta conjuntura, em que se percebe a participação diminuta do Estado e as ações orientadas para o mercado, a autora questiona como pensar o provimento de moradia digna e de interesse social. A entrada contundente dos mercados financeiros na questão habitacional marca este processo em que o acesso à casa como direito depende da condição econômica do indivíduo. Nestes termos, uma política habitacional ancorada na dinâmica do sistema financeiro, além de distanciar o cidadão da moradia digna, traz consequências às cidades como um todo (Rolnik e Klink, 2011).

O mercado e as políticas de habitação no Brasil

O dualismo da habitação enquanto mercado e direito humano fundamental caracteriza uma situação bastante peculiar. Para compreendê-la é preciso ter a visão das transformações mais amplas da dinâmica do capital, mas não sem refletir sobre os impactos profundos para sua efetivação enquanto direito humano.

Royer (2009) afirma que a expansão material do sistema capitalista durante o século XX nos países desenvolvidos permitiu que o Estado fosse fonte central no financiamento habitacional. Para a autora, nesses Estados, baseados no modelo do Bem-estar Social, o direito à moradia compunha os custos da reprodução da força de trabalho atribuindo salários de modo indireto e configurando uma situação onde a questão era enfrentada pela esfera pública no atendimento da grande massa populacional.

Nesse cenário houve a primeira iniciativa brasileira para a criação de uma política habitacional com abrangência nacional, a partir da Lei n.º 4.380/64. Foram instituídos o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). O

² Para uma análise das políticas habitacionais nos países da União Européia, ver: Czischke, D.; Pittini, A. 2007. **Housing Europe 2007: Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States.** Brussels-Belgium: CECODHAS European Social Housing Observatory.

Governo Federal formulou a política nacional de habitação, sendo responsável pela coordenação de ações públicas e privadas na construção e financiamento das residências. Teoricamente, o principal objetivo do BNH era atender às demandas das famílias de baixa e média renda. Para os financiamentos os recursos eram advindos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) (Morais, 2002; CEF, 2011).

Nos seus primeiros cinco anos de existência foram construídas 178.227 unidades habitacionais, com 40,7% dos recursos destinados a famílias de baixa renda. A partir da década de 1970 os recursos foram redirecionados para a classe média, considerada mais rentável pelos financiadores. Enquanto nesse nicho as taxas de juros giravam em torno de 10% ao ano, nas classes de menor renda esses variavam de 1 a 3% (Yoshimura, 2004; Fernandes; Silveira, 2010). Mesmo com as críticas, o BNH e o sistema por ele preconizado são considerados como o período de mais ampla e eficaz política de habitação (1964-86). Do ponto de vista quantitativo, os resultados são expressivos: foram 4,3 milhões de unidades novas, das quais 2,4 milhões destinadas ao setor popular com recursos do FGTS e 1,9 milhões com recursos do SBPE a residências da classe média.

Contudo, a crise econômica dos anos 1970 e a intensa urbanização brasileira do período foram dois pontos que o BNH não foi capaz de lidar adequadamente. Com a crise, houve o aumento da inflação, do desemprego e queda dos níveis salariais, gerando desequilíbrios sucessivos no SFH dadas as alterações nas regras de correção monetária. Em 1986, com o decreto-lei 2.291/86, foi extinto o BNH. Com o fim do regime militar em 1985 e o BNH, em 1986, houve um longo período sem que houvesse uma política habitacional explícita e de abrangência nacional, que vai até a criação do Ministério das Cidades, em 2003. Nesse período a CEF assumiu o papel de agente financeiro do SFH e o Conselho Monetário Nacional a regulamentação do crédito habitacional, tornando-o de fato um instrumento de política monetária (Bonduki, 2008).

Para Bonduki (2008), esse foi um período de transição, onde os Estados e municípios buscaram fontes alternativas para os financiamentos e a própria execução das construções. É importante mencionar que este rearranjo institucional na orientação das políticas de habitação passa, também, pelas prerrogativas de descentralização expressos na Carta de 1988 (Carvalho, 2011).

A questão habitacional entrou no século XXI como não resolvida. Houve piora do déficit habitacional entre 1991 e 2000 e aumento de sua concentração nas famílias com menores níveis de renda. Como exemplo, entre 1995 e 2003, 78,84% do total dos recursos de

financiamentos foram alocados a famílias com renda superior a 5 salários mínimos, e apenas 8,47% a famílias com renda de até 3 salários mínimos. Em 2000, 83,2% do déficit estava concentrado nas famílias com rendas de até 3 salários mínimos (Bonduki, 2008)

Dentre as iniciativas e arranjos institucionais criados para mudar esta situação, uma de grande destaque é o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Voltado a famílias com até 10 salários mínimos, oferecendo subsídio integral às famílias com renda de até 3 salários mínimos e subsídio parcial àqueles com renda entre 3 e 10 salários mínimos, o programa busca compatibilizar a prestação da casa própria com a capacidade de pagamento da família.

No entanto, será que o efeito de tais iniciativas serão de fato os desejados? Em que localização da cidade tais empreendimentos serão feitos? Serão suficientes para a minimização do problema? Envolvidos em um mercado imobiliário altamente especulativo, é necessário pensar também nos efeitos indiretos de tal política.

Em São Paulo, por exemplo, foi clara a retomada do fôlego do mercado imobiliário nos últimos anos. Até 2003 as unidades residenciais novas não superavam as 15 mil unidades/ano. Em 2004 esse número superou os 15 mil e em 2007 foi superior a 35 mil unidades (Filho 2009). Segundo o índice FipeZap, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o site Zap Imóveis, dos jornais 'O Estado de S. Paulo' e 'O Globo', na capital paulista a valorização imobiliária foi de 86,9% em apenas 36 meses, tendo como base o mês de junho de 2012³.

As regiões metropolitanas de Campinas, São Paulo e Baixada Santista

A consolidação de cada uma das regiões metropolitanas em estudo está atrelada a processos históricos que, destarte suas especificidades, indicam a dinâmica mais ampla de concentração e desconcentração econômica e populacional no país num contexto de crescente urbanização e industrialização, conforme descrito anteriormente.

Cano (1998) demonstra que a concentração industrial em São Paulo dar-se-ia em função da base de acumulação capitalista advinda do complexo cafeeiro: o capital reinvestido na produção industrial. Nesta complexa relação desenvolvida entre os séculos XIX e XX se assentava a expansão urbana paulista com o surgimento e consolidação de cidades que viriam posteriormente a sediar os pólos regionais do estado. Gonçalves (1998) destaca ainda que em função da dinâmica estabelecida em torno do café é que surgiu a

³ Disponível em <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>. Acesso em 09 de julho de 2012.

indústria no interior paulista. A ampliação do sistema viário e da capacidade energética, o aprimoramento do sistema financeiro, a abertura de lojas e escritórios em diversos segmentos, assim como a produção de bens de consumo não duráveis compõem parte dessa estrutura que atenderia ao complexo da produção e exportação do café (Negri et al, 1998).

Em linhas gerais, estas são as diretrizes que envolvem a formação, expansão e consolidação das áreas em estudo. Primeiro no processo de concentração econômica no território paulista e, depois, a partir da década de 1970, da dinâmica de desconcentração produtiva e populacional a partir da RMSP, nos termos apresentados por Cano (1988).

As RMs da Baixada Santista, Campinas e São Paulo estão localizadas na porção sudeste do estado de São Paulo (Figura 1). A sede da RMSP está entre as demais sedes e dista aproximadamente 90 km de Campinas e 75 km de Santos.

É preciso registrar ainda que até o ano de 1991 apenas a RMSP havia sido criada por meio de lei complementar⁴. O que significa dizer que para realizar o exercício aqui proposto utilizamos os municípios que viriam a compor a RMBS e a RMC. Importante salientar ainda que em 1991 foram criados três novos municípios na RMC (Holambra, Hortolândia e Engenheiro Coelho), na RMBS o município de Bertioga foi desmembrado de Santos e na RMSP o município de São Lourenço da Serra emancipou-se de Itapeverica da Serra. Entendemos que tais processos não trouxeram prejuízo à análise, uma vez que tratamos das regiões metropolitanas como um todo no período estudado.

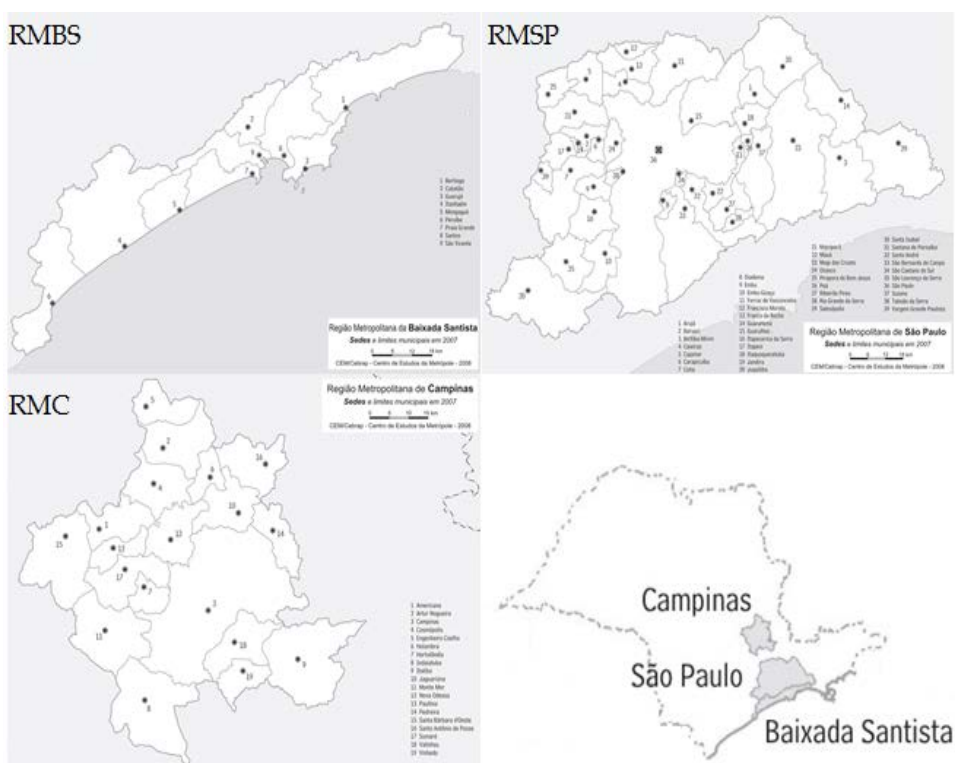
Resultados: dinâmica demográfica nas RMs

Dentre as inovações metodológicas e do questionário implementadas pelo Censo Demográfico de 2010, duas delas são de particular interesse nesse artigo. Com a realização do levantamento, pela primeira vez será possível comparar, em períodos diferentes, os domicílios próprios considerando os já quitados e os ainda em pagamento. Com isso é possível utilizar tal dado como uma *proxy* da realização dos financiamentos. Considerando a implementação das políticas habitacionais recentes, inclusive com o estímulo ao instrumento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), poderia se esperar uma retomada do crescimento dos domicílios com essa forma de ocupação. Calculamos tais dinâmicas na Tabela 1, mostrando dados relativos a três censos demográficos (1991, 2000 e 2010) e três regiões

⁴ A RMBS, formada por 9 municípios foi criada a partir da Lei Complementar nº 815, de 30/07/1996 e a RMC, composta por 19 municípios, foi criada pela Lei Complementar nº 870, de 19/06/2000. Vale registrar ainda que a RMSP, foi instituída pela Lei Complementar federal nº 14, de 8/06/1973, e disciplinada pela Lei Complementar estadual nº 94, de 29 de maio de 1974. Formada por 39 municípios, as diretrizes da RMSP estão colocadas na Lei Complementar nº 1.139, de 16/06/2011.

metropolitanas (Baixada Santista, Campinas e São Paulo). Em 1991 as variáveis do Censo permitiram a divisão segundo as seguintes condições de ocupação: domicílios próprios, alugados, cedidos e em outra condição. Para 2000 e 2010 foi possível separar os domicílios próprios em duas categorias: já quitados e em ainda em pagamento. Para todos os períodos também constam os valores totais dos domicílios. Além disso, na Tabela 2, comparamos os dados do crescimento populacional e dos domicílios.

Figura 1. Composição e localização das RMs da Baixada Santista, Campinas e São Paulo



Fonte: CEM. Elaborado a partir de www.centrodametropole.org.br

Os números apresentados na Tabela 1 demonstram a acentuada dinâmica populacional e urbana em que as áreas metropolitanas nacionais e em particular as paulistas estiveram inseridas ao longo das últimas décadas. A expansão do número de domicílios da RMSP entre 1991 e 2010 é característica de tal processo: foram incorporados pouco mais de 2 milhões de novos domicílios no período.

Ao observarmos as especificidades das condições de ocupação destes domicílios, a primeira questão que chama atenção diz respeito àqueles que são próprios. Se levarmos em consideração apenas os próprios (1991) e os “já quitados” (2000 e 2010), verifica-se uma variação média que indica estabilidade com a existência de 62, 35% dos domicílios nesta

condição no período nas três RMs. No que tange à distribuição relativa dos domicílios segundo condição de ocupação por recorte territorial selecionado, tem-se que os já quitados permanecem estáveis com sensível tendência de alta e os não quitados apresentam distribuição estável com leve tendência de queda, com destaque para a RMC e sua sede, esta última com queda de 3% entre 2000 e 2010. Agora, se para os dois últimos levantamentos censitários somarmos as duas categorias (quitado e pagando), apreende-se variação que passa de 53,24% dos domicílios próprios em 1991 no entorno da RMC para mais de 70% no conjunto das RMs e, 73,48% para o município de Campinas. Estes dados podem evidenciar o próprio processo de expansão e consolidação desta região no início dos anos 2000.

Ademais, em termos gerais, as dinâmicas ressaltadas na análise das Tabelas 1 e 2 são:

- i. À exceção da sede da RMBS em que os domicílios alugados diminuem sua participação no período analisado, os percentuais de domicílios alugados, que haviam caído entre 1991 e 2000, voltaram a subir no período posterior;
- ii. Os domicílios financiados e ainda não pagos tiveram crescimento absoluto para o conjunto das regiões metropolitanas, mas tal crescimento sempre foi maior no entorno.
- iii. Os domicílios cedidos e em outra condição de ocupação apresentaram queda em sua participação para todas as regiões.
- iv. As taxas de crescimento dos domicílios sempre foram superiores às taxas de crescimento da população;
- v. O crescimento do entorno sempre foi relativamente superior ao crescimento da sede, com taxas na casa dos 4% a. a. para todas as áreas entre 1991 e 2000;

Tabela 1. Condição de ocupação de domicílios, 1991 a 2010, RMs selecionadas.

Região	Condição de ocupação (valores absolutos) - 1991					Condição de ocupação (%) - 1991						
	Total	Próprio	Alugado	Cedido	Outra condição	Total	Próprio	Alugado	Cedido	Outra condição		
RMBS	322.433	205.197	83.558	32.088	1.590	100,00	63,64	25,91	9,95	0,49		
Sede	122.134	73.968	40.404	7.420	342	37,88	60,56	33,08	6,08	0,28		
Entorno	200.299	131.229	43.154	24.668	1.248	62,12	65,52	21,54	12,32	0,62		
RMC	472.825	282.224	98.264	60.585	3.131	100,00	59,69	20,78	12,81	0,66		
Sede	223.136	149.291	48.883	23.111	1.851	47,19	66,91	21,91	10,36	0,83		
Entorno	249.689	132.933	49.381	37.474	1.280	52,81	53,24	19,78	15,01	0,51		
RMSP	3.960.843	2.557.437	1.042.822	336.661	23.923	100,00	64,57	26,33	8,5	0,6		
Sede	2.539.953	1.614.532	730.318	180.981	14.122	64,13	63,57	28,75	7,13	0,56		
Entorno	1.420.890	942.905	312.504	155.680	9.801	36,87	66,36	21,99	10,96	0,69		
Região	Condição de ocupação (valores absolutos) - 2000					Condição de ocupação (%) - 2000						
	Total	Próprio (quitado)	Próprio (pagando)	Alugado	Cedido	Outra condição	Total	Próprio (quitado)	Próprio (pagando)	Alugado	Cedido	Outra condição
RMBS	424.909	271.935	28.790	80.944	35.613	7.627	100,00	64,00	6,78	19,05	8,38	0,00
Sede	131.058	78.919	9.643	35.212	6.053	1.231	30,84	60,22	7,36	26,87	4,62	0,00
Entorno	293.851	193.016	19.147	45.732	29.560	6.396	69,16	65,68	6,52	15,56	10,06	0,00
RMC	659.519	389.954	69.041	120.617	62.746	17.161	100,00	59,13	10,47	18,29	9,51	0,00
Sede	283.446	162.263	35.273	50.244	22.829	12.837	42,98	57,25	12,44	17,73	8,05	0,00
Entorno	376.073	227.691	33.768	70.373	39.917	4.324	57,02	60,54	8,98	18,71	10,61	0,00
RMSP	4.994.933	3.072.432	421.609	978.628	393.297	128.967	100	61,51	8,44	19,59	7,87	2,58
Sede	2.985.977	1.786.212	285.524	645.017	188.058	81.166	59,78	59,82	9,56	21,6	6,3	2,72
Entorno	2.008.956	1.286.220	136.085	333.611	205.239	47.801	40,22	64,02	6,77	16,61	10,22	2,38
Região	Condição de ocupação (valores absolutos) - 2010					Condição de ocupação (%) - 2010						
	Total	Próprio (quitado)	Próprio (pagando)	Alugado	Cedido	Outra condição	Total	Próprio (quitado)	Próprio (pagando)	Alugado	Cedido	Outra condição
RMBS	527.820	343.538	36.837	108.120	33.412	5.913	100,00	65,09	6,98	20,48	6,33	1,12
Sede	144.600	91.055	10.335	36.238	6.042	930	27,40	62,97	7,15	25,06	4,18	0,64
Entorno	383.220	252.483	26.502	71.882	27.370	4.983	72,60	65,88	6,92	18,76	7,14	1,30
RMC	871.471	533.412	75.065	196.003	58.173	8.818	100,00	61,21	8,61	22,49	6,68	1,01
Sede	348.268	223.310	32.593	69.221	18.826	4.318	39,96	64,12	9,36	19,88	5,41	1,24
Entorno	523.203	310.102	42.472	126.782	39.347	4.500	60,04	59,27	8,12	24,23	7,52	0,86
RMSP	6.089.847	3.825.715	465.490	1.325.115	390.649	82.878	100,00	62,82	7,64	21,76	6,41	1,36
Sede	3.574.286	2.218.941	290.226	840.613	179.174	45.332	58,69	62,08	8,12	23,52	5,01	1,27
Entorno	2.515.561	1.606.774	175.264	484.502	211.475	37.546	41,31	63,87	6,97	19,26	8,41	1,49

Fonte: IBGE. Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010.

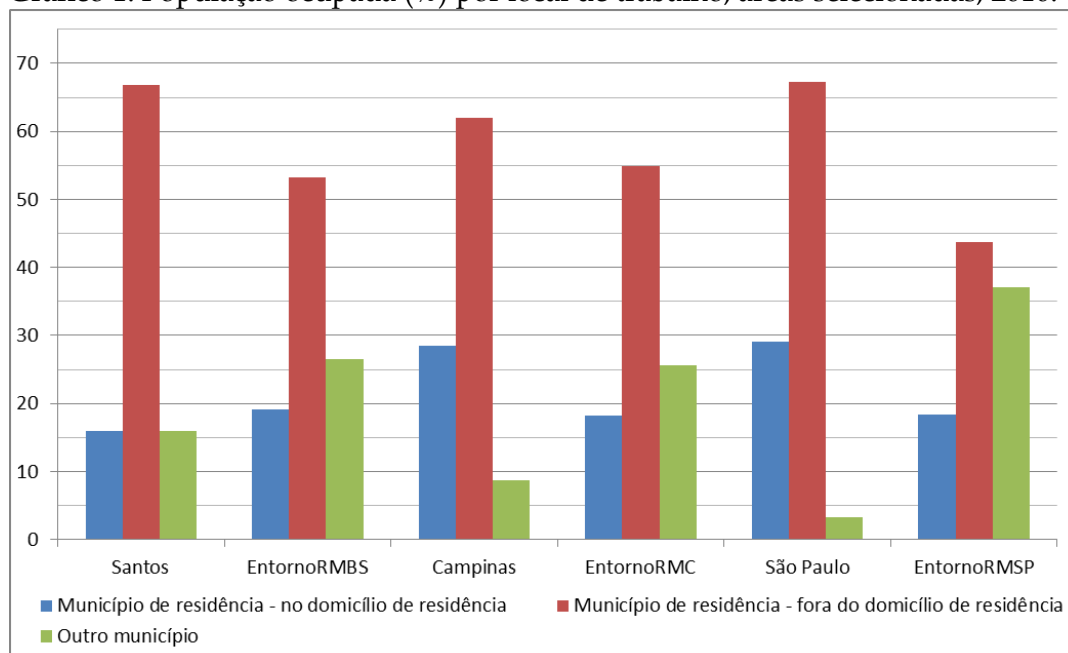
Tabela 2. Domicílios e população nas regiões metropolitanas selecionadas, 1991 a 2010.

Região Metrop.	<u>Domicílios</u>			<u>População</u>			Taxas de crescimento (% a.a.)			
	1991	2000	2010	1991	2000	2010	Domicílios		População	
							91/00	00/10	91/00	00/10
RMBS	322.433	424.909	527.820	1.220.249	1.476.820	1.664.136	3,11	2,19	2,14	1,20
Sede	122.134	131.058	144.600	428.923	417.983	419.400	0,79	0,99	-0,29	0,03
Entorno	200.299	293.851	383.220	791.326	1.058.837	1.244.736	4,35	2,69	3,29	1,63
RMC	472.825	659.519	871.471	1.866.025	2.338.148	2.797.137	3,77	2,83	2,54	1,81
Sede	223.136	283.446	348.268	847.595	969.396	1.080.113	2,69	2,08	1,50	1,09
Entorno	249.689	376.073	523.203	1.018.430	1.368.752	1.717.024	4,66	3,36	3,34	2,29
RMSP	3.960.843	4.994.933	6.089.847	15.444.941	17.878.703	19.683.975	2,61	2,00	1,64	0,97
Sede	2.539.953	2.985.977	3.574.286	9.646.185	10.434.252	11.253.503	1,81	1,81	0,88	0,76
Entorno	1.420.890	2.008.956	2.515.561	5.798.756	7.444.451	8.430.472	3,92	2,27	2,81	1,25

Fonte: IBGE. Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010.

De forma geral, a comparação da dinâmica habitacional entre a sede e o entorno das RMs revela um lado perverso na questão da moradia na primeira década do século XXI. Se a década de 1990 foi um período de pouca expansão e integração das políticas nacionais de habitação, a década de 2000 não resultou em avanços significativos, ao menos nas regiões analisadas. Na sequência analisamos os dados referentes ao par residência-trabalho.

Gráfico 1. População ocupada (%) por local de trabalho, áreas selecionadas, 2010.



Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010.

O Gráfico 1 mostra a distribuição relativa da população ocupada de cada uma das regiões metropolitanas a partir de três categorias: i) trabalha no próprio domicílio de residência, ii) no município de residência e iii) em outro município. Em primeiro lugar, não é desprezível a participação de pessoas que trabalham no próprio domicílio tanto nas sedes

quanto no entorno metropolitano. Por outro lado, destaca-se sobremaneira o fato de as três sedes apresentarem maior percentual de pessoas que trabalham no município em que reside. Em São Paulo e Santos quase 70% da população se encontra nesta situação.

Ainda no que tange à participação das sedes metropolitanas é preciso apontar que as mesmas cedem o menor percentual de trabalhadores para outros municípios, sendo o município de São Paulo o caso mais emblemático. Mais do que isso se observarmos o peso do entorno da RMSP para aqueles que trabalham em outro município pode-se inferir acerca do papel e influência da principal cidade latino-americana sobre as demais localidades. Embora apoiados em vasta literatura que indica a manutenção deste processo, tal ressalva se faz necessária porque os dados aqui apresentados não nos permitem fazer essa afirmação uma vez que não nos utilizamos da análise dos fluxos, mas do estoque. O incremento mais acentuado de domicílios no entorno desta área ao longo das últimas décadas é, também, indicativo de tal situação.

As consequências desse processo são muitas. Em termos sócio-demográficos, uma questão que tem ganhado notoriedade nos últimos anos diz respeito a mobilidade e aos deslocamentos cotidianos. Um dos temas fundamentais da dinâmica metropolitana é relacionado ao conjunto de questões moradia-trabalho. Já na década de 1970 o longo dispêndio de tempo gasto para se chegar ao trabalho a partir das distantes periferias nas quais se habitava já se configurava como uma questão importante para os moradores metropolitanos. Como tal movimento ocorre na atualidade? Há diferença para os habitantes da sede metropolitana e de seu entorno? O Censo Demográfico 2010 desmembrou o quesito sobre deslocamento pendular e agora nos permite observar a motivação do movimento (se por trabalho ou estudo) e qual o tempo gasto no deslocamento. Tais informações estão tabuladas para as áreas da presente análise no Gráfico 2.

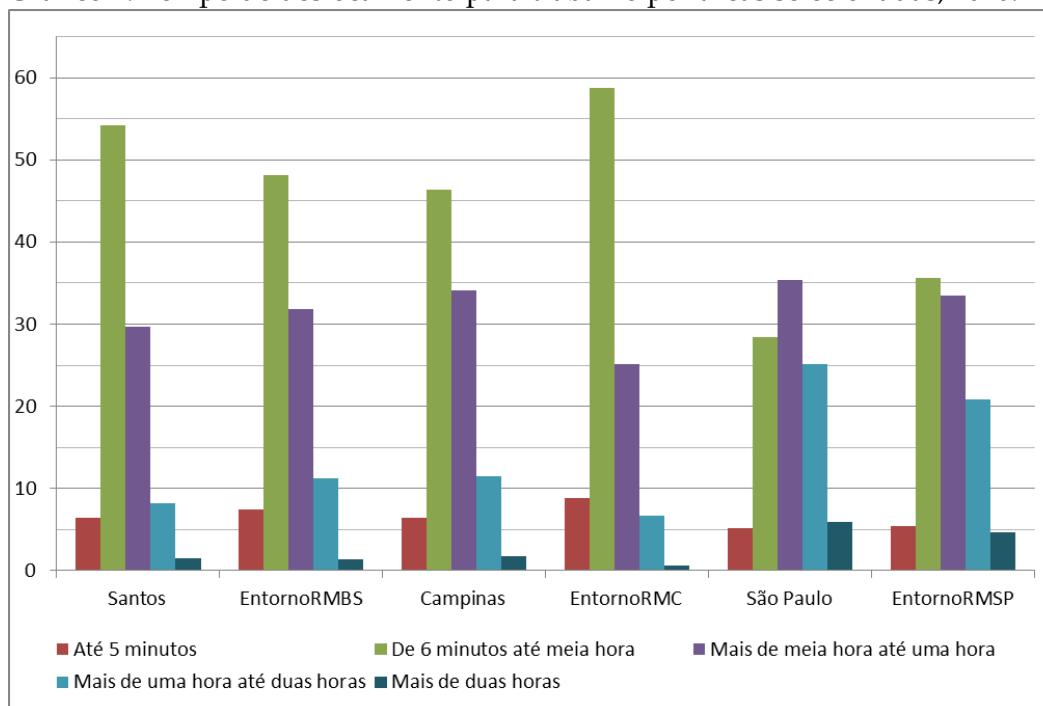
A partir dos dados apresentados acima é possível verificar ao menos duas situações muito distintas: de um lado as RMs da Baixada Santista e de Campinas e, de outro, a RMSP. Para a primeira situação tem-se a concentração do tempo gasto no deslocamento casa-trabalho em até meia hora. Já na segunda, as categorias de tempo intermediárias estão mais bem distribuídas. No entanto, são os moradores de São Paulo que levam mais tempo neste movimento diário: 25% gastam até duas horas e outros 6,6% que ficam mais de duas horas em cada deslocamento (casa-trabalho-casa).

Considerações finais

Os aclamados programas habitacionais lançados no Brasil recentemente parecem ainda não ter atingido os efeitos esperados. Ao menos até aqui, partindo das análises dos

dados dos Censos Demográficos, as perspectivas não são animadoras. Os melhores resultados, indicando um crescimento das residências em aquisição, estão em áreas distantes das sedes, que possuem um grande contingente de pessoas trabalhando em outros municípios e levando um tempo bastante alto na mobilidade cotidiana.

Gráfico 2. Tempo de deslocamento para trabalho por áreas selecionadas, 2010.



Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010.

Por outro lado, os números da construção civil nessa década foram surpreendentes. O crescimento total dos domicílios foi bastante elevado, revelando um aumento das unidades construídas razoavelmente superior ao crescimento da população. Nesse cenário o aquecimento do mercado imobiliário foi surpreendente, com um aumento do preço das construções e do solo urbano que inviabiliza a compra de imóveis dignos e em locais adequados a maior parte da população. Será que foi esse o grande efeito da retomada dos financiamentos e de uma política habitacional no Brasil durante a década de 2000? Nesse cenário, os números absolutos do déficit habitacional seguem praticamente estáveis.

Mas seria necessária a construção de novas unidades para todos os que demandam?

Frequentemente se aponta a necessidade de que novas construções sejam realizadas para que o déficit habitacional possa ser suprido. No entanto a PNAD de 2008 indica que o Brasil possuía, naquele ano, 7,542 milhões de imóveis vagos, dos quais 6,307 milhões estariam em condições de serem ocupados, 894 mil em construção ou reforma e 340 mil, em ruínas. Grande parte desse número é o estoque de mercado, destinado a uma

camada da população com perfil bastante diferente daquele que demanda moradias (BRASIL, 2011). Mas tal característica poderia ser incorporada na resolução dos problemas habitacionais? Grande parte das áreas centrais das grandes cidades estão degradadas, e quando recuperadas, corre-se o risco de serem apropriadas somente pelas classes de maior poder aquisitivo, já que geralmente os modelos são feitos a partir da revitalização dos serviços e incentivos a cultura, favorecendo a expulsão da população de baixa renda.

A política habitacional brasileira parece continuar sem grandes rupturas, tratando o solo urbano sem considerar os efeitos da especulação imobiliária e das desigualdades sócio-territoriais. Talvez os maiores impactos de programas como o PMCMV ainda sejam sentidos nos próximos anos. Por outro lado, as constatações já indicam que ele é insuficiente. Além da demora na finalização do processo de construção e entrega das unidades, ao menos por enquanto é mínima a parcela de imóveis destinados às populações com menor renda, justamente com quem se dá a maior dívida histórico-urbana do país⁵.

Referências bibliográficas

Bonduki, N. 2008. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n.1, p. 71-104.

_____.; ROLNIK, R. 1978. Periferias: ocupação do espaço e reprodução da força de trabalho. São Paulo: USP.

BRASIL. 2011. Déficit habitacional no Brasil 2008. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. – Brasília, Ministério das Cidades. 140 p. Elaboração: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. 2011. Demanda habitacional no Brasil. Caixa Econômica Federal - Brasília: CAIXA. 170 p.

Cano, W. (coord.) 1988. A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo, 1920-1980. São Paulo: SEADE. (Coleção economia paulista, v.1, n.1).

_____. 1998. Raízes da concentração industrial em São Paulo. 4 ed. Campinas, SP: UNICAMP/IE. (Série 30 anos de economia – UNICAMP)

Carvalho, S. N. 2011. Cidades e políticas de habitação. In: BAENINGER, R. (org.) População e cidades: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais. Campinas: NEPO-UNICAMP; Brasília: UNFPA.

⁵ Estimativas do desempenho do programa podem ser acessadas em <http://apeop.org.br/noticia/habitacao-934/minha-casa-minha-vida-2-so-entrega-2-das-casas-para-baixa-renda-624>.

Cepal. 2006. Instrumentos financieros para mejorar el acceso a la vivienda de los sectores de menores ingresos en América Latina y el Caribe. XV MINURVI. Disponível em: <http://www.minurvi.org/documentos/2_Asambleas/Instrumentos%20financieros%20octubre%2010.pdf> Acesso em 09/07/2012.

Cuaresma, J. C. 2010. Can emerging asset price bubbles be detected? Organisation for economic co-operation and development. ECO working papers, n.28.

Emplasa. 2011. **Rede urbana e regionalização do Estado de São Paulo**. São Paulo: Emplasa.

Faria, V. 1991. Cinquenta anos de urbanização no Brasil: tendências e perspectivas. Novos Estudos CEBRAP, São Paulo, n. 29, Mar/91, p. 98-119.

Fernandes, C. C. P.; Silveira, S. F. R. 2010. Ações e contexto da política nacional de habitação: da Fundação Casa Popular ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”. In: II Encontro Mineiro de Administração Pública, Economia Solidária e Gestão Pública.

Garcia, Fernando; Castelo, Ana Maria. 2006. O déficit habitacional cresce apesar da ampliação do crédito. Conjuntura da Construção, ano 4, n. 1, p. 8-11.

Gonçalves, M. F. 1998. As engrenagens da locomotiva: ensaio sobre a formação urbana paulista. Tese (Doutorado em Ciências Sociais), IFCH-UNICAMP, Campinas-SP.

Kowarick, Lucio. 1993. A espoliação urbana. 2ª Ed., Rio de Janeiro: Paz e Terra.

Maricato, E. 1979. A produção social da casa e da cidade no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-ômega.

_____. 2011. Metrôpoles desgovernadas. Estudos Avançados, vol.25, n.71, jan./abr., p. 7-22, São Paulo.

Martine, G.; Camargo, L. 1984. Crescimento e distribuição da população brasileira: tendências recentes. Revista Brasileira de Estudos Populacionais, Campinas-SP, v. 1, n. 1/2, p. 99-143, jan-dez.

Morais, M. P. 2002. Breve diagnóstico sobre o quadro atual da habitação no Brasil. Boletim de políticas sociais – acompanhamento e análise n. 4.

Negri, B. et al. 1988. O processo de interiorização do desenvolvimento e urbanização no Estado de São Paulo (1920-1980). In: CANO, W. (coord.) A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo, 1920-1980. São Paulo: SEADE.

ONU-HABITAT. 2010. Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe. Rio de Janeiro: ONU-HABITAT.

Rolnik, R. 1995. O que é cidade. São Paulo: Brasiliense. (Coleção primeiros passos)

_____. 2009. Financial crisis and the right to adequate housing. (Relatório Temático Apresentado à Assembléia Geral da ONU). Disponível em: <http://direitoamoradia.org/?page_id=1144&lang=pt> Acesso em: 09/07/2012.

_____.; Klink, J. J. 2011. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? *Novos Estudos CEBRAP*, v. 89, p. 89-109.

Royer, L. de O. 2009. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. 194 f. Tese (Doutorado em arquitetura) – USP-FAU.

Yoshimura, M. T. 2004. *Análise das tendências de financiamento público para habitação social: o caso de Jaboticabal/SP*. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Paulo.