

Informal Real Estate Market in Sao Paulo: an empirical study of property sales and rental in four informal settlements

Mercado Informal de imóveis em São Paulo: estudo empírico da compra, venda e aluguel de imóveis em quatro favelas

Emílio Haddad¹, Ângela Luppi Barbon² (*)

¹ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, Brasil, e-mail: emhaddad@usp.br

² Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, e-mail: albarbon@uol.com.br

Palavras-chave: mercado imobiliário informal, município de São Paulo.

ABSTRACT

This paper presents the preliminary results of an survey on informal land markets in the city of São Paulo. It is part of a larger national research done in nine major Brazilian cities. The results provide an overview of general characteristics of the São Paulo informal housing market and pinpoints questions for future research.

RESUMO

Este artigo apresenta os primeiros resultados de uma pesquisa empírica sobre o Mercado Informal de Solo realizada na cidade de São Paulo como subprojeto de estudo comparativo entre nove cidades brasileiras. No caso de São Paulo, para incorporar ao universo em estudo as eventuais diversidades do mercado informal e da mobilidade residencial, foram selecionadas áreas com diferentes características no que diz respeito à localização geográfica, ao porte e ao estágio de consolidação das ocupações. Os resultados preliminares mostram em linhas gerais as características do mercado imobiliário informal paulistano e indicam questões cuja discussão merece ser ampliada.

1. INTRODUÇÃO

As informações apresentadas neste artigo referentes a São Paulo foram coletadas como parte de uma pesquisa de caráter nacional aplicada simultaneamente a outras oito nove cidades brasileiras: Rio de Janeiro, Porto Alegre, Florianópolis, Salvador, Recife, Brasília, Goiânia e

(*) Colaboraram Rodrigo Minoru Hayakawa Tanaka e Daniella da Costa Lima, bolsistas de Iniciação Científica da pesquisa

Belém, e denominada “Mercados Informais de Solo Urbano nas Cidades Brasileiras e Acesso dos Pobres ao Solo”, desenvolvida no âmbito do Programa Habitare, da FINEP¹.

A pesquisa nacional utilizou as diretrizes e técnicas estatísticas anteriormente aplicadas e testadas no caso da cidade do Rio de Janeiro, que foram adaptadas para serem replicadas nas outras cidades indicadas; teve como objetivo geral caracterizar o mercado informal de solo nas áreas de expansão urbana e nas áreas de assentamentos consolidados, além de identificar as principais características da mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades brasileiras.

2. INFORMALIDADE NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

O trabalho inicial foi o da caracterização das áreas de informalidade identificando suas relações com o conjunto urbano do município.

Dos muitos aspectos que indicam a informalidade no acesso ao solo a mais significativa é a ilegalidade da propriedade da terra, ou seja, áreas públicas ou privadas ocupadas por moradores sem título de propriedade, cujos núcleos são identificados como favelas.

Apesar de iniciado em períodos anteriores este processo de ocupação irregular acelera-se em São Paulo, como em outras partes do país, a partir da década de 70 e, como resultado das dificuldades em levantar dados precisos, não há consenso sobre a quantidade absoluta da população paulistana que ocupa áreas nestas condições.

Há várias estimativas sobre a população favelada do município de São Paulo. O censo de favelas da prefeitura de 1987, atualizado por amostragem em 1993, apontava 1,9 milhão de pessoas, os dados do Censo (IBGE, 2000), bem mais conservadores, indicam um total de 896 mil moradores em setores subnormais que representam as áreas de ocupação irregular com pelo menos cinquenta domicílios.

Os pesquisadores do Centro de Estudos da Metrópole combinaram as contagens do IBGE com a delimitação das favelas pela Prefeitura do Município de São Paulo e estimaram cenários considerando as possíveis densidades populacionais destas áreas. Com base nesta avaliação é razoável admitir que a população residente em favelas em São Paulo está entre 0,9 e 1,1 milhão ou entre 8 e 11% da população total do município em 1996.

Ainda que o número absoluto de moradores em áreas com estas características seja tema de ampla discussão é incontestável o fato de a ocupação irregular haver tido avanço significativo. Tomando-se como base o cenário mais conservador, dos Censos do IBGE, observa-se que a população favelada mais do que duplicou entre 1980 (375 mil) e 2000 (896 mil). O maior crescimento ocorreu durante os anos 80, com acréscimo médio de aproximadamente 5% ao ano, com uma ligeira redução nos anos 90, 3,7% ao ano. Entre 1980 e 2000 a população total do município cresceu a taxas médias anuais em torno de 1%, logo esta população que ocupa irregularmente áreas públicas ou privadas vem ao longo do tempo aumentando sua participação relativa no total.

Outra característica importante da “informalidade” no município de São Paulo é sua distribuição heterogênea pelo território; apenas 4% da população da região central do município, distritos da Lapa, Sé, Mooca, Pinheiros, Vila Mariana e Santo Amaro, vive em favelas, enquanto 17% da população de regiões periféricas ocupa áreas nestas condições, principalmente nos vetores Sudoeste, Sul/Sudeste e Norte.

¹ Projeto Infosolo, sob coordenação do Prof. Pedro Abramo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro (Para detalhes vide: habitare.infohab.org.br)

3. METODOLOGIA E ÁREAS SELECIONADAS PARA ESTUDO

A chamada "informalidade" coloca dificuldades ao trabalho de pesquisa empírica sobre o mercado imobiliário urbano. No mercado formal, pode o pesquisador utilizar boas fontes de informação como, por exemplo, dados cadastrais, contratos de compra e venda e outros registros imobiliários, anúncios em jornais e periódicos, processos de aprovação legal ou estudos de avaliação. Já, no caso do mercado informal, não existem ou são muito incertas tais informações, tornando-se necessária à pesquisa "in loco" em assentamentos cuja precariedade se expressa em padrões heterogêneos de qualidade e, portanto, de valor da terra.

Para levantamento de dados, no contexto em que estão presentes tais dificuldades, a metodologia utilizada foi a aplicação de questionários para todos os domicílios que se encontrassem nas seguintes condições: a) disponíveis para venda no momento da investigação e b) aqueles comprados ou alugados seis meses anteriores em quatro áreas do Município de São Paulo. Portanto a pesquisa sobre o funcionamento do mercado imobiliário informal e a mobilidade residencial abrange o universo das transações imobiliárias em cada comunidade, não tendo caráter amostral.

Os questionários aplicados – num total de 882 -- foram de três 3 tipos diferentes - compra, venda e aluguel. Apresentam estruturas semelhantes, sendo possível entendê-los como subdivididos em 5 partes: dados sócio-demográficos do entrevistado, características do imóvel, funcionamento do mercado imobiliário, mobilidade residencial e relações comunitárias.

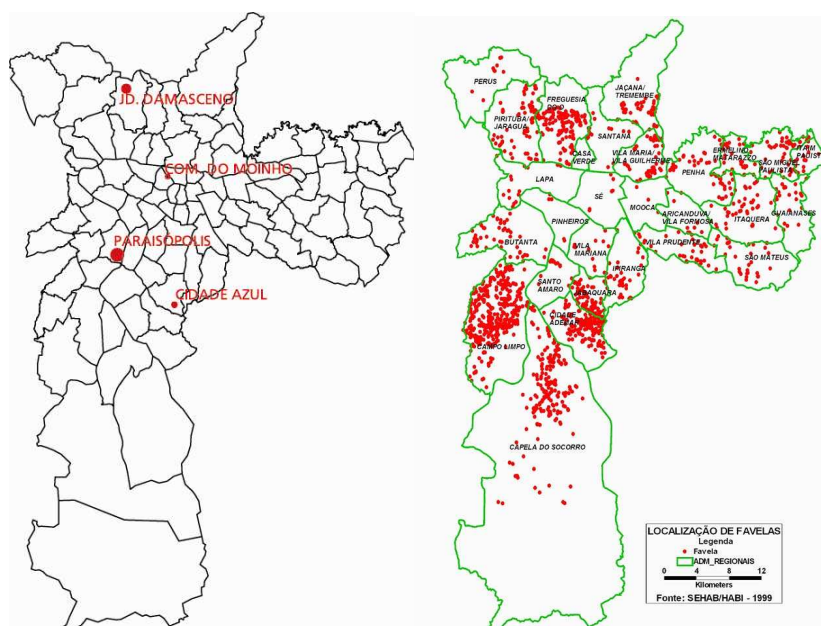
O levantamento de informações foi realizado durante o segundo semestre de 2005 e o primeiro semestre de 2006, seguindo as diretrizes de pesquisa estabelecidas para todas as equipes. Além da aplicação dos questionários, foram feitas entrevistas "abertas" com moradores e documentação fotográfica.

A definição das comunidades investigadas seguiu critérios tipológicos, com base nos diferentes perfis de ocupação das favelas de São Paulo. A partir das suas características topológicas (nível de centralidade), topográficas, dos bairros do entorno na hierarquia sócio-espacial da cidade, posição nos vetores de estruturação e expansão urbana e porte dos assentamentos, foram selecionadas as comunidades de Paraisópolis, do Moinho, Cidade Azul e Jardim Damasceno que em conjunto abrigam no mínimo 11,7 mil domicílios. É importante observar que apenas quatro favelas não são suficientes para cobrir todos os perfis existentes em São Paulo; no entanto, a definição de tipologias diferenciadas permite alguma amplitude de análise das variáveis que caracterizam o mercado informal destes assentamentos.

QUADRO 1 – COMUNIDADES SELECIONADAS

COMUNIDADE	BAIRROS	Nº de DOMICÍLIOS
Paraisópolis	Morumbi	10.034 (SEHAB / HABI, 2004)
Favela do Moinho	Campos Elíseos	272 (SMS, 2002)
Cidade Azul	Americanópolis	435 (COHAB, 2005)
Jardim Damasceno	Brasilândia	928 (COHAB, 2005)

Estas comunidades representam os principais vetores de adensamento das favelas Sudoeste (Paraisópolis), Sul/Sudeste (Cidade Azul) e Norte (Jardim Damasceno), bem como a ocupação diferenciada na região central (Moinho), como mostram os mapas a seguir.



Paraisópolis, localizada na região sudoeste do município, ocupa a área de um loteamento implantado em 1921 em um sítio bastante acidentado que, principalmente por falta de infraestrutura, não foi ocupada pelos compradores formais. A ocupação por grileiros e posseiros intensificou-se a partir da década de 60. Como a área é objeto de planos de reurbanização desde 1975 há disponibilidade de farto material bibliográfico e cartográfico sobre a mesma, resultado dos diversos levantamentos realizados na área. A partir de 1988 foram realizadas obras de reurbanização e a ocupação consolidada ao longo de quarenta anos é constituída quase totalmente por edificações de alvenaria. Esta comunidade apresenta duas características peculiares, o porte da ocupação, mais de 10 mil domicílios em uma área de 101,5 hectares, e o fato de fazer fronteira direta com uma área ocupada por habitações formais de padrão médio e alto, situação pouco freqüente no Município de São Paulo.

Na Região Sul da cidade, a *Comunidade de Cidade Azul* ocupa tanto áreas públicas quanto privadas em sítio bastante acidentado, inclinado, em região de descida de córrego e com áreas de risco. Localizada na divisa com o Município de Diadema, fica próxima à Avenida Cupecê, ligação com os municípios de Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano, importantes geradores de empregos industriais até a década de 80. Segundo informações dos moradores, o processo de ocupação teve início na década de 60, como em Paraisópolis. O padrão construtivo dominante é em alvenaria.

O *Jardim Damasceno*, na região Norte, caracteriza-se pela proximidade com a Serra da Cantareira com vetores de expansão em direção a áreas de preservação ambiental. Observa-se tanto construções em alvenaria como unidades em madeira características de um processo de ocupação mais recente. O grande avanço das ocupações nesta região da cidade aconteceu a partir da década de 80.

A *Comunidade do Moinho* ocupa a área de um moinho de cereais desativado junto ao leito da rede ferroviária na Região Central da cidade. Dos núcleos pesquisados é o que apresenta maior precariedade, sem rede de esgoto, com a maioria das construções em madeira, poucas com rede interna de água e algumas até mesmo sem energia elétrica. Trata-se de um terreno plano, próximo à várzea do Rio Tietê, no qual a construção abandonada do moinho e área sob o Viaduto Rio Branco eram, segundo relato de moradores, utilizadas temporariamente por moradores de rua já na segunda metade da década de 80. Gradativamente a ocupação ocupou a área disponível

entre o moinho e o viaduto e contava em 2002 (Secretaria Municipal de Saúde) com 272 domicílios fixos.

4. PRIMEIROS RESULTADOS

4.1. Atividade do mercado informal

Do total estimado de mais de 11 mil domicílios nas comunidades onde foi realizado o levantamento, 3% (368) estão disponíveis para comercialização, não necessariamente desocupados, 1% (161) foi comercializado nos seis meses anteriores a data da investigação e o sub-mercado de locação mostrou-se ativo apenas na Comunidade de Paraisópolis, onde 4% dos domicílios (353) foram alugados no mesmo período.

Na Comunidade do Moinho a atividade efetiva é mais evidente, 8% dos domicílios (23) foram comprados pelos atuais proprietários nos seis meses anteriores à investigação, enquanto nas demais comunidades este percentual é de no máximo 2%.

Merece destaque ainda a atividade reduzida na Comunidade Cidade Azul que, provavelmente está relacionada à atividade recente de lideranças comunitárias com o objetivo de regularizar a posse da área. Considerando que o pequeno número de entrevistas efetivadas neste caso pode ser reflexo deste momento específico e, portanto, não representar o efetivo funcionamento do mercado imobiliário na comunidade optou-se por incorporar os dados ao conjunto da amostra, mas tratando com extrema cautela a inferência das informações desagregadas apenas para a comunidade.

4.2. Emprego e renda

A média da renda familiar, declarada pelos entrevistados, é de R\$ 644,13, equivalente a 2,15 salários mínimos vigentes no momento da investigação (R\$ 300,00). Entre os locatários a Renda Familiar é ligeiramente mais elevada, 2,25 salários mínimos.

A maior parte, 60% dos entrevistados, declara renda familiar de até 2 salários mínimos. Entre os que alugaram ou tem imóveis a venda 57% estão nesta faixa de renda, mas o percentual de famílias com renda até 2 salários mínimos chega a 71% entre os que compraram imóveis.

É na Comunidade de Paraisópolis que observamos uma distribuição mais dispersa, ainda que o percentual de famílias com renda de até 2 salários mínimos, 58%, seja alto, 32% declararam renda de mais de 2 a 4 salários e aproximadamente 9%, 32 casos, tem renda familiar de mais de 4 salários mínimos. Entre os vendedores 11% declaram renda de mais de 4 salários.

Em geral poucas pessoas contribuem com a renda familiar observando-se a maior média, 1,18 pessoas contribuindo com a renda domiciliar, na Comunidade de Paraisópolis. Em 511 dos domicílios em que foi realizado o levantamento, aproximadamente 58%, só uma pessoa contribui com a renda familiar. Em 39% dos casos é o responsável o único com renda e em 19% outra pessoa da família é que possui rendimento. Entre os proprietários compradores o percentual de domicílios em que apenas uma pessoa contribui com a renda chega a 68%, e em 43% esta única pessoa é o responsável.

Em pouco mais de um quarto dos domicílios, 27%, o responsável e outras pessoas contribuem com a renda familiar e este percentual é de apenas 22% entre os proprietários compradores.

A maior parte dos responsáveis pelos domicílios está inserida no mercado de trabalho, 70% possuem algum tipo de trabalho remunerado e metade destes responsáveis que exercem algum trabalho remunerado declaram-se empregados enquanto aproximadamente um terço afirma

trabalhar por conta própria e 16% declaram-se trabalhadores domésticos. Em Paraisópolis apenas 21% declaram ser trabalhadores por conta própria e o percentual de trabalhadores domésticos é de 21%.

4.3. Idade e gênero

Os proprietários vendedores apresentam uma média de idade bem mais elevada, 38 anos e 7 meses, seguem-se os proprietários compradores com média de 32 anos e 6 meses, e os locatários com média de 30 anos e 2 meses. As mulheres representam 51% dos responsáveis pelos domicílios. Este percentual é ainda mais elevado entre proprietários compradores (53%) e locatários (54%). Destaca-se ainda o percentual significativo de responsáveis do sexo masculino entre os proprietários compradores do Jardim Damasceno (71%) e do Moinho (61%).

4.4. Origem dos responsáveis

Aproximadamente 13%, 112 dos responsáveis pelos domicílios nasceram na cidade de São Paulo. Este percentual é maior, 30% entre proprietários compradores e locatários e em torno de 10% entre proprietários vendedores. Entre os imigrantes 75% chegaram à cidade de São Paulo até a década de 90, 68% dos proprietários compradores, 90% dos proprietários vendedores e 60% dos locatários.

4.5. Características dos imóveis

Os imóveis comprados nos últimos 6 meses antes do levantamento são os que apresentam o menor número médio de cômodos (3,53), seguidos pelos imóveis alugados no mesmo período, 3,76 cômodos por domicílio em média, e pelos imóveis disponíveis para venda (4,27). Os imóveis da Comunidade do Moinho são os que apresentam menor número médio de cômodos, tanto entre os que foram comprados (2,91) quanto entre os que estão disponíveis para venda (3,20).

Quase a totalidade (96%) dos imóveis levantados são casas. Apenas 22 imóveis (2%) foram considerados como apartamentos dos quais 20 são imóveis alugados em Paraisópolis nos seis meses anteriores ao levantamento. Apenas em Paraisópolis também foram identificados imóveis com espaço para uso comercial no piso inferior, 10 casos, todos disponíveis para venda.

Os imóveis com apenas um pavimento são a maioria principalmente entre os alugados (93%) ou comprados (83%). Entre os imóveis disponíveis para venda o percentual de imóveis com apenas um pavimento é um pouco menor (64%). Imóveis com 3 ou mais pavimentos só foram encontrados em Paraisópolis, são 15 unidades (2% dos 798 imóveis levantados na comunidade) das quais apenas um havia sido comprada e 14 encontravam-se disponíveis para venda.

A área média dos domicílios declarada pelos respondentes é de 32 metros quadrados e a dos lotes é de 81 metros quadrados.

Entre os domicílios alugados em Paraisópolis a área do imóvel é significativamente menor, 26 m² em média, enquanto a área do lote alcança uma média de 104m². Neste caso cabe observar o percentual dos que declaram que a edificação ocupa todo o lote (36%), ligeiramente menor do que nas demais situações, e o percentual dos que declaram que há mais de um imóvel no mesmo lote (76%), bastante superior à média observada para todos os domicílios (61%).

Dos respondentes, 41% (359) declararam que a edificação ocupa todo o lote. No Jardim Damasceno este percentual chega a 86% entre os imóveis comprados e 63% entre os imóveis a venda, indicando uma ocupação mais densa. Edificações que não ocupam todo o lote são um

percentual ligeiramente acima da média apenas entre os imóveis comprados em Paraisópolis (67%).

Do total da amostra (882 casos), 61% dos respondentes declaram que há mais de um imóvel no mesmo lote. As situações extremas são encontradas em Paraisópolis, onde 78% das unidades compradas e 76% das unidades alugadas estão em lotes com mais de um imóvel, e no Jardim Damasceno, onde apenas 11% das unidades a venda estão nesta condição. Também merece destaque a incidência de mais de um imóvel no mesmo lote entre as unidades a venda em Paraisópolis (58%) e o reduzido percentual de imóveis com estas características entre os comprados no Moinho (22%).

Uma parcela significativa dos respondentes (61%) afirma que seus imóveis ocupam lotes planos e apenas 7%, 58 casos, declaram estar instalados em áreas de risco dos quais 27 (3%) são lotes planos e 31 (4%) lotes inclinados. Outros 7%, apesar de não declararem ocupar áreas de risco consideram-na alagável.

O Jardim Damasceno é onde se observa a maior percepção de vulnerabilidade, 49% dos respondentes declaram-se em áreas de risco, enquanto nas demais áreas este percentual não ultrapassa 5%.

Merece ainda destaque o fato do percentual de proprietários compradores que declaram ocupar área de risco, 13%, ser superior ao observado para o conjunto, enquanto entre os locatários este é de apenas 2%. Mais da metade dos entrevistados, 57%, considera como bom ou muito bom o estado de conservação do imóvel que ocupa. Este percentual é menor entre os proprietários compradores, 41%, e mais elevado entre os locatários, 64%. A situação se inverte apenas entre os proprietários compradores da Comunidade do Moinho dos quais 52% consideram o estado de conservação de seu imóvel ruim ou muito ruim e apenas 13% como bom ou muito bom.

4.6. Tempo de moradia no imóvel

Como a pesquisa foi realizada com proprietários compradores e locatários que tivessem comprado ou alugado o imóvel nos seis meses anteriores ao levantamento a média de tempo de moradia está entre 3 e 4 meses. Ainda que entre proprietários compradores a média seja ligeiramente maior não representa uma tendência significativa.

Já entre os proprietários vendedores a média de tempo de moradia apresenta diferenças mais significativas. Enquanto na Comunidade do Moinho a média de tempo de moradia dos proprietários vendedores é de apenas 2 anos e meio (29,9 meses), no Jardim Damasceno é de 5 anos e 8 meses (67,70 meses) e chega a 8 anos e 4 meses (99,89) em Paraisópolis. Não foi considerada a média observada na Comunidade de Cidade Azul em razão do número reduzido de entrevistas.

4.7. Características institucionais e rotinas de compra, venda e locação

Apenas 13% dos proprietários declara possuir contrato de compra e venda, entre os vendedores este percentual é de 15% e é de apenas 10% entre os compradores. A Comunidade do Moinho é a que apresenta menos percentual de proprietários que declaram possuir contrato de compra e venda (6%) dos quais nenhum é proprietário comprador.

O registro do documento de compra e venda é ainda mais raro; apenas 6% afirmam ter registrado o mesmo e apenas 3,5% afirmam tê-lo feito em cartório.

Mais de um terço (37%) dos proprietários compradores afirma não ter nenhum documento referente à aquisição e 24% dos proprietários vendedores pretendem efetivar a venda sem nenhuma documentação. Na Comunidade do Moinho a informalidade da transação é ainda maior

60% das aquisições foram realizadas sem nenhuma documentação e 40% das vendas serão realizadas desta forma.

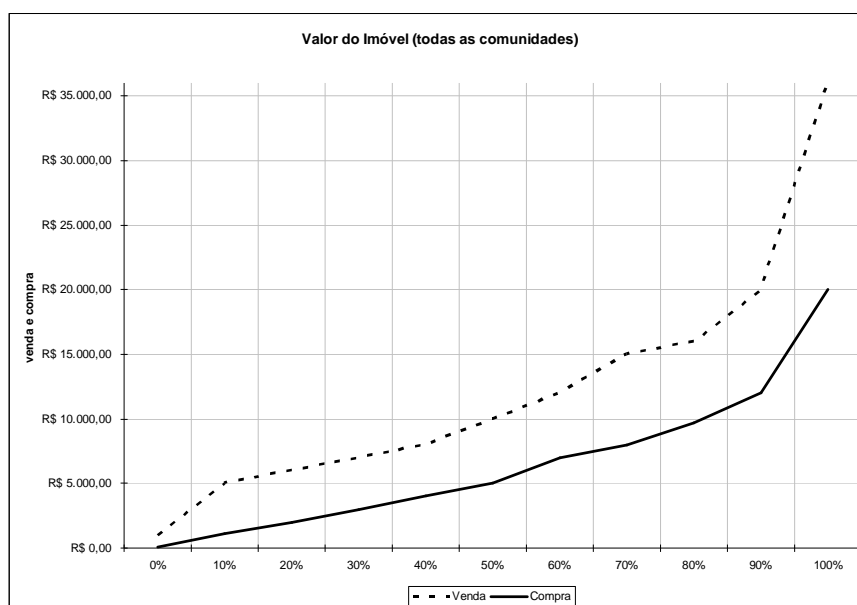
Recibos sem testemunha são a documentação mais comum, utilizada por 27% dos proprietários compradores e que os proprietários vendedores pretendem usar em 24% dos casos. Em Paraisópolis 35% das aquisições utilizaram este tipo de documento, indicando uma preocupação um pouco maior com a formalização do negócio.

Os recibos com duas testemunhas foram utilizados por 10% dos proprietários compradores e é o documento a ser usado por 19% dos proprietários vendedores.

Os proprietários vendedores, quando consultados sobre os motivos de não terem ainda vendido seu imóvel citam como fatores principais a falta de recursos dos compradores para pagar o preço pedido e o fato de haver muitos imóveis a venda.

4.8. Preços médios de comercialização (compra e venda)

O preço total que os proprietários vendedores pedem por seus imóveis (43 salários mínimos) é na média o dobro do que os proprietários compradores declaram haver pagado (22 salários mínimos), como mostra o gráfico.

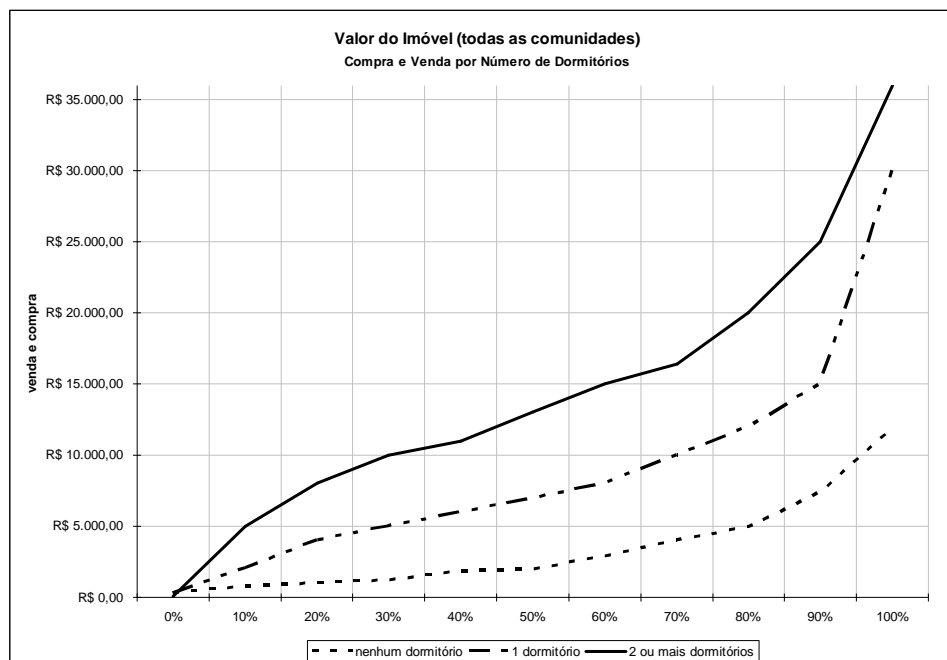


Contudo, se considerarmos o valor estimado por metro quadrado do domicílio (área construída), o preço de efetiva comercialização (R\$ 420,00/m²) é 15% superior ao preço declarado pelos proprietários vendedores (R\$ 367,00/m²). Portanto a significativa diferença entre valor total de compra e de venda provavelmente está relacionada ao tamanho dos imóveis e não a uma margem de negociação mais ampla do que a observada nos mercados formais.

No que diz respeito ao valor por metro quadrado do domicílio destaca-se que o valor médio de R\$ 378,00 pode ser considerado relativamente alto já que, na maior parte dos casos, os imóveis não possuem regularidade fundiária e as construções podem apresentar deficiências quando ao conforto e a qualidade da técnica construtiva ou ocupar áreas de risco.

Como esperado os imóveis com maior número de dormitórios, em geral, os que também possuem maior número de cômodos são os que têm maior valor. Os imóveis com menor número de quartos são aqueles em que se observa maior diferença, mais de quatro vezes, entre o preço de

oferta e os efetivamente pagos. Entre os imóveis de dois ou mais quartos o preço de oferta é aproximadamente o dobro do preço efetivamente pago e nos imóveis de um quarto é de quase uma vez e meia. Portanto, tudo indica que a margem de negociação não está relacionada diretamente ao número de quartos.



É importante esclarecer que, como mostra a avaliação do tópico anterior, é provável que a diferença de preços observada entre oferta para venda e efetiva compra por número de quartos seja porque o número de quartos ou cômodos não reflete necessariamente a área construída do imóvel e o respectivo valor por metro quadrado.

Na análise por comunidade observamos que o preço pedido pelos proprietários vendedores é em todos os casos aproximadamente o dobro do efetivamente declarado como pago pelos proprietários compradores, mas as diferenças observadas entre as comunidades são bastante significativas. Paraisópolis é onde se observa uma maior concentração de valores declarados mais elevados tanto entre os proprietários vendedores quanto entre proprietários compradores, enquanto a Comunidade do Moinho é onde são declarados os valores mais baixos.

4.9. Preços médios de locação

Imóveis alugados nos seis meses anteriores ao levantamento só foram observados na Comunidade de Paraisópolis, a média do aluguel mensal é de 0,43 salários mínimos, mas metade dos locatários paga mais de 0,67 salários mínimos, o que equivalia a R\$ 200,00 (Duzentos Reais) na época do levantamento.

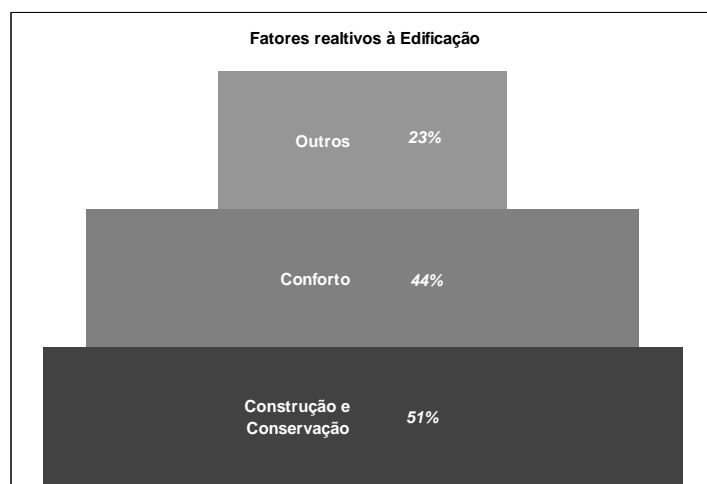
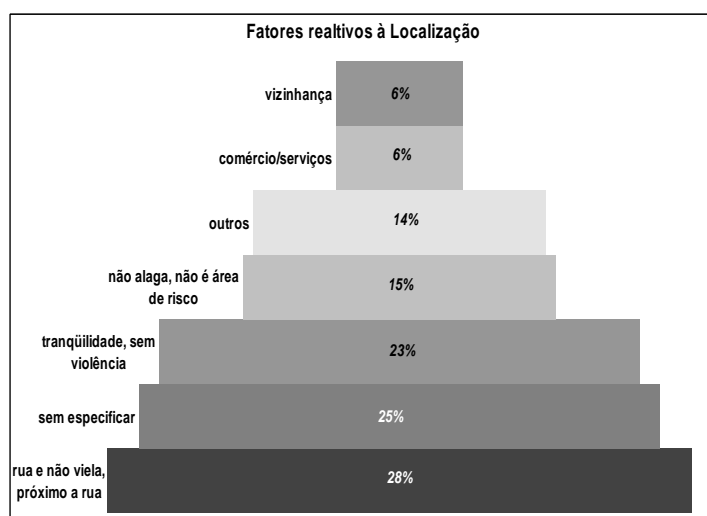
4.10. Fatores determinantes do preço

Do total de entrevistados 472 citaram pelo menos um aspecto que consideram que valoriza seu imóvel com índice de multiplicidade de respostas de 1,13, ou seja, em média cada entrevistado citou 1,13 fatores de valorização. Fatores de desvalorização foram mencionados por 468 entrevistados com índice de multiplicidade de 1,05. Em geral as razões da valorização são as

opostas as de desvalorização assim, por exemplo, o imóvel não estar localizado em viela ou beco é considerado um fator de valorização e estar localizado em viela ou beco um fator de desvalorização. Para facilitar a compreensão das informações os fatores opostos foram agrupados, portanto a informação apresentada refere-se ao total dos que afirmam que seu imóvel é valorizado por não estar em viela ou beco e dos que afirmam que seu imóvel é desvalorizado por localizar-se em viela ou beco.

As informações foram agregadas por categorias e observa-se que fatores associados à localização são os de maior peso, sendo citados por 63% dos entrevistados, seguindo-se os fatores relacionados à edificação.

No que diz respeito à localização fator preponderante é não estar localizado em viela, ficar próximo às ruas citado por 28% dos entrevistados que fizeram pelo menos uma referência relativa a aspectos locacionais. A seguir observa-se um percentual significativo (25%) que menciona a localização como referência de valor sem contudo especificar uma característica locacional específica. Também se observa que 23% dos que citam aspectos relativos à localização utilizam expressões como “lugar tranquilo”, “lugar sossegado”, “sem bagunça”, “sem violência”. Merecem ainda destaque as referências a lugares que não alagam e não estão em “área de risco”, mencionados por 15% dos entrevistados que citam fatores relativos à localização. A segunda categoria em importância de menções está relacionada às características da edificação com preponderância das relativas à Construção e Conservação do Imóvel, mais da metade (51%) dos que citaram algum aspecto relativo à edificação mencionaram estes aspectos.



5. COMENTÁRIOS

Os resultados preliminares apresentados neste trabalho mostram em linhas gerais as características do mercado imobiliário informal paulistano e indicam questões cuja discussão merece ser ampliada. Ao divulgá-los, pretende-se explorar as possibilidades de utilização deste material – que forma um banco de dados único – isoladamente ou em conjunto com outras fontes de dados, para aprofundar o conhecimento sobre o mercado informal, não muito estudado, mas ativo e “real” para uma parcela significativa da população paulistana. Sem embargo, o mercado informal nas comunidades analisadas mostra um nível de atividade intenso; aproximadamente 8% dos domicílios estavam disponíveis para venda ou foram comercializados ou alugados próximo ao período do levantamento.

Os limites estabelecidos para esta apresentação permitiram apenas uma análise inicial e interpretação dos resultados obtidos na pesquisa, porém estas já evidenciam que os mercados informais de solo apresentam características de comportamento compatíveis com a teoria e prática dos mercados imobiliários em nosso meio, em particular os desregulamentados. Por exemplo, também dentro do território da favela, a localização é fator preponderante na formação de preços e o valor imobiliário acompanha a distribuição da renda familiar.

6. REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, 2003.

_____. *Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica na favela: localização residencial e mercado de trabalho*. Rio de Janeiro, 2001.

BALTRUSIS, N. *A dinâmica no mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de São Paulo: um estudo de caso nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista*. Campinas: FAUPUC, 2000.

_____. *O mercado imobiliário em favelas: um exercício sobre a dinâmica do mercado imobiliário formal e informal em Guarulhos*. São Paulo: FAUUSP, 2004.

BARÓSS, P. & LINDEN, J. *The transformation of Land Supply Systems in Third World Cities*. Avebury

FIPE/SEHAB. *Estudo das favelas e cortiços da cidade de São Paulo visando conhecer em profundidade as condições atuais destes tipos de agrupamentos urbanos para servir de orientação aos programas para a população de baixa renda e reassentamento urbano da SEHAB*. Relatório final. Favela. Prefeitura do Município de São Paulo: São Paulo, 1994.

FRANCISCHINI, G. *A favela de Paraisópolis na cidade de São Paulo: da primeira ocupação ao novo milênio*. São Paulo: TGI - FAU Universidade Presbiteriana Mackenzie, 1999.

HIAE, Hospital Israelita Albert Einstein. *Relatório da Oficina de Territorialização do Projeto Einstein Comunidade*. São Paulo, 1997.

LIMA, D. *Relatório Programa PIBIC/USP 2004/2005 – Pesquisa: Mercados informais de solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo*. São Paulo, dezembro 2005.

MARQUES, E.; TORRES, H. & SARAIVA C. *Favelas no município de São Paulo: estimativas de população para os anos de 1991, 1996 e 2000*.

PASTERNAK, S. *Um olhar sobre habitação em São Paulo*. 2003 PMSP, Prefeitura Municipal de São Paulo. *Censo de favelas do município de São Paulo*. São Paulo: PMSP, 1987.

TANAKA, R. *Relatório Programa PIBIC/USP 2005/2006 – Pesquisa: Mercados informais de solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo*. São Paulo, agosto 2006.