

Renovação Urbana, Segregação e Mercado Habitacional

Lúcia M. M. Bógus

Socióloga, Profa. do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da PUC-SP.

Resumo

Contribuição para a análise das relações espaço urbano-população a partir do estudo de um caso de intervenção estatal com a implantação de projeto de reurbanização – o Projeto CURA – numa área do município de São Paulo.

Tal projeto desencadeou rápido processo de valorização imobiliária provocando a substituição da parcela mais pobre dos moradores por um grupo social de renda mais elevada, além de induzir um crescente processo de verticalização. Tais mudanças remeteram, também, à questão da propriedade imobiliária mostrando que as modalidades de acesso à terra urbana são um importante fator de retenção ou expulsão dos grupos sociais residentes em determinada área, quando esta se valoriza.

*Extraído da Tese de Doutorado "(Re) Urbanização: Por que e para quem?", mar. 1988.
Orientadora: Nelde L. Patarra.*

Abstract

Contribution to the analysis of urban space-population relationships based on the case study of Satte Intervention through implementation of the urban regeneration project – Project CURA – in an area in the municipality of São Paulo.

This project set in motion a rapid process of increased real estate values, causing the substitution on the poorest group of residents by a higher income social group, in addition to causing a growing process of "verticalization" in construction. These changes also lead to questions of property ownership, showing that the ways of access to urban land are an important factor for retention or expulsion of the resident social groups in a certain area, when this area increases in value.

Introdução

Os trabalhos voltados à análise da estruturação das cidades brasileiras, dos processos de ocupação do espaço urbano pelos diferentes grupos sociais, em momentos históricos distintos e do papel desempenhado pelo Estado na conjugação dos fatores envolvidos no processo de urbanização, têm assumido importância cada vez maior na explicação dos processos sociais em curso na sociedade brasileira.

Este trabalho visa contribuir para a análise das relações espaço urbano-população a partir do estudo de um caso de intervenção estatal, cujos mecanismos, uma vez desvendados, permitem reconstruir aquelas relações de forma ampliada, tendo como pano de fundo e referência maior a cidade de São Paulo.

Tal reconstrução é, por sua vez, impossível sem que a parcela do espaço considerada seja inserida no contexto da cidade, pensada enquanto totalidade que exprime o conjunto das relações sociais. Tais relações são histórica e socialmente constituídas e sua espacialização expressa as características da sociedade, a nível da divisão social do trabalho, da distribuição de atividades econômicas e da localização das classes sociais, refletindo na configuração do espaço urbano a estruturação da sociedade.

Na análise do processo mostra-se também importante a discussão das questões ligadas ao uso e ocupação do solo na cidade capitalista, bem como dos mecanismos de geração e apropriação da renda da terra urbana, para compreender como se conduzem as formas de segregação sócio-espacial da população, responsáveis, em grande parte, pela configuração da cidade de São Paulo, palco do estudo em questão.

A cidade de São Paulo, em seu processo de estruturação territorial refletiu, desde cedo, a nível espacial, as relações sociais engendradas pelo processo produtivo fabril. Nessa medida, enquanto as áreas mais valorizadas para fins residenciais, devido à sua localização, eram ocupadas pela população de renda mais elevada, as baixadas e várzeas eram ocupadas pelas classes trabalhadoras, alojadas nas proximidades das fábricas.

O processo produtivo, histórica e espacialmente situado, gera um conjunto de relações sociais que na sua expressão concreta traduzem a forma de organização da sociedade. Assim, a cada inovação tecnológica, a cada alteração na divisão social do trabalho, que no meio urbano atinge diferentes ramos de atividades, são produzidas mudanças a nível da dinâmica social e da configuração físico-espacial da cidade, com reflexos diretos sobre os processos de valorização do solo urbano, conforme os usos a ele destinados e à sua localização diferencial. Tais fatores condicionam a demanda por terras e também seus preços afetando, no que se refere à habitação, as possibilidades de localização de grande parcela da população urbana.

O Estado, através de suas múltiplas formas de atuação também interfere nos mecanismos de ocupação do espaço, seja através da expansão da rede de serviços públicos, dando suporte à iniciativa privada, seja através de legislação específica referente ao uso e ocupação do solo, promovendo a valorização de certas áreas e/ou a desvalorização de outras, com conseqüências para a população residente, cujo acesso à determinada porção do espaço urbano dependerá da renda auferida.

O Escopo do Trabalho e a Problemática em Foco

A partir da problemática central das condições de reprodução da força de trabalho e da localização espacial da população trabalhadora no meio urbano, tomou-se enquanto premissa inicial, que as pressões externas atuantes sobre os indivíduos afetam sobremaneira as estratégias adotadas para sua reprodução.

No contexto urbano-industrial, essas pressões – que são de diferentes tipos – têm incidido principalmente sobre um dos itens considerados centrais para a reprodução da força de trabalho, sendo também aquele que se reveste de custo mais elevado para o orçamento familiar: a habitação. Nessas condições, a família trabalhadora precisa constantemente criar e recriar estratégias próprias para resolver a questão da moradia,

estando sempre limitada pelo processo de ocupação do solo urbano, do qual ela, em geral, não participa como agente. A valorização do solo que depende das características do próprio processo de ocupação tende a segregar a população trabalhadora em áreas cada vez mais afastadas dos centros urbanos, ou em áreas centrais deterioradas, gerando ônus que recaem sobre o próprio trabalhador e sua família.

A opção pelo loteamento de periferia – onde o preço do solo é menor devido à clandestinidade ou às péssimas condições de infra-estrutura – significa um aumento no desgaste físico do morador que tem que percorrer um longo trajeto até o trabalho; um gasto maior em transporte, além do usufruto da precariedade em termos de equipamentos básicos de saneamento e serviços.

Isso presente, propomo-nos a analisar, através de um estudo de caso, as implicações do processo de ocupação do solo urbano para as alternativas de fixação da população trabalhadora – sobretudo de baixa renda – gerando contínuas mudanças no espaço o que, acreditamos, possui reflexos diretos sobre as estratégias de reprodução da família, enquanto grupo. Para tanto é importante considerar o papel desempenhado pelo Estado no processo de distribuição e redistribuição de grupos sociais específicos no tecido urbano, na medida que, pela sua intervenção, determinadas porções do solo podem sofrer grandes alterações no tocante às formas de ocupação.

Se é verdade que o Estado, através de políticas públicas, pode arcar com parte dos custos da reprodução da força de trabalho (por exemplo: saúde, educação), no caso da habitação a ação do Estado tem se manifestado quase sempre em termos da legislação ou da gerência de recursos captados junto à própria população no processo de trabalho, recaindo o custo da habitação exclusivamente sobre o morador. Por outro lado, à medida que intervém no espaço, através de políticas públicas, o Estado acaba por interferir de modo negativo no problema habitacional da população trabalhadora. De fato, ao implantar programas de reurbanização e melhoria em áreas deterioradas ou desprovidas de equipamentos coletivos, o Estado atua como agente da especulação imobiliária, provocando um verdadeiro êxodo das famílias de menores recursos para áreas onde o preço da habitação ainda lhes é acessível. Tais políticas tornam-se ineficazes em termos dos objetivos propostos à medida que o Estado acaba por não ter condições de combinar a ação das diferentes instâncias político-administrativas necessárias à sua consecução e nem mesmo de controlar os efeitos desencadeados a partir de tais políticas.

O estudo de uma área que sofreu a intervenção direta do Estado através de um projeto de reurbanização: o projeto CURA (Comunidades Urbanas para Recuperação Acelerada), possibilitou avaliar os efeitos da atuação estatal sobre a população residente e analisar as causas da expulsão de parte dessa população.

Essa área – Vila do Encontro – situada na zona sul do município de São Paulo, começou a ser palco de grandes transformações desde a construção, nos seus limites, do terminal da linha norte-sul do metrô. As transformações se acentuaram quando a área foi inserida nas prioridades do Projeto CURA, enquanto porção do solo cuja ocupação deveria ser adensada para justificar os investimentos realizados com o metrô. Com o início das obras de reurbanização, ou mesmo a sua simples divulgação, iniciou-se a especulação em torno dos terrenos, cujos preços subiram rapidamente. Os aluguéis acompanhando as tendências de alta também sofreram grandes elevações e a presença de terrenos vazios numa área em processo de valorização, atraiu para o local várias empresas particulares que ali passaram a construir casas e prédios de apartamentos para abrigar novos moradores.

No caso da população originalmente residente, grande parte era constituída por migrantes, principalmente originários da região metropolitana de São Paulo¹, em busca de melhores condições de vida e de trabalho. Com a transformação da área, suas possibilidades de permanência tornaram-se bastante reduzidas, sobretudo para aqueles que tendo afluído à área mais recentemente não tiveram acesso à propriedade do imóvel. Esses migrantes, junto a outros migrantes intrametropolitanos, muitos deles naturais da

(1) A Região Metropolitana de São Paulo, ou Grande São Paulo, como também é chamada, é composta de 38 municípios concentrando (conforme dados do Censo Demográfico de 1980) uma população de 12.588.439 pessoas, das quais 67,5% residem na cidade de São Paulo. Com uma área de 7.951 km² constitui um dos complexos urbanos mais importantes da América Latina, tendo apresentado na década 70/80 uma taxa de crescimento geométrico de 4,46% ao ano.

Grande São Paulo, possuem uma mesma condição comum: a de trabalhadores mal remunerados, residentes numa metrópole onde a expansão dos serviços urbanos e a conseqüente valorização do solo urbano surgem como conseqüência da dominação do espaço pelo capital, produzindo e reproduzindo os processos de segregação das classes sociais no espaço.

De fato, a própria configuração histórica de São Paulo e de sua região metropolitana evidenciam os movimentos de diferentes grupos sociais que, em sua localização espacial, obedecem ora a um padrão de periferização – estendendo as fronteiras urbanas para áreas cada vez mais distantes do centro e desprovidas de infra-estrutura, ora a um padrão de incorporação de áreas antes periféricas às zonas centrais, com a extensão de rede de serviços e da implantação de políticas públicas específicas.

Por outro lado, a expansão do espaço urbano-metropolitano de acordo com interesses de classes conflitantes e segundo determinado modelo de expansão capitalista introduz, necessariamente, a associação teórica entre espaços (do capital), reprodução da força de trabalho e estratégias de sobrevivência, constituindo estas últimas a explicitação da subordinação da vida individual e familiar às condições objetivas de existência no meio urbano-metropolitano.

Nesse sentido, permanecer morando numa área que se reurbaniza pode significar rever as estratégias até então adotadas pela família no tocante à composição do grupo doméstico, à inserção de membros no mercado de trabalho e até mesmo aos padrões de reprodução biológica, evidenciando as relações existentes entre espaço e população, mediadas por elementos de caráter conjuntural, tais como certas modalidades de intervenção estatal e as ondas de valorização e especulação imobiliária daí decorrentes.

O caso de Vila do Encontro é fruto de mecanismos mais gerais que atuam nas cidades capitalistas, sobretudo do terceiro mundo. Por isso, as determinações ali presentes devem ser entendidas como parte de processos mais amplos de ocupação do espaço, de geração e apropriação de renda da terra urbana pelos diferentes grupos sociais, da atuação do Estado: enfim, das relações espaço-população com todas as mediações af contidas.

As Relações Espaço-População ao Longo do Processo de Intervenção

O processo de transformações de que foi palco Vila do Encontro trouxe em seu bojo sérias conseqüências para a população residente, sobretudo no caso das famílias moradoras em imóveis de aluguel, cujos preços subiram vertiginosamente.

Cabe ressaltar que o estudo de caso, a partir de suas especificidades, permite desvendar os mecanismos mais gerais do processo de valorização imobiliária, que atingiu outros pontos da cidade de São Paulo, em decorrência da atuação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano. Em Vila do Encontro, a implantação do projeto CURA veio acentuar um processo de valorização do solo já desencadeado pela construção do Metrô, acelerando a mudança do perfil da área e de sua população.

Neste trabalho apenas são abordadas algumas dimensões desse processo, buscando avaliar a intensidade da valorização imobiliária no local e sua importância para a substituição de moradores, ali verificada.

Quanto às soluções adotadas pela população residente no intuito de permanecer na área, sabe-se que respostas do mesmo tipo podem ser encontradas em outras áreas, em relação a questões ligadas à sobrevivência e reprodução dos grupos sociais de baixa renda. No caso de Vila do Encontro, tais questões estão estreitamente vinculadas à habitação e à possibilidade de continuar residindo “num bairro que melhorou”, conforme verbalização dos próprios moradores.

A Fixação e a Expulsão da População Residente

Com o objetivo de acompanhar o processo de transformações na área estudada, foram realizados três levantamentos em Vila do Encontro – respectivamente em 1978, 1980 e 1985, junto a uma mesma amostra populacional². Os objetivos que nortearam essas etapas foram de duas ordens: em primeiro lugar, saber se a mesma família continuava residindo na mesma casa e, em segundo lugar, em caso positivo, detectar mudanças internas à organização familiar, tais como: inserção de novos membros na força do trabalho, mudança na atividade econômica dos membros já anteriormente inseridos e alterações na moradia, através de reformas, aluguel de cômodos ou outros expedientes que pudessem contribuir para o orçamento doméstico. Com esses elementos procurou-se reconstruir o impacto das mudanças na área sobre seus moradores.

A constatação – através da primeira etapa do trabalho (realizada em 1978) de que se tratava de população de baixo poder aquisitivo (70% dos indivíduos ocupados recebiam até 3 salários mínimos mensais) e com uma história migratória prolongada, levou a supor, face às condições da área, que o deslocamento espacial dessa população tenderia a continuar, agravando a situação dos mais pobres.

O levantamento realizado em 1980 demonstrou que transcorrido dois anos – a partir do início do projeto de reurbanização, a quarta parte das famílias residentes havia deixado a área, o que constituiu uma mobilidade espacial considerável³. No período posterior, entre 1980 a 1985, o número de mudanças foi relativamente menor, assumindo também outras características, conforme será visto a seguir.

Considerando, inicialmente, as famílias que continuaram residindo na área, durante todo o período estudado (1978 – 1985), pôde-se constatar que houve mudanças importantes, quanto à composição do grupo doméstico, sobretudo no caso dos inquilinos, muitos dos quais adotaram como estratégias para permanecerem na área:

- a) A reorganização do grupo doméstico⁴ com a junção de duas famílias – sem relação de parentesco – para fazer frente a um aluguel maior;
- b) a ampliação do orçamento doméstico – quando possível, com o ingresso de novos membros no mercado de trabalho, seja a mulher, que ainda não trabalhava fora, sejam os filhos mais novos até então inativos;
- c) a adoção do modelo de “família extensa” com a entrada no grupo familiar de sobrinhos, cunhados, filhos já casados e netos que se agregam ao grupo inicialmente residente com o objetivo de dividir as despesas referentes ao imóvel, embora isto agrave, muitas vezes, as já precárias condições de habitação.

Para aqueles inquilinos que deixaram o local, as alternativas não foram muito variadas, dividindo-se entre aqueles que alugaram imóveis mais baratos na periferia da região metropolitana de São Paulo, aqueles que se dirigiram aos bolsões centrais de pobreza, para residir em favelas e cortiços e aqueles que foram morar provisoriamente com parentes ou amigos até resolverem sua situação de moradia.

A situação de expulsão dos inquilinos evidenciou-se desde o início das obras CURA, mantendo-se durante o período de 1978-1985, e a análise dos dados mostra que o principal fator de retenção de população ao longo do período estudado foi a *propriedade do imóvel*.

É significativo notar que 75,4% das famílias que deixaram a área entre 78 a 80 (1ª fase do estudo) residiam em imóveis alugados. Além disso, uma parcela considerável daqueles que permaneceram, residia em casas cedidas ou terrenos invadidos.

Observando-se a Tabela I – que representa um quadro geral da permanência ou mudança da população residente, de acordo com a situação de propriedade do imóvel – percebe-se que é da propriedade da casa que deriva a possibilidade de fixação, o que é nítido sobretudo no primeiro período estudado. De fato, apenas 23,1% das famílias que mudaram até 1980 residiam em casas próprias, contra 75,4% residentes em imóveis alugados. Além disso, dos que permaneceram nesse período, 15,9% residiam em ca-

(2) A amostra selecionada, em 1978, foi de tipo probabilístico e por duplo estágio. Os estágios foram construídos por sorteios de quadras e por sorteio de casas em cada quadra. No primeiro estágio adotou-se o processo sistemático e, no segundo, amostra casual simples. O tamanho final da amostra resultou em 266 habitações representando no total de casas ocupadas (745 habitantes) uma proporção de cerca de 35%. As nove quadras sorteadas representam 20,9% do universo total das 43 quadras, que compõem a área, resultando a fração amostral em 7,3% do universo.

(3) Embora não existam outros estudos do mesmo tipo que permitam a realização de análises comparativas, considerou-se elevado o percentual das famílias residentes que deixaram a área durante os dois primeiros anos do estudo (cerca de 25%), percentual que se eleva para 51% quando se considera o total do período estudado.

(4) Entende-se por grupo doméstico, o conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco, afinidade ou vínculo econômico, que vivem sob o mesmo teto, considerando-se família a partir da unidade de consumo ou como o subconjunto de pessoas do grupo doméstico que desfrutam de um mesmo orçamento familiar.

Tabela I
 Chefes de família por situação de propriedade, segundo a permanência ou não na área, de acordo com o período considerado, Vila do Encontro, São Paulo

Período	1978 – 1980						1980 – 1985						1978 – 1985					
	Safram	%	Perman.	%	Total	%	Safram	%	Perman.	%	Total	%	Safram	%	Perman.	%	Total	%
Própria	15	23,1	113	56,2	128	48,1	37	51,4	76	58,9	113	56,2	52	37,9	76	58,9	128	48,1
Alugada	49	75,4	56	27,9	105	39,5	27	37,5	29	22,5	56	27,9	76	55,5	29	22,5	105	39,5
Cedida ou Invadida	1	1,5	32	15,9	33	12,4	8	11,1	24	18,6	32	15,9	9	6,6	24	18,6	33	12,4
Total	65	100,0	201	100,0	266	100,0	72	100,0	129	100,0	201	100,0	137	100,0	129	100,0	266	100,0

Fonte: Pesquisa de campo em Vila do Encontro, Levantamentos de 1978, 1980 e 1985.

Tabela II
 Índice de permanência das famílias residentes em Vila do Encontro, por situação de propriedade, considerando-se cada período analisado e o período total

Períodos	1978-1980	1980-1985	1978-1985
Situação de propriedade	%	%	%
Própria	88,3	67,3	59,4
Alugada	53,3	51,8	27,6
Cedida ou invadida	97,0	75,0	72,7
Índice de permanência total	75,6	64,2	48,5

Fonte: Dados da pesquisa de campo, Vila do Encontro, Levantamentos de 1978, 1980 e 1985.

Tabela III
 Evolução dos preços de m² dos terrenos situados em Vila do Encontro e no Município de São Paulo no período de 1972 a 1985

Ano	Preço do m ² em Vila do Encontro 1972 = 100	Preço do m ² no Município de São Paulo (*) 1972 = 100
1972	100,00	411,27
1973	301,39	-
1974	369,34	459,22
1975	653,11	-
1976	476,05	508,23
1977	349,91	-
1978	286,54	420,59
1979	276,53	424,79
1980	167,61	388,92
1981	203,71	452,28
1982	493,88	-
1983	634,16	246,97
1984	543,29	207,55
1985	406,25	193,27

(*) Os preços do metro quadrado de terrenos para o município de São Paulo tinham como base o ano de 1975. Para fins de comparação esses dados foram transportados para 1972 usando-se o Índice de Preços ao Consumidor da FIPE, São Paulo, 1985.

Fonte: Para Vila do Encontro, dados da EMBRAESP, São Paulo. Para o município de São Paulo, dados da EMBRAESP apud Marcondes M. J. A. - *Formação do Preço do Solo Urbano no Município de São Paulo*, Dissertação de Mestrado, PROPUR, UFRJ, Rio de Janeiro, 1986.

sas cedidas ou em barracos construídos em terrenos invadidos. Estas últimas constituem as famílias mais pobres, com rendimento familiar entre um e dois salários mínimos mensais.

Cabe salientar que nesse primeiro momento estudado foi nítida a associação entre tempo de residência e possibilidade de fixação na área. Isto porque o maior tempo de residência significou também o acesso à compra da casa ou a um aluguel baixo que fora pouco reajustado. De fato, o maior percentual das famílias que deixaram Vila do Encontro, entre 1978 e 1980, foi referente àquelas que chegaram após 1975 (47,6%) seguido daquelas que haviam chegado na primeira metade da década de 1970 (17,2%).

No caso das famílias que permaneceram no primeiro período considerado, a maior porcentagem (48,5%) chegou durante a década de 60, período de maior afluxo de moradores a uma área onde o preço dos imóveis ainda era acessível a trabalhadores de baixa renda (veja-se a respeito, Patarra e Bógus, 1981).

Algumas diferenças importantes são introduzidas no quadro até agora apresentado, quando se passa a analisar o período compreendido entre 1980 e 1985.

É preciso, antes de tudo, ressaltar que a amostra populacional selecionada em 1978, a partir do conjunto das famílias residentes na área, não é mais representativa da população que hoje reside em Vila do Encontro. A área mudou e sua população mudou. O processo de verticalização verificado nos últimos anos, com a construção de inúmeros prédios de apartamentos, atraiu para o local um grupo social distinto daquele que ali morava originariamente e que, por sua vez, vem deixando a área, seja porque não tem condições para enfrentar as despesas, sobretudo o aluguel, num bairro valorizado, seja porque a transferência de uma parcela do valor gerado no entorno para o imóvel de sua propriedade, tenha provocado a venda da casa e a apropriação dos benefícios gerados através do conjunto das melhorias instaladas.

O número de proprietários que venderam seus imóveis aumentou no período recente (vide Tab. I). O grupo dos inquilinos, continuou deixando a área de modo muito acentuado, caracterizando-se por ser o grupo que ao longo de todo o período estudado apresentou o menor índice de permanência no local (27,6%) contra 59,4% para os proprietários e 72,7% para os residentes em casas cedidas ou lotes invadidos conforme mostra a Tabela II. Isto ocorreu porque, na maioria dos casos, as casas foram requisitadas pelos proprietários que puderam conseguir aluguéis muito mais elevados após a realização de pequenas reformas.

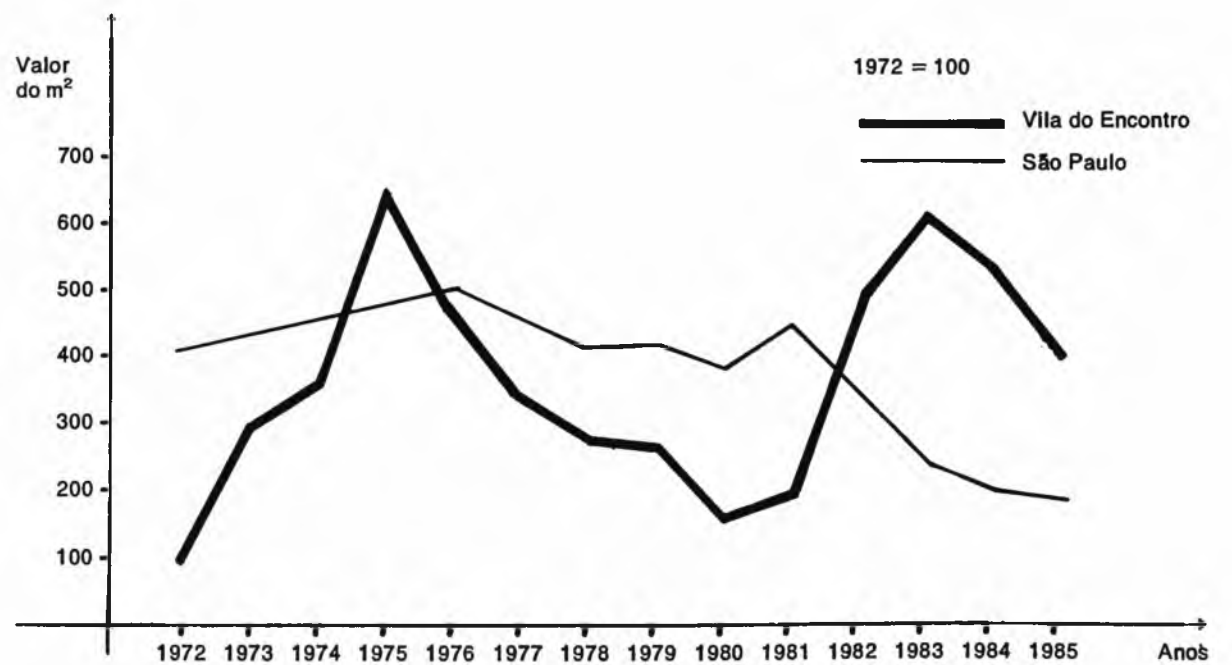
Analisando-se os dados referentes ao segundo momento do estudo (1980-1985), observa-se também um enfraquecimento da associação entre tempos de residência e permanência na área, já que os proprietários que venderam suas casas eram, justamente, moradores antigos, chegados sobretudo durante a década de 1960, o mesmo ocorrendo com alguns antigos moradores de casas cedidas e terrenos invadidos que começaram a ser requisitados pelos proprietários para venda ou nova construção.

O Processo de Valorização Imobiliária: Vila do Encontro no Contexto da Cidade

Todo o processo de substituição de moradores e de adensamento populacional ocorrido em Vila do Encontro pode ser melhor compreendido a partir da análise da evolução dos preços dos terrenos na área, em comparação aos preços referentes ao município de São Paulo. Os dados para Vila do Encontro mostram que o processo de valorização imobiliária foi ali bastante acentuado, sobretudo nos períodos de 1974 a 1976 e de 1982 a 1984.

Conforme demonstram a Tabela III e o Gráfico, a partir de 1973 desencadeia-se um rápido processo de elevação dos preços do metro quadrado de terreno na área devido, por um lado, às obras do Metrô – já então em fase de conclusão – e, por outro lado, à divulgação da implantação do Projeto CURA – piloto-Jabaquara (criado em 1972), cuja maior parte das obras incidiria, justamente, sobre Vila do Encontro.

Gráfico comparativo da evolução dos preços dos terrenos no município de São Paulo e na Vila do Encontro, São Paulo, de 1972 a 1985.



Fonte: Dados de EMBRAESP, São Paulo e MARCONDES, M. J. A. – *Formação do Preço do Solo Urbano no Município de São Paulo*. Dissertação de Mestrado, UFRJ, Rio de Janeiro, 1986.

Inicia-se por essa época a construção dos primeiros prédios da área, os quais foram erguidos na parte mais elevada e, portanto, mais valorizada, sendo os apelos para comercialização dos apartamentos baseados na proximidade do metrô e nas melhorias a serem instaladas pelo Estado, através do CURA.

Entretanto, embora alguns negócios tenham sido efetuados e o processo de adensamento do bairro tenha se iniciado, pode-se considerar que essa tendência de alta de preços observada em meados da década de 70, teve caráter essencialmente especulativo. Isto porque, à medida que não foram atendidas as expectativas de que ocorressem rápidas alterações no local, aqueles preços vieram a cair, ficando abaixo da média observada para o município (vide Gráfico). De fato, naquele momento, as próprias obras do CURA trouxeram mais perturbações do que benefícios aos moradores: o fantasma das desapropriações preocupava a todos, já que as notificações eram entregues aos poucos e atingiam diferentes pontos da área; havia ainda a desordem provocada pela presença de máquinas, tratores, etc., enfim, por todo um quadro de demolição e reconstrução que acompanhou o processo de renovação urbana local.

Contudo, é importante lembrar que se a expectativa de valorização não encontrou possibilidades imediatas de concretização, a nível dos preços de venda dos imóveis, ela germinou rapidamente junto aos proprietários de imóveis alugados, sobretudo de cortiços, que podiam ser facilmente desocupados e re-locados por aluguéis maiores, dada a inexistência, em geral, de contratos formais. Isto evidencia o motivo pelo qual os inquilinos foram o grupo de moradores que apresentou maior percentual de mudanças, ao longo do período analisado.

Para os proprietários residentes, embora nesse momento os preços fossem superiores aos verificados no início da década de 70 ou mesmo em períodos anteriores, as ofertas não eram tão atraentes e a expectativa de um novo aumento fazia com que – mesmo aqueles que pretendiam vender suas casas – esperassem por um momento melhor. De fato, conforme demonstraram os dados da pesquisa, foi no período posterior a 1980 que aumentou o número de proprietários que deixaram Vila do Encontro, beneficiando-se da nova elevação de preços, fruto não só de fatores internos à área, como de condições favoráveis em termos do mercado imobiliário. De fato, a partir de 1980 ampliaram-se as facilidades de financiamento para construção e venda de imóveis, que se estenderam até 1982. Nesse período a verticalização das construções, que já se iniciara em Vila do Encontro em meados dos anos 70, sofreu um grande incremento, tendo aumentado, também, ao lado dos prédios de apartamentos, o número de casas novas, construídas para venda.

Em 1982 ocorreu uma nova queda nos financiamentos de imóveis através do Sistema Financeiro de Habitação e, conseqüentemente, na produção imobiliária, que persistiu até 1985. Ao que tudo indica os preços do terreno em Vila do Encontro continuaram se elevando até 1983, apenas devido ao fato dos proprietários de imóveis insistirem em mantê-los artificialmente altos. Entretanto, conforme se observa pelo Gráfico, a queda dos preços começou a partir de 1983, dada a impossibilidade de realização de negócios que mantivessem os preços nos patamares anteriores.

Outro ponto considerado importante para a formação de preços no mercado imobiliário é a localização dos terrenos de acordo com a Lei do Zoneamento. No caso de Vila do Encontro, a maior parte dos terrenos acha-se situada na Zona 2, o que possibilita um bom coeficiente de aproveitamento para construção, principalmente de prédios de apartamento. Além disso, pelas próprias características da maioria dos lotes existentes na área, com pouca metragem de frente (aproximadamente 8,0 metros), mas com muito fundo (50,0 ou 60,0 metros), a junção de dois lotes já permite a construção de prédios com muitas unidades habitacionais.

Devido a esses aspectos ligados diretamente ao uso do solo, além dos demais já mencionados em relação aos serviços urbanos instalados, os preços médios de terrenos em Vila do Encontro, aproximam-se dos verificados em outros bairros de urbanização mais antiga e de ocupação já consolidada.

O fato da curva de preços médios para o município de São Paulo apresentar um comportamento mais "estável", em relação às grandes oscilações verificadas para Vila do Encontro não significa que o mesmo não tenha ocorrido para outras áreas da cidade. Ocorre que, no cálculo desta média (com dados agregados) estão incluídos os terrenos situados em diferentes zonas, de diferentes usos, inclusive bairros da periferia do município onde os preços "forçam a curva para baixo".

No entanto, a comparação evidencia o processo de valorização ocorrido em Vila do Encontro a partir das transformações ocorridas no espaço, cuja contrapartida a nível da população procuramos apresentar neste trabalho.

Conclusões

A produção do espaço urbano se faz de forma coerente com o modo de produção dominante e com os interesses dos diferentes grupos e classes sociais. Ao Estado cabe conciliar esses interesses, adicionando ao espaço a infra-estrutura e os equipamentos de uso coletivo e sancionando leis de uso e de ocupação do solo, medidas que em seu conjunto vão influir no "valor da terra urbana".

Quando o Estado intervém com programas de reurbanização, como no caso de Vila do Encontro, esta intervenção geralmente resulta num aumento do valor do solo, com efeitos diretos sobre a questão habitacional, expulsando parte da população residente que é substituída por outro grupo social de maior renda.

Assim sendo, as políticas públicas desempenham um duplo papel: de um lado, o de indutoras do processo de urbanização, que teoricamente deveria beneficiar a todos os cidadãos; de outro lado, a de expulsoras da população das áreas urbanizadas, já que os programas de melhoramentos urbanos não são, via de regra, acompanhados de obras de cunho social, sobretudo aquelas voltadas à habitação.