

VI Encontro Nacional de Estudos do Consumo
II Encontro Luso-Brasileiro de Estudos do Consumo
Vida sustentável: práticas cotidianas de consumo
12,13,14 de setembro de 2012 – Rio de Janeiro/RJ

Os sentidos sociais do valor: o mercado imobiliário do Morro do Cavalão

Karla Pinho¹

“Os sentidos sociais do valor: o mercado imobiliário do Morro do Cavalão” procura refletir sobre a representação do valor através das relações de mercado, mais especificamente do mercado imobiliário dentro de uma área de favela, localizada no Morro do Cavalão. O Morro, no entanto, possui também áreas onde encontramos moradias de Luxo

A proposta é verificar por um lado, o discurso que justifica o valor econômico do imóvel, contrastando perspectivas de dentro e fora da favela. E, por outro, compreender como tal discurso é apropriado por interesses aparentemente conflitantes quando se fala de casa como investimento (interesse individual) e casa como habitação (interesse social). E, também, buscar entender de que forma tais discursos são usados na construção do valor e lançam os indivíduos em suas ações no mercado. A casa é um bem peculiar, pois possui duplo caráter, o de bem de consumo e bem de investimento.

O desafio está na apreensão das diversas lógicas, códigos de condutas e de valores que orientam as práticas de seus integrantes e na compreensão da natureza das articulações que se estabelecem entre eles, pois é isso que permite compreender essas realidades sociais.

Palavras-chave: Mercado; valor; habitação; antropologia urbana; antropologia econômica; habitação de interesse social

¹ Mestranda em Antropologia pela Universidade Federal Fluminense, graduada em Ciências Econômicas pela mesma instituição e pesquisadora do GEMTE (Grupo de Estudos em Marketing, Tecnologia e ecologia) projeto de Extensão da UFRRJ.

Introdução

Antes mesmo da primeira ida a campo, foi possível conhecer o Morro do Cavalão através de um antigo morador, Carlos. Segundo seus relatos muita coisa mudou ao longo dos trinta e quatro anos em que mora no Morro. A população cresceu, ruas surgiram, a energia elétrica foi instalada. Hoje, a água sobe encanada. As casas passaram a ter numeração, mas a “bandidagem” também chegou ao morro, assim como a polícia, através do GEPAE².

Carlos foi morar no Morro do Cavalão a partir da decisão de seu pai, que motivado por um amigo saiu de Itaboraí em busca de melhor qualidade de vida e oportunidades de trabalho. O Morro do Cavalão compõe o relevo dos bairros de Icaraí e São Francisco, situados na região das praias da Baía³, zona sul de Niterói, município do Estado do Rio de Janeiro. Ele está localizado no final da praia de Icaraí, na “fronteira” com o bairro de São Francisco. O bairro de Icaraí é o mais populoso do município. De acordo com o censo 2010 do IBGE possui 78.715 moradores, o que representa 16,14% da população da cidade. O Bairro possui também o metro quadrado mais caro do município. Segundo a revista Exame, Icaraí pode se tornar um novo Leblon.

“A escassez de terrenos na badalada zona sul do Rio de Janeiro tem feito com que algumas construtoras escolham Niterói para criar uma versão local do Leblon, o bairro mais caro do Rio. Em Icaraí, (...) o preço médio do metro quadrado subiu 50% nos últimos dois anos, em grande parte graças a empreendimentos como o Murano, da construtora Odebrech, em que cada apartamento não sai por menos de 3,5 milhões de Reais” (EXAME, 2012).

Embora tal reportagem sugira que Icaraí possua muito espaço para a construção de novos empreendimentos é visível que o bairro já está tomado por residências de uso multifamiliar e edifícios comerciais. Aliás, o comércio, é um grande atrativo do bairro, que possui, inclusive, lojas de grife. A falta de espaço para expansão imobiliária no bairro, fez com que as construtoras alargassem o tão valorizado bairro de Niterói até parte de outro bairro vizinho, Santa Rosa. Através da região denominada por Jardim

² -Grupamento de Policiamento em Áreas Especiais.

³ No seu plano diretor, o Município de Niterói está estrategicamente dividido em 4 regiões: Norte, praias da Baía, Pendotiba e Oceânica. Disponível no site da secretaria municipal de urbanismo e controle urbano.

Icaraí foi possível vender a ideia de que as pessoas que moram naquele pedaço ainda mantêm o *status* de morar na região mais valorizada de Niterói.

A valorização de um lugar não é algo tão trivial quanto possa parecer a primeira vista. No outro lado do Morro do Cavalão está o bairro de São Francisco. Lugar bucólico, apreciado por sua tranquilidade. Ruas arborizadas, muitas delas com guaritas dando um clima de condomínio fechado. O bairro possui, inclusive, muitos condomínios de casas. Os prédios, ainda são poucos. É uma região de comércio pouco intenso, fazendo com que seus moradores recorram ao bairro vizinho, Icaraí. No entanto, é um bairro muito valorizado, e está, de acordo com as corretoras locais, entre os metros quadrados mais valorizados da cidade. Tal fato evidencia que critérios de valor possam diferir de acordo com os atores envolvidos. Além disso o valor não é dado apenas por características físicas ou práticas, como por exemplo proximidade ao trabalho, mas também simbólicas que dizem respeito a distinção.

Dentro desse contexto, o Morro do Cavalão, com seus 2302 habitantes⁴, é parte integrante desses dois bairros, e portanto, deve ser pensado como parte deles e fruto das relações existentes na produção desses espaços urbanos. Habitantes do Morro do Cavalão, muitas vezes se identificam como moradores de Icaraí. O morro abriga áreas, definidas pela prefeitura de Niterói, de interesse social e preservação ambiental, com o objetivo de serem submetidas a regimes urbanísticos específicos, tais como os parâmetros e padrões de parcelamento do solo, edificação, uso e ocupação.

Áreas de interesse social são definidas através da identificação de regiões habitadas ou com possibilidade de habitação por populações de baixa renda. Em algumas situações, tais áreas são ocupadas de forma irregular, ou seja, sem escritura do terreno ocupado. A proposta governamental é a legalização fundiária em tais áreas, depois de estudos de viabilidade de ocupação desses terrenos, ou seja, uma avaliação de riscos. O valor de IPTU⁵ e outras tarifas seriam compatíveis com o nível de renda da população local e protegidas de “especulações imobiliárias”. Alguns moradores do Morro do Cavalão enxergam benefícios na regularização fundiária outros não.

Embora saibamos que é tarefa do ESTADO garantir que os interesses individuais não coloquem em risco os interesses da coletividade, impedindo assim um desenvolvimento sustentável, algumas vezes, fica claro a sua submissão face aos

⁴ Censo 2010 – IBGE – População residente em domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais.

⁵ IPTU – imposto predial territorial urbano.

interesses políticos e corporativos da economia capitalista. A agressividade da especulação imobiliária pela qual estamos passando não é novidade, mas podemos observá-la de maneira mais atenta através do levantamento de alguns pontos, como por exemplo, a reflexão sobre construção social do valor, o mercado como modelo de relações sociais e a ideologia individualista como motivadora de ações mercantis no capitalismo.

1-A sociedade Moderna: individualismo, indivíduo e sociedade

De maneira muito geral, a referência feita à sociedade moderna diz respeito ao período entendido a partir da revolução industrial, no qual ocorreu uma elevada divisão do trabalho, aumento acentuado da produção e consumo, intensificação do processo de intercâmbio internacional (globalização) e crescimento urbano.

As grandes transformações acontecem também, e principalmente, no plano das idéias. Louis Dumont (2000), aponta o paradigma individualista como a ideologia dominante da modernidade. Na Sociedade individualista o ser humano individual é valorizado em primeiro lugar, visto que cada indivíduo é encarnação de uma humanidade inteira. Ele é, portanto, livre e igual a qualquer outro. O holismo, ao contrário, tem como valor a conformidade do indivíduo à ordem social. Porém, aquele autor chama atenção para o fato de que liberdade e a igualdade podem ser encontradas na sociedade individualista em graus variados, e inclusive, uma pode existir sem a outra. Assim como também a igualdade pode ser encontrada em sociedades altamente hierarquizadas (holistas). Há de se pensar que eles são valores gerais. Por exemplo, em uma sociedade hierarquizada, em cada "estrato social, os indivíduos são iguais entre si. A igualdade se encontra valorizada dentro desse limite, mas para Dumont, ainda assim, ela não implica em um individualismo. O individualismo ao qual se refere está principalmente ligado à natureza econômica das relações sociais.

O direito à terra, por exemplo, em uma sociedade holista advém das relações entre os homens, inseridos em determinada estrutura social, ou seja, é fruto da organização social vigente. Na sociedade individual, essa situação é invertida. A relação entre os homens em grande medida advém do direito a terra. A esfera econômica (produção, distribuição e consumo de bens), na sociedade moderna, ganhou dessa forma, autonomia frente a organização social. (DUMONT, 2000:17) Como

consequencia, a economia passou a ter um grande peso na organização social e na constituição do universo simbólico. Conceitos oriundos da esfera econômica estão presentes em quase todas as dimensões de nossa vida e por isso, acabamos considerando-os princípios naturais. Os modelos econômicos, buscam a partir dessa naturalização, explicar a realidade social mediante a proposição do materialismo histórico.

Marshall Sahlins (2003), argumenta que o materialismo histórico é um conhecimento produzido pela sociedade burguesa acerca de si mesma, utilizando suas próprias categorias de entendimento, tomando a produção apenas como um processo de satisfação das próprias necessidades (no sentido mais biológico). Ainda que existam os imperativos biológicos, cada sociedade busca meios de sobrevivência de maneira específica.

O capitalismo a despeito de constituir-se como um modo de produção é também um sistema cultural passível de interpretações simbólicas. Assim como no capitalismo, outras formas de produção, geram bens com “utilidades” definidas, ainda que não tenham por objetivo a troca. A utilidade de um bem não pode ser compreendido no nível natural de “necessidades” e desejos” –

“precisamente porque os homens não produzem simplesmente habitação ou abrigo: eles produzem unidades de tipos definidos, como uma cabana de camponês ou o castelo de um nobre. Essa determinação de valores de uso, um tipo específico de construção habitacional como um tipo específico de lar, representa um processo contínuo de vida social na qual os homens reciprocamente definem os objetos em termos de si mesmos e definem-se em termos dos objetos.”(SAHLINS, 2003:188)

Por trás do processo de produção material (razão prática) é possível encontrar uma intenção cultural que modela a relações sociais, dotando os objetos de um valor simbólico não necessariamente ligado às suas propriedades físicas. A utilidade de um objeto é tão arbitrária quanto o seu valor de mercado. A orientação social quanto a vestimenta, por exemplo, identificando a calça como masculina e o vestido como feminina nada tem a ver com suas propriedades físicas.(SAHLINS,2003:p.188)

É possível observar que a sociedade capitalista é um sistema cultural. Dito isso, cabe examinar centralidade que o “econômico” assume dentro desse sistema.

Com relação ao mercado imobiliário, trata-se de identificar as “regras” culturais que orientam a prática dos participantes nesse mercado e as conexões que se estabelecem entre elas. Bourdieu(1983), propõe uma teoria da prática como modelo explicativo da vida social. Sua argumentação é orientada por uma crítica ao conhecimento que opõe teoria e prática. Ele observa que o indivíduo é o agente empírico e a cultura é “apenas” o modelo, portanto não podemos colocar cultura e indivíduo no mesmo plano epistemológico.

Ainda que a consciência individual possa ser produto de uma consciência coletiva, como uma tomada de consciência dos interesses de classe, pode existir uma descontinuidade na aparente homogeneidade do grupo. Indivíduos e grupos podem ter percepções diferentes acerca das mesmas categorias sociais. Existem paradigmas culturais que são englobantes, tornando-se referência para a sociedade, mas não exclui as particularizações de experiências restritas a certos segmentos, categorias, grupos e até indivíduos. O conjunto de símbolos, paradigmas etc, como o que perpassa o individualismo moderno, exposto aqui, pode ser um exemplo.

“Os indivíduos participam diferencialmente de códigos mais restritos ou, segundo Velho, mais universalizantes”(VELHO,2008:18). A apreensão diferenciada dos códigos culturais e as “motivações” que orientam a ação tem a ver com a história de vida de cada indivíduo. Durante a vida, o indivíduo passa por um processo de socialização no qual simultaneamente acontece a interiorização da exterioridade e a exteriorização da interioridade.(BOURDIEU,1983) Isso quer dizer que levando-se em conta as condições materiais de existência e o meio social, são produzidas

“disposições que são princípios geradores e estruturadores das práticas e das representações que podem ser objetivamente “reguladas” e “regulares” sem ser o produto da obediência a regras, objetivamente adaptadas a seu fim sem supor a intenção consciente dos fins e o domínio expresso das operações necessárias para atingi-los e coletivamente orquestradas, sem ser o produto da ação organizadora de um regente”.(BOURDIEU, 1983:61)

O processo de socialização irá produzir o *habitus* que orientará a ação individual. Mesmo que esteja presente o calculo na ação, a avaliação subjetiva das chances de sucesso de uma ação determinada, numa situação determinada, está imersa em um conjunto de sabedoria informal, preceitos éticos e principalmente princípios

inconscientes do *ethos*, que irão orientar condutas. O confronto entre o *habitus* e a prática, se dá através de situações específicas nas quais possivelmente gerarão novas disposições, fruto de ajustes e improvisações frente a novas conjunturas. Um *habitus* é gerador de novos *habitus*.

O *habitus* faz a “pessoa social”, suas disposições marcam sua posição e distâncias dentro de uma estrutura social. Isso não quer dizer que não seja possível o desprendimento a certas condutas esperadas.

Os indivíduos escolhem ou podem escolher. Esse é o alicerce do individualismo moderno. Podemos, inclusive, ir contra a corrente individualista. Encontram-se dimensões e instâncias desindividualizadoras, observadas no comprometimento a certas instituições sociais, na escolha de carreiras e na própria família(VELHO,2008:25)

Existem projetos sociais, fruto de iniciativas individuais ou da união de grupos de indivíduos representados por cooperativas, associações, instituições de caridade. No “mercado imobiliário” do Morro do Cavalão, é possível encontrar ações individuais motivadas por interesses sociais.

“Dona Suely está à frente do projeto de apoio habitacional do Dispensário São Vicente de Paulo. Ela auxilia na compra de terreno e material de construção aqui no Morro do Cavalão. Carlos é um dos pedreiros contratados para a construção das moradias. *“Ela me dá o cheque e eu assino o recibo. Sou ótimo pedreiro, aprendi com meu tio, aqui não tem chance da casa cair.”* diz ele. Ela tem o cuidado de contratar um pedreiro para que os futuros moradores tenham segurança” (Diário de campo)

O individualismo moderno pode ser visto como a liberdade e autonomia para escolher que caminho seguir ainda que exista alguma forma de pressão social. Observando as ações individuais através das interações no mercado, ou seja, dentro do “mundo mercantil”, Boltanski(1991), avalia que as pessoas são desligadas umas das outras. Quer dizer, o processo de troca mediado pelo mercado não cria compromissos nem obrigações que ultrapassem a situação de negociação.(MULLER,2006:51) Um nuance dessa idéia se mostrou através da fala do Carlos, morador do morro do Cavalão.

“A gente vende e pronto, se ele fizer alguma coisa errada, o traficante vai lá e toma a casa, é problema dele.”(morador do Cavalão).

Mas também existe uma situação oposta. A maioria das negociações de compra e venda é feita entre parentes ou amigos. Dificilmente alguém que não tenha um parente ou amigo lá, irá comprar um imóvel no morro do Cavalão. Aliás, sequer ficará sabendo da existência de um imóvel à venda. Os imóveis não são anunciados em jornais, nem tão pouco em corretoras. A venda ocorre através do famoso boca-a-boca. Depois de concluído um “bom” negócio, fica a sensação de agradecimento. Embora seja uma relação de troca, mediada por dinheiro, existe um comprometimento. Não é apenas um confronto de interesses individuais, orientados pelo lucro. Particularizando o individualismo de Dumont (2000) podemos dizer que não existe um individualismo puro.

2-O sonho da liberdade: a casa própria

Terras públicas “transformaram-se” em propriedade privada. John Lock⁶, o homem que hoje é considerado pai do liberalismo, justificou o cercamento de terras nas Américas através do argumento de que os direitos naturais do homem são a vida, liberdade e propriedade.(PATEL,2010:104)

A propriedade privada passou a ser um valor para o indivíduo na modernidade, na medida em que representava um direito. O que é um paradoxo, pois se é um direito natural, então porque pagar por ele? A justificativa se baseava na idéia de que o indivíduo nem sempre sabia utilizar as áreas comuns(terras) de maneira adequada. Cabia ao Estado se apropriar das terras e vendê-las a quem fizesse um “bom uso” delas. “Em outras palavras, a propriedade é social – não há nada de natural na forma pela qual algumas pessoas são autorizadas a excluir outras da terra,por exemplo.”(PATEL,2010:105)

Porque casas de luxo podem ser construídas nas encostas dos morros e “casas populares” não? Se analisarmos a questão sob o prisma da degradação ambiental, destruição de mata nativa e outros argumentos afins, ambas as construções não estão em conformidade com o a utilização adequada do solo.

⁶ Locke, John. Two Treatises of Government. Londres, Whitmore and Fenn,1821(Ed.Bras:Dois tratados sobre o governo. São Paulo.Martins2005

O direito à propriedade trouxe profundas desigualdades sócio-econômicas, pois é um direito dado a quem pode pagar por ele e por isso distingue pessoas, confere portanto prestígio e *status* ao proprietário.

A cidade, produto das relações sociais, evidencia através da ocupação espacial, suas desigualdades econômicas, diversidades culturais e sociais.

As desigualdades econômicas ficam visíveis na diferente distribuição dos recursos de infra-estrutura. Regiões abastecidas com redes de água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial, pavimentação e serviços como escolas, coleta de lixo, transporte público, saúde e áreas de lazer tendem a dotar o imóveis de maior valor econômico. Tal fato é visível no morro do Cavalão.

“E lá se vão trinta e quatro anos desde que Carlos chegou ao Morro do Cavalão, época em que ainda não existia o tráfico de drogas. Seu pai, veio de Tribobó trazendo a família, sua esposa e nove filhos, Lúcia, Luciana, Cristiane, Dulcinéia, Angela, Sônia, Paulo, João, Carlos. João já faleceu. O pai de Carlos comprou o terreno de um amigo, que comprou de um “alemão”, dono de tudo, que depois dessa época ninguém mais teve notícias. A casa não tinha numeração, só passou a ter depois da instalação de postes de energia elétrica. Tinha uma escola, agora, só tem uma Creche. Tinha um curso de informática que também não vingou. Mas hoje, o morro conta com abastecimento de água e energia elétrica, embora a maioria não pague. Devido à enorme quantidade de ligações “clandestinas” nos postes, vez por outra, o transformador explode e fica todo mundo no escuro. Segundo Carlos a maioria não pode ligar, para a Ampla fazer o conserto, pois não pagam pelo serviço. Então, ele acaba ligando, já que paga em dia sua conta. Ele também tem telefone fixo. (Diário de campo)

A localização, é claro, tornou-se um critério de grande importância na composição do valor econômico do imóvel. Afinal, reflete o *status* do morador. Uma melhor infra-estrutura, atrai o estabelecimento de lojas, bares, restaurantes, cinemas, teatros etc, ou seja, tudo ao alcance dos moradores.

“Aqui, eu moro em Icaraí, moro bem, perto da praia, coisa e tal, com vista, perto do serviço, perto de tudo”(morador do cavalo-
Diário de campo)

A questão da “vista” como lembrou um morador, é considerado um fator importante também, tanto dentro quanto fora da “favela”. A vista da praia é a mais valorizada. A visão do imóvel possui uma escala de valores que compõe o seu preço. O valor mais baixo recai sobre a vista para a favela. As justificativas frequentes para valorização referem-se à sujeira, ao aspecto “feio” e ao perigo de uma bala perdida. Depois vem a vista para o vizinho(o apartamento de fundos). Por fim, a vista para outros prédios.⁷

“No Inferninho, “bairro” do cavalo, podemos avistar a praia de São Francisco, a ponte, o cristo, o pão de açúcar, mas ainda assim, como me informou um morador, lá não é uma localização valorizada, por não ter acesso a carro. Ele até tem uma moto, por conta dessa dificuldade de acesso. Além disso, a cada ponto mais alto do morro, segundo ele, as pessoas, vão ficando mais “sem noção”. Jogam lixo em qualquer lugar. O centro é a região mais valorizada. A alameda Paris é a rua principal, corta o morro do Cavalo de uma ponta a outra. Nela está localizado o GPAA, uma espécie de delegacia, responsável pela segurança local. A rua funciona também como uma espécie de centro comercial com dois bares, um barbeiro, um salão de beleza, uma lojinha de roupas, entre outros estabelecimentos” (Diário de campo).

Outro ponto levantado é o da legalização da propriedade nas favelas. Um imóvel legalizado (com escritura), na opinião de alguns moradores, torna-o mais valorizado. Mas na “prática”, isso não importa tanto para o funcionamento do mercado.

“Um morador comentou que tentou fazer o registro do imóvel várias vezes, mas não encontrava referência do terreno no cartório. Classificou sua ação como “desinteressada”. Não estava motivado a ter a escritura do imóvel por algum tipo de

⁷ Informações obtidas junto a corretores de imóveis.

insegurança. Ele alegava que já estava no terreno há muitos anos, tinha conta de luz, água e telefone no seu nome e dificilmente o tirariam de lá. O fato dos terrenos não possuírem escritura, não impossibilita sua venda. Algumas vendas são de “boca”, outras mediante contrato assinado com firma reconhecida em cartório, o chamado contrato de gaveta.” (Diário de campo)

Um imóvel legalizado tem mais valor econômico maior na medida em que pode atrair compradores de fora do morro. (comerciantes, construtoras entre outros)

Critérios para a avaliação de imóveis não faltam. O preço, talvez, nunca consiga representar o valor que cada coisa tem para cada um. Ainda que um juiz estipule um preço para o dano moral causado a alguém ele não será “real”. O lado real da economia representa os bens (aquilo que usufruo) e o lado nominal o dinheiro. O preço significa a equivalência entre eles. Acontece, que o lado real é experimentado e vivenciado de diferentes formas, por diferentes culturas, classes e indivíduos.

“Carlos, ficou muito satisfeito com a reforma de sua casa. Me contou cheio de orgulho que tem uma cisterna com bomba elétrica para puxar a água e fez também a laje, preocupado com os tiros que a pouco tempo atingiram seu telhado. Então lhe perguntei qual seria o preço da casa se ele precisasse vendê-la. Prontamente, ele disse: *uns quarenta mil*. Fiquei curiosa em como ele chegou a esse preço, e então, quando o questionei, ele disse que cobraria pelo valor do material e mão de obra. Ele próprio construiu a sua casa; além de trabalhar como porteiro de um condomínio, também é pedreiro. Na rua de baixo, Ricardo, está vendendo um imóvel por dezoito mil, segundo Carlos, não vale, mas “*cada um cobra o preço que acha justo*” (Diário de campo)

Talvez se fizéssemos o cálculo proposto pelo Carlos, não chegaríamos a tal preço. É no mercado que interesses de comprador e vendedor se confrontam.

Em termos gerais, estabelecido o interesse social, por determinado bairro, seja pela alegação de melhorias de infra-estrutura e serviços, ou simplesmente por sua “beleza natural” (vista para praia). Aliás, muitas vezes o imóvel é valorizado, não por sua proximidade aos centros urbanos, mas por sua localização afastada, em locais

arborizados, tranquilos e pelo seu acesso restrito. Tais justificativas tem sua retórica ampliada por estratégias de marketing, imagens construídas pela literatura, música, novelas, filmes, etc. Com isso, grandes corporações, investidores imobiliários e mesmo “agentes individuais” vislumbram uma expectativa de lucro, apostando que as pessoas estarão dispostas a pagar mais para morar ali. São vários os desdobramentos desse processo, que “contamina” a população em geral. Um deles é a expectativa de lucro também dos proprietários de imóveis.

“Os proprietários nem pedem mais avaliação do imóvel, já chegam aqui com o preço” (corretor de imóveis - Diário de campo)

Além dele, outro desdobramento é o aumento proporcional do preço do IPTU, empurrando, às vezes, moradores antigos para outros bairros.

Embora a prefeitura argumente que o valor venal do imóvel não é contaminado pela especulação imobiliária vemos que concretamente isso não acontece.⁸

⁸ Na prática, o valor de um imóvel é expresso basicamente pela multiplicação de sua área útil pelo preço do metro quadrado definido pelo mercado imobiliário para a região onde ele está situado. Com mais precisão, chega-se à composição do valor de um imóvel novo pelo custo do terreno e da obra, pela área que ocupa, por sua destinação e por suas qualidades, em que se incluem a localização, a construção, o acabamento e as benfeitorias. A tudo isso se soma, claro, o ganho de quem o construiu e vendeu. Em geral, o "custo" da área útil (a quantidade de metros quadrados apenas da unidade habitacional, sem contar as áreas comuns, como elevadores, hall social e lazer) é a informação que interessa na hora da compra. Isso apesar de, obviamente, o custo de todos aqueles equipamentos estar incluído "no pacote". Mesmo porque não é possível adquirir um apartamento sem que se leve de quebra para casa também a área comum. Todo imóvel tem um valor venal (valor de venda), definido por tabelas de avaliação das prefeituras elaboradas por engenheiros. É fácil saber o valor venal atribuído a um imóvel: basta olhar, por exemplo, na folha de rosto do carnê do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano, em uns municípios; Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, em outros). O valor venal serve de base para o cálculo desse imposto municipal e, no momento da transferência de propriedade, para o cálculo do imposto de transmissão e das taxas e dos ganhos dos cartórios. O valor venal deveria refletir aquelas características que levam inicialmente à composição do preço, mas em geral não é isso que acontece: o que prevalece na compra e venda de um imóvel é o valor de mercado, que reflete diretamente a realidade --o jogo dinâmico da oferta e da procura, a especulação imobiliária. Passa o tempo, e a casa, o apartamento ou o terreno que eram muito valorizados podem perder o valor por uma série de motivos: o mau uso, a falta de conservação ou o fato de o próprio lugar que ocupam ter sofrido degradação socioeconômica e não mais atrair o interesse das pessoas. É a depreciação. Ao contrário, outro lugar pode ter sido revitalizado, ou de novos empreendimentos, investimentos privados ou públicos, ou por melhoramentos urbanísticos e arquitetônicos. É a valorização. É um ciclo eterno. Localização: uma mesma rua pode ter pontos com características bem diversas e até opostas. Construção: o tipo de material empregado na obra e no acabamento ajuda a compor o preço. Idade: imóveis mais antigos costumam sofrer uma depreciação maior do que os novos, da mesma maneira que ocorre com os automóveis. Benfeitorias: reformas e ampliações projetadas por bons arquitetos que utilizem material de qualidade elevam naturalmente o valor do imóvel, ao contrário, por exemplo, de uma divisória feita sem bom planejamento e com sobras de outras reformas.

O preço do imóvel traz embutido uma questão importante: seu papel ideológico. A “sociedade de mercado” naturalizou a idéia de que tudo que possui valor deve ter um preço. Um preço, talvez tão arbitrário quanto o valor.

Quando se fala de produção habitacional de interesse social, os líderes os formuladores de políticas públicas, líderes comunitários, instituições religiosas, estão sinalizando que é possível pensar no valor da moradia a despeito da expectativa de lucro futuro.

O valor é uma categoria que pode ser particularizada por diferentes grupos e pessoas de diversas formas, e por isso, gera situações de conflito.

Parafrazeando Bourdieu⁹, os usos do valor, podem conformar discursos ambíguos em torno da formação de preços. Seja como valor de uso ou de troca, quer dizer, abrigo ou “*commodities*”.

A casa é abrigo, mas também identidade.

3-A casa

A casa, pode ser vista, por exemplo, como a extensão do indivíduo. Podemos interpretar a sua fachada, nos termos de Goffman(1975), como uma representação. Através de sua casa o observador pode tecer algumas noções da personalidade, da posição social e econômica do seu proprietário. Podemos, então, entender a fachada como um “equipamento expressivo de tipo padronizado intencional ou inconsciente empregado pelo indivíduo durante sua representação.”(GOFFMAN, 1975:29). Utilizando a analogia do teatro proposta por Goffman, a “favela” ou “bairro”, constituem o cenário onde acontece a representação do eu/casa na vida cotidiana.

A forma, o tamanho, o acabamento, da casa informam a respeito de alguns aspectos sócio-econômicos e culturais dos seus moradores.

Movimento do mercado: uma área que era cheia de atrativos, tanto econômicos quanto sociais, pode decair aos poucos, por causa da falta de investimentos em melhorias, por não despertar mais o interesse do público, porque a população não se renovou, porque a qualidade dos estabelecimentos que serviam o bairro se deteriorou etc. O movimento de mercado contrário --oferta de qualidade e procura em alta-- e o empenho de grupos ou da comunidade local pode provocar a vitalização ou revitalização de uma localidade. A flutuação de preços é típica do mercado imobiliário. Quem trabalha com imóveis, é analista ou investidor no setor vê essa realidade dia a dia. Um bom indicador é o sobe-e-desce do preço médio do metro quadrado residencial e comercial, que ainda não recuperou os valores dos primeiros sete anos da última década. Fonte: Guia Folha Imóveis.1/08/2003

⁹ Bourdieu, Pierre. Os usos do “povo”. In: Coisas ditas. São Paulo. Brasiliense,2004.

“ Passados trinta e quatro anos, desde que a família chegou ao morro do Cavalão , as crianças cresceram e foram construindo suas casas, ali mesmo, no terreno do pai. São oito casas no mesmo terreno. A casa de Carlos é pintada, tem varanda com lavanderia (ele não pendura roupa no quintal) muro e quintal. Uma das mais “bonitas” da rua. O pai de Carlos, reconhece o esforço e trabalho do filho, que conseguiu conquistar o direito a ter uma casa digna. Carlos me disse que embora se dê bem com todo mundo, é visto como “Chato” e “arrogante”, por seus vizinhos. Assim, diferenças se configuram no interior do Cavalão. Para ele, diferença social é diferença de bolso. Onde as casas são “melhores”, tem menos lixo. “Tem casas boas, gente rica que mora no Cavalão”. Ele reclama das caixas d’água, abertas, conta que já teve dengue duas vezes.

As casas construídas no mesmo terreno demonstram o peso que os laços familiares tem para sua família. Sua esposa também é do morro e sua família está toda lá. Segundo estimativas do Carlos, são mais de cinquenta primos. A maioria das pessoas do Cavalão, mora lá desde a infância. Os casamentos em grande parte acontecem entre os moradores, o que acaba gerando “uma grande família”. (Diário de campo)

O prestígio é constituído em parte pela permanência na localidade. Na sociedade capitalista a obtenção de objetos materiais frequentemente representa a ascensão social. O fato de uma pessoa ter condições de construir uma “boa” casa, ter um carro, eletrodomésticos, etc., representa uma trajetória de vida de sucesso e seus vizinhos serão suas testemunhas. Tal testemunho será verificado durante a permanência em determinado lugar. Não que a mudança também não possa representar ascensão, mas a chegada a um lugar, onde a trajetória do indivíduo não é conhecido, pode fazê-lo voltar ao “ponto zero”.

A construção de uma casa na “favela” é feita aos poucos. Gradualmente a pessoa social vai se constituindo, a casa vai crescendo junto com a família e as conquistas pessoais de cada membro. A casa é valorizada não por ser abrigo, não por ser um direito, não por ser um valor de troca. Para os moradores do Cavalão ela é formadora de identidade. A maioria não pensa em deixar o morro, mesmo que haja violência de

traficantes e policiais. Antes de constituir-se como valor de troca por quem está fora de lá, a casa é um valor cultural para quem está lá dentro.

4- Considerações finais

Toda conclusão é parcial e transitória posto o dinamismo das sociedades em geral e as diferentes perspectivas adotadas por diferentes pesquisadores. O esboço de algumas ideias discutidas aqui, tiveram a intenção de nos fazer pensar sobre a representação do valor na sociedade através das relações de mercado, mais especificamente do mercado imobiliário. Aqui, encontram-se alguns fragmentos de uma pesquisa de campo, em andamento no “Morro do Cavalão”, lugar onde o “mercado imobiliário” ainda não foi absorvido pela especulação das grandes corporações, mas mesmo assim existe especulação, ou seja, um aumento dos preços mediante expectativas futuras de valorização.

Para refletir sobre a especulação imobiliária, precisamos questionar a mercantilização dos bens. Para Kopytof, a mercantilização dos bens é um processo no qual os bens transitam dentro e fora do mercado. Isso mostra como a determinação de um bem como valor econômico se constitui a partir de um “cabo de guerra” entre a “tendência de todas as economias em expandir a jurisdição da mercantilização e a tendência de todas as culturas em limitá-la.”(KOPYTOF *apud* APPADURAI,2010:32) O modelo cultural nesse sentido é o fio condutor do processo.

“O valor jamais é uma propriedade inerente aos objetos, mas um julgamento que os sujeitos fazem sobre ele.”(SIMMEL *apud* APPADURAI, 2010:15). No entanto, essa subjetividade é provisória na medida em que precisa ser legitimada através do mercado/sociedade, mediante a determinação de um preço. Segue-se que ele nem é totalmente objetivo, nem totalmente subjetivo. Esses dois lados se complementam no mercado.

Faço uso do termo “mercado imobiliário”, neste trabalho, a fim de indicar não o seu estabelecimento formal, no sentido legal, agenciado por corretoras legalizadas, com contratos firmados em cartório, comissões pré-estabelecidas, e sim na formação de um interesse pela compra e venda de imóveis através da fixação de preços. E porquê não dizer formal, sim, no sentido de formalidades em relação às condutas concernentes aos seus participantes antes, durante e depois do processo de negociação. Como nos fala Bourdieu(1983) é uma ingenuidade jurídica conceder às regras(leis) uma transcendência

e uma permanência em relação à realidade social. O próprio Durkheim ,nos leva a refletir sobre o fato de que “nenhuma das regras que constroem os sujeitos pode ser inteiramente reencontrada nas aplicações que delas são feitas pelos particulares, posto que elas podem até mesmo ser sem serem no momento aplicadas” (BORDIEU,1983:56)

Em termos abrangentes, podemos dizer que existe no mundo moderno um conjunto de idéias e valores comuns a inúmeras sociedades, países ou nações de tal forma que podemos falar em uma ideologia moderna(DUMONT,2000) Nela habita a noção do individualismo, onde em seu núcleo repousa a idéia igualdade e liberdade individual. O indivíduo, sujeito de suas próprias escolhas subordina o interesse social ao seu pessoal. Esses são, no entanto valores gerais, englobantes que sofrem variações de acordo com a sociedade, o grupo, o contexto histórico e cultural. Mas de uma maneira geral, podemos dizer que a ideologia moderna culminou no livre mercado. As leis do mercado conformam um modelo de relações sociais orientadas pelo interesse individual. Sua formulação teórica mais elaborada foi produzida pela escola de pensamento econômico conhecida como neoclássica.

“De acordo com essa formulação, mercado perfeito é aquele no qual se dá a concorrência entre agentes independentes, onde a formulação dos preços é resultante do confronto entre oferta e procura e onde o lucro obtido nas transações é eticamente justificado pelos riscos envolvidos na aplicação do capital”(MULLER,2006:11)

As relações de mercado podem ser entendidas como modelo, na medida em que servem como uma referência concreta para a vivência e compreensão das relações identificadas como capitalistas. Estamos, hoje, submersos em uma “economia de mercado”, orientada para o lucro, onde o preço desempenha um papel ideológico essencial (PATEL,2010).

O preço por sua vez é determinado no mercado. E, como coloca Patel, “de acordo com os neoclássicos, para encontrar o valor de alguma coisa, é preciso trocá-la – essa é a única forma de nossas preferências individuais entrarem na linguagem pública do comércio.”(PATEL,2010:p.67) A transformação do valor em preço ocorre através do mercado e este em última instância irá determinar o valor de todas as coisas.

Se o preço representa o valor, porque temos a sensação de que os preços são maiores do que realmente deveriam ser? Depois da crise financeira de 2008, a ideologia moderna, que orienta os mercados, passou a ser colocada em xeque.

Nesse sentido, o mercado imobiliário é um caminho possível para identificar e compreender melhor a dimensão simbólica e ideológica constitutiva das relações sociais que se tornaram dominantes em nossa sociedade: as relações de mercado.

5-Referências Bibliográficas

- Appadurai, Arjun. A vida social das coisas: as mercadorias sob uma perspectiva cultural. Niterói. Editora UFF. 2010
- Boltanski, Luc e Thévenot, Laurent. De la justification : les économies de la grandeur. Paris : Gallimard, 1991.
- Bourdieu, Pierre. Esboço de um teoria da prática. In: Ortiz, Renato. (org.) Pierre Bourdieu. São Paulo. Ática. 1983
- Dumont, Louis. Homo, aequalis: gênese e plenitude da ideologia econômica. São Paulo. Edusc, 2000.
- Dumont, Louis. O individualismo: uma perspectiva antropológica da ideologia moderna. Rio de Janeiro: Rocco. 2000.
- Durkheim, E. Les regles de la méthode sociologique. 13. Ed. Paris, P.U.F., 1956.
- Goffman, Erving. A interpretação do eu na vida cotidiana. Rio de Janeiro: Ed Vozes, 1975.
- Locke, John. Two Treatises of Government. Londres, Whitmore and Fenn, 1821 (Edição Brasileira: Dois tratados sobre o governo. São Paulo. Martins 2005)
- Muller, Lúcia Helena Alves. Mercado exemplar: um estudo antropológico sobre a bolsa de valores. Porto Alegre. Zouk, 2006.
- Patel, Raj. O valor de nada: porque tudo custa mais caro do que pensamos. Zahar, 2010.
- Sahlins, Marshall. *Cultura e razão prática*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed. 2003.
- Velho, Gilberto. Individualismo e cultura: notas para uma antropologia da sociedade contemporânea. Rio de Janeiro. Jorge Zahar Edb, 2008.

Sites

www.fazenda.niteroi.rj.gov.br

<http://www1.folha.uol.com.br/folha/classificados/imoveis/0002.shtml>

