

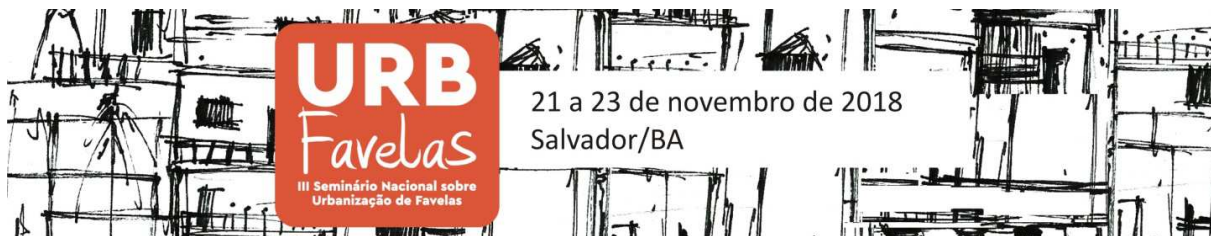


III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

MERCADO IMOBILIÁRIO EM FAVELAS: UM ESTUDO SOBRE AS FORMAS DE RENDA

Ivan Zanatta Kawahara (IPPUR-UFRJ) - iv.zanatta@gmail.com

Arquiteto urbanista, mestre em planejamento urbano e regional e pós-graduando em sociologia urbana



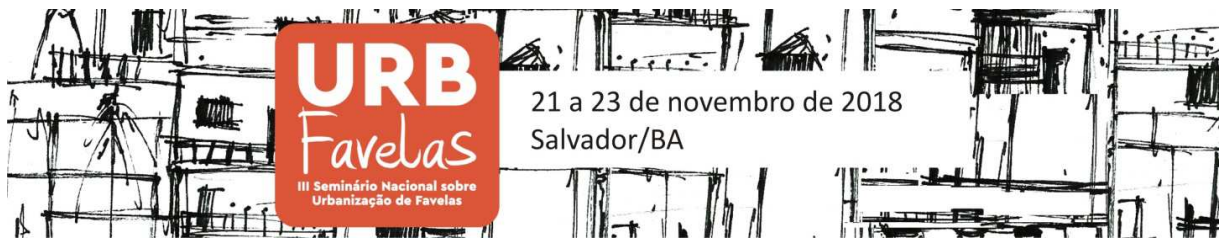
MERCADO IMOBILIÁRIO EM FAVELAS: UM ESTUDO SOBRE AS FORMAS DE RENDA

RESUMO:

O presente trabalho busca relacionar a teoria marxista da renda com os determinantes da produção das favelas e a dinâmica imobiliária nesses espaços. Dividimos a exposição em três partes, estruturação urbana e a formação das favelas, renda fundiária na favela e promotores imobiliários e a produção dos prédios de quitinete. Na primeira parte buscamos entender a produção e reprodução das favelas não como consequência de um fato historicamente determinado, mas como resultado de tendências permanentes no capitalismo. Sendo assim, debatemos a parte dessas determinações que se fundamenta na luta entre as classes dos proprietários fundiários, capitalistas e trabalhadores, tendo a renda fundiária como o principal foco. Na segunda parte, buscamos debater como as formas de renda se desenvolvem nas favelas. Na terceira parte, relacionamos a quitinete, como uma tendência da produção imobiliária nas favelas pesquisadas com as formas de rendas identificadas na segunda parte. Este artigo faz parte de um estudo maior, onde buscamos contribuir para maior entendimento da complexidade da produção do espaço na favela e do mercado imobiliário desenvolvido nesses territórios.

Palavras-chave:Renda da terra. Favelas. Mercado imobiliário

ST-1: Projeto, Processo, Superação de Limitações



1 INTRODUÇÃO

O presente artigo é parte de um estudo mais amplo sobre o mercado imobiliário em favelas desenvolvido pelo autor durante o mestrado. Nesse estudo, buscamos complexificar a compreensão desse mercado estabelecendo as relações com o mercado imobiliário em geral, mas focando na sua dinâmica e estrutura local. Para isso, estabelecemos como eixos de análise as formas de instituição e regulação da propriedade da terra nas favelas, a formação dos estoques imobiliários e os agentes estruturadores do espaço. Aqui, pretendemos estabelecer uma relação entre a teoria marxista da renda e a formação das favelas e dinâmica do mercado imobiliário nesses espaços.

Para a dissertação, foram realizadas 11 entrevistas semiestruturadas e de caráter qualitativo em duas favelas localizadas na zona sul do Rio de Janeiro que decidimos não identificar para assegurar o sigilo dos entrevistados. As duas favelas se diferenciam em especial pelo seu porte, sendo a “Favela 1” muito maior que a “Favela 2”. Aqui, identificamos os entrevistados por sua posição (proprietário, imobiliária, Associação de Moradores ou comerciante) e favela onde atua (Favela 1 ou Favela 2). Para diferenciar entrevistados que ocupam a mesma posição, na mesma favela, adicionamos um número junto à identificação de sua posição¹.

2 ESTRUTURAÇÃO URBANA E A FORMAÇÃO DAS FAVELAS

São comuns os estudos que buscam explicação para a origem e proliferação das favelas em fatos históricos ou políticas públicas, como a guerra aos cortiços, o retorno dos soldados de canudos, a ineficiência da produção habitacional, a tolerância à manutenção das favelas, etc. Não pretendemos aqui refutar essas teses, inclusive por que entendemos que são partes constituintes e não menos importantes do processo, porém pretendemos de forma muito resumida, defender a tese de que a própria formação do capitalismo brasileiro carrega em si a tendência a formação desses espaços. A ideia de uma tendência permanente a reprodução das favelas como espaço de reprodução da classe trabalhadora pode contribuir com a questão levantada por Maria Laís Pereira da Silva sobre a permanência das favelas ao longo de 150 anos.

Uma das importantes hipóteses discutidas pela literatura, e em parte comprovada, é a de que, dependendo das conjunturas políticas, prevaleceram ou medidas de

¹ Para mais informações sobre a metodologia na dissertação de mestrado, no prelo.



repressão, ou atitudes de maior tolerância que permitiram a permanência das favelas na cidade. Vamos enfatizar o contrário disso: como foi possível essa permanência, mesmo em momentos de extrema repressão? (SILVA, 2005, p. 22).

A questão levantada por Silva ganha importância fundamental para o nosso estudo, pois ela chama a atenção para a existência de tendências permanentes que atuam na reprodução das favelas e que se impõem mesmo em momentos de fortes contratendências. Essa formulação nos faz repensar a ideia da favela como uma herança de processos passados e entender que o fenômeno é parte da urbanização e da reprodução do capitalismo periférico. É necessário, portanto, tratar a favela de modo integrado à cidade, mesmo que de forma subordinada, mas com o seu papel ativo no processo global de acumulação e na estruturação do espaço urbano. As favelas devem ter, dessa forma, um papel ativo no desenvolvimento do capitalismo brasileiro.

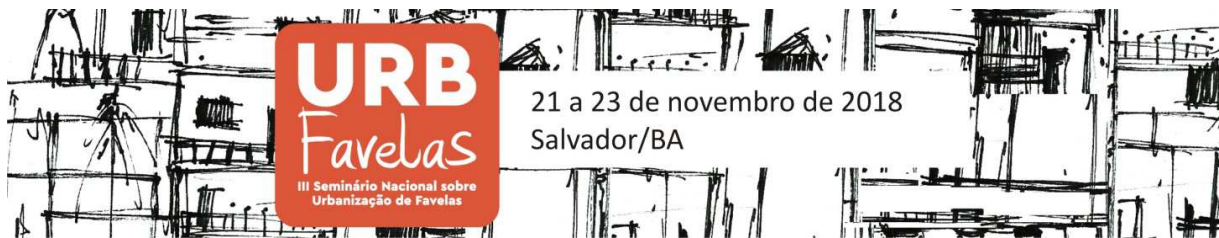
Desafio maior é identificar essas tendências em meio às particularidades de cada cidade. As favelas como parte desses processos particulares, vão surgir e se desenvolver como parte do processo de urbanização, “tanto no que se refere ao seu caminhar geográfico e no tempo histórico, quanto nos processos em que se inserem” (SILVA, 2009, p. 31).

Portanto, são áreas que tiveram (e tem) uma produção e uma densidade sócio-espacial, política e cultural. Em algumas áreas desenvolveram um capital social importante, e que vai dar base para movimentos sociais de décadas mais recentes. Portanto, produziram (e produzem) o espaço social da cidade (SILVA, 2009, p. 32).

Mas não apenas as particularidades dos processos de urbanização das diferentes cidades determinam as favelas. As singularidades das condições materiais em que cada favela se constituiu e se reproduz determinam aspectos peculiares para cada favela, ainda que sejam muito próximas e numa mesma cidade². Ou seja, dentro de uma mesma cidade a localização e o desenvolvimento sócio histórico específico de cada favela devem ser aspectos importantes a serem considerados.

Sendo assim, apesar de esse estudo estar focado em processos da totalidade, de forma alguma pretendemos aqui defender um determinismo mecânico da totalidade sobre os

² Quem teve a oportunidade de conhecer, por exemplo, Babilônia e Chapéu Mangueira consegue entender o impacto de processos sócio históricos distintos em favelas de localização muito próxima. Podemos observar o mesmo nas distintas áreas dentro das grandes favelas, como em Manguinhos, Rocinha ou nos Complexos do Alemão e da Maré.



processos particulares e singulares.

Para Gonçalves (2011, p. 114), “não existe a favela, mas uma miríade de favelas exibindo, cada uma, um diversificado dinamismo econômico, uma acentuada estratificação social e uma diversidade de estatutos fundiários”. No caso da propriedade fundiária, se o Estado, que é o agente garantidor do direito de propriedade, não atua sistematicamente na sua manutenção nas favelas, mecanismos próprios devem ser criados. E esses mecanismos serão, em grande medida, resultado do desenvolvimento sócio-histórico singular de cada favela³. Dessa forma, um dos aspectos que se apresenta como particular das favelas (a criminalização da situação fundiária) apresenta, ao mesmo tempo, grande diversidade entre as favelas.

Outra questão da categoria e suas determinações é o seu deslocamento no tempo e no espaço. O que é considerado uma favela hoje na zona sul do Rio de Janeiro é diferente do que é considerado uma favela na Baixada Fluminense dos dias de hoje ou no próprio Rio de Janeiro de tempos passados⁴. Dessa forma, é necessário entender a categoria de forma relativa a fim de não deslocá-la do seu contexto. No entanto, em alguns casos, a favela apresenta aspectos muito parecidos com o seu entorno. Se nos mantivermos no exemplo do Rio de Janeiro, a diferenciação entre favela e entorno é clara na área central ou na zona sul da cidade, porém, quanto mais nos afastamos dessas áreas em direção aos bairros periféricos, essa diferença diminui⁵. Nesses casos, a indiferenciação entre favela e entorno torna insuficiente entender a favela apenas de forma relativa. É necessário também entender as relações dos diversos agentes com a favela.

Rafael Soares Gonçalves (2013) analisa o processo histórico de construção do conceito jurídico de favela e identifica um processo permanente de criminalização da situação fundiária da favela. Já Adrelino Campos (2005) apresenta a criminalização das favelas como

³ Aqui não se trata de um descolamento dos processos sócio-históricos das favelas com relação ao restante da cidade ou mesmo do capitalismo de forma geral, mas de reconhecer que, se o Estado abre mão de cumprir determinadas funções no interior das favelas, surge uma autonomia relativa local. A autonomia é relativa porque o Estado, mesmo sem uma atuação condizente com o restante da cidade, atua sistematicamente de forma direta e indireta. Formas de dominação ideológica aqui são de fundamental importância. Boaventura de Sousa Santos (1988, p.14) já havia observado a tendência do direito da favela mimetizar o direito oficial.

⁴Essa parece uma constatação simples, mas trabalhos de grande difusão como o Planeta Favela de Mike Davis assumem um conceito absoluto de favela o que tem como resultado a afirmação de populações faveladas de mais de 90% “na Etiópia (espantosos 99,4% da população urbana), Tchade (também com 99,4%), Afeganistão (98,5%) e Nepal (92%)”.

⁵Por exemplo, o aspecto morfológico se aproxima tanto pelo aumento das dimensões das propriedades individuais nas favelas, quanto pela diminuição dos investimentos nas edificações da não favela, mas poderíamos ver essa aproximação também pelo nível de renda, infraestrutura, serviços etc.

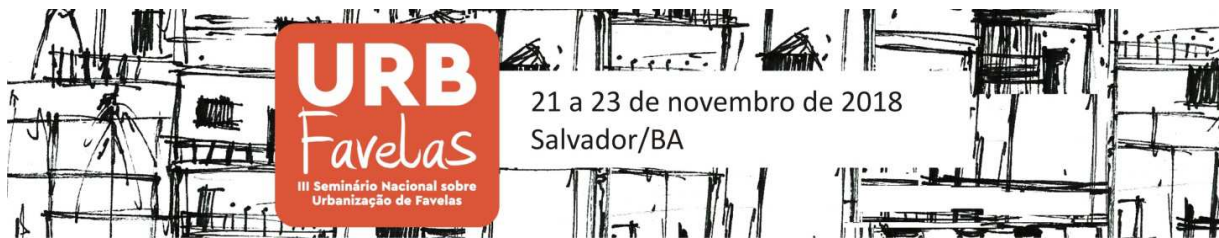


uma “transmutação” da criminalização dos espaços quilombolas, um processo também permanente que intitula de “produção do espaço criminalizado”, no qual a mesma população continuaria a ser criminalizada, primeiro no quilombo depois na favela. É importante chamar a atenção que as análises de distintos aspectos do processo histórico apresentam a reprodução da favela como um espaço subalterno é resultante de um processo permanente de criminalização, o que nos trás de volta a ideia da permanência como resultado de processos que não cessaram ao longo da história. Mais importante aqui é a noção de processo permanente de criminalização, que traz a dimensão relacional do nosso objeto, cujo agente prioritário certamente é o Estado. No entanto, tanto Gonçalves (2013), que, apesar de estar focado na relação entre Estado e favela, também apresenta muitos relatos da grande mídia, quanto Campos (2005) trabalham a relação não apenas do Estado, mas da sociedade em geral com as favelas.

Para diminuirmos o risco que corremos de isolarmos nossa análise do mercado imobiliário em favelas dos processos acumulação do capital e da estruturação das grandes cidades brasileiras e retomarmos a questão da permanência das favelas, buscaremos construir algumas notas preliminares, através da leitura de alguns autores que discutem os diversos papéis que as favelas desempenham nesses.

Uma das interpretações mais difundidas e também das mais polêmicas é a de Francisco de Oliveira, apresentada primeiro no ensaio “A economia brasileira: crítica à razão dualista”, publicado em 1972, e reforçado em “O vício da virtude: Autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil”, publicado na revista Novos Estudos Cebrap em 2006. Francisco de Oliveira (2003 [1972]); (2006) se contrapõe à representação de que a favela é simplesmente um espaço depositário do *lumpenproletariat*. Haveria um exército de reserva, ocupado em atividades informais e responsável pela autoconstrução, uma forma de produção de habitações amplamente atribuída às favelas. Para o autor, a autoconstrução teria um papel essencial no rebaixamento do custo da reprodução da força de trabalho, para ele, um dos pilares da aceleração da industrialização no Brasil.

(...) Daí derivou uma explicação para o papel do “exército de reserva” nas cidades, ocupado em atividades informais, que para maior parte dos teóricos era apenas consumidor de excedente ou simplesmente lumpen, e para mim fazia parte também dos expedientes de rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho urbana. O caso da autoconstrução e dos mutirões passou a ser explicativo do



paradoxo de que os pobres, incluindo também os operários, sobretudo os da safra industrializante de 1950, são proprietários de suas residências – se é que se pode chamar assim o horror das favelas -, e assim reduzem o custo monetário de sua própria reprodução. (OLIVEIRA, 2003 [1972], p. 130).

Nos termos de Marx, se o valor da força de trabalho equivale ao tempo de trabalho socialmente necessário para produzir determinados bens que fazem parte de um mínimo determinado sócio-historicamente para a sua reprodução, haveria duas formas de aumentar o mais-valor absoluto: 1) aumentando a jornada de trabalho, já que o valor da força de trabalho não é sensível à extensão da sua exploração, ou 2) diminuindo o valor da força de trabalho (além é claro das formas de acumulação primitiva). A solução que Marx dá para essa segunda forma é a inovação tecnológica nos ramos industriais que produzem os bens necessários para a reprodução da força de trabalho. No processo descrito por Francisco de Oliveira, as duas formas aparecem de modo complementar. O trabalho além das horas contratuais empregado na construção da casa seria uma forma análoga à extensão da jornada de trabalho, enquanto o auto empreendimento barateia a produção da habitação pelo fato de, por vezes, se livrar da apropriação de parte do mais-valor pelo capital industrial-construtor, fundiário e pelo Estado, além da possibilidade de produzir habitações extremamente precárias.

Oliveira (2006) nos mostra como realmente o item habitação vai quase desaparecer dos cálculos governamentais para a determinação do salário mínimo.

Nas pesquisas sobre custo de vida, hoje bastante amplas (naquele tempo já eram suficientemente sofisticadas, feitas em diversos níveis e graus de abrangência diferentes), o item habitação quase desaparece. Isso vai se refletir diretamente na avaliação do custo de sobrevivência. (...) Quando os governos, para orientar a política econômica, calculam o salário mínimo, o custo da habitação desaparece e influencia na fixação do valor. É isso que tem o efeito de rebaixar o salário. (...) Desse ponto de vista, a autoconstrução era estranhamente um mecanismo de acumulação primitiva, pois a casa construída daquela forma não se transformava em capital (OLIVEIRA, 2006, p. 68).

A percepção de que há uma massa de trabalhadores remunerados abaixo do valor da sua força de trabalho, nesse caso, funciona da seguinte forma: a habitação é sócio-historicamente consolidada como um dos bens mínimos para a reprodução da força de trabalho, o que, do ponto de vista do capitalista, é um custo a ser pago na forma de salário. Se abre-se um precedente para que o trabalhador passe horas além das suas horas normais de trabalho construindo sua própria casa em uma terra não remunerada, o custo de reprodução da



força de trabalho é diminuída no que se refere ao trabalho incorporado na construção da casa, à remuneração que normalmente é paga pelo uso da terra ao seu proprietário e os outros custos já comentados. Dessa forma, o capitalista pode baixar os salários no que seria referente a esses itens, porém, o trabalhador é obrigado a trabalhar horas a mais que o normal socialmente estabelecido, além de arcar ele próprio com toda forma de risco que pode representar a terra (“ilegal”, “informal”) não remunerada. Isso, no fim das contas quer dizer que as horas trabalhadas a mais foram indiretamente apropriadas pelo capitalista.

A tese de Oliveira que as favelas se tornam meio essencial de barateamento da força de trabalho parece se confirmar pelo desenvolvimento do espaço urbano carioca no período de grande industrialização da década de 1950 e 1960. Se observarmos os mapas desenvolvidos por Maurício Abreu, veremos que a localização das favelas coincide com a das indústrias. Evidentemente, os eixos ferroviários são grandes condutores da localização tanto das indústrias como das favelas, mas a industrialização também parece conduzir a formação de favelas. É conhecido o fato de os trabalhadores buscarem a moradia em favelas pela proximidade do trabalho (ABRAMO, 2001, p. 1566) e a correspondência entre a localização das favelas e das indústrias no momento de franca industrialização parece um sinal afirmativo das premissas de Oliveira. Com baixo poder de mobilidade, a classe trabalhadora só poderia se instalar próximo aos postos de trabalho ou aos eixos de mobilidade que os levariam ao trabalho.

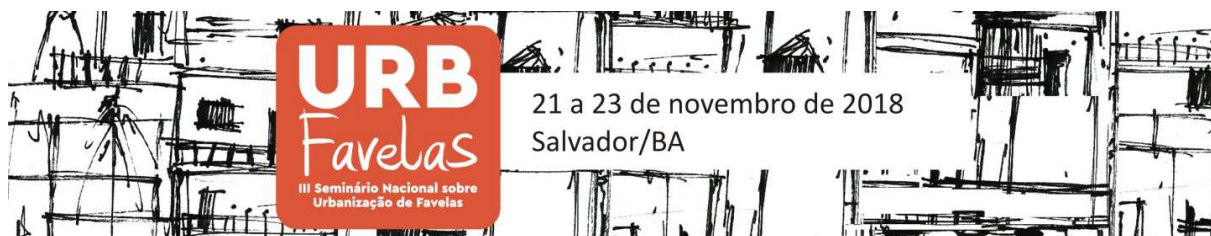
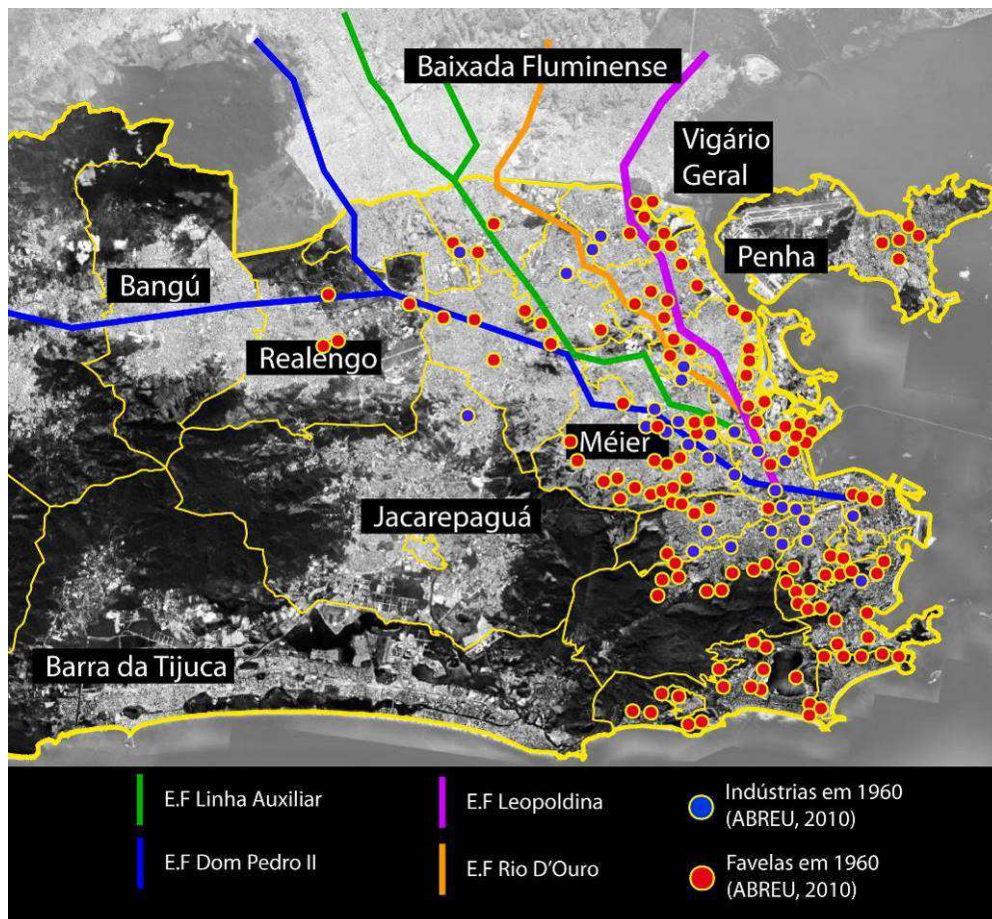


Figura 1: Município do Rio de Janeiro: distribuição das indústrias e favelas em 1960



Mapa construído com base em dois mapas produzidos por Abreu (2010, p. 104 e 128) com dados do censo de 1960.

Além dos já conhecidos esforços industrializantes promovidos pelo Estado, a autoconstrução aparece em Oliveira como sua base fundamental.

Eu diria que a industrialização brasileira foi sustentada por duas fortes vertentes. A primeira foi a vertente estatal, pela qual o Estado transferia renda de certos setores e subsidiava a implantação industrial. E a segunda eram os recursos da própria classe trabalhadora, que autoconstruía sua habitação e com isso rebaixava o custo de reprodução (OLIVEIRA, 2006, p. 66).

Não se trata de aplicar a análise de forma individualizada: é evidente que qualquer fenômeno que seja capaz de rebaixar o valor da força de trabalho só pode fazê-lo se for capaz de se generalizar. O sujeito que autoconstrói terá êxito em diminuir os seus custos com habitação e poupar ou priorizar outros gastos, porém, a partir do momento em que essa



atividade se generaliza para a força de trabalho de determinado ramo, os seus salários estarão ameaçados. Tampouco a autoconstrução é responsável pela industrialização ou pelo rebaixamento dos salários, mas os três aspectos (autoconstrução, industrialização e rebaixamento dos salários) tem como momento fundante a urbanização moderna brasileira.

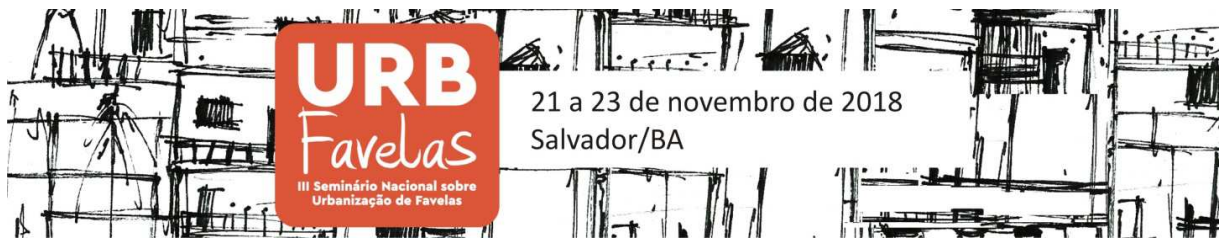
É importante aqui chamar a atenção para a relação entre a classe dos capitalistas e a classe dos proprietários fundiários. A terra é um componente de grande importância no custo da habitação, ou seja, esse item específico que compõe o valor da força de trabalho põe em confronto capitalista e proprietário fundiário. Capitalista e proprietário fundiário, um pela redução dos salários e outro pelo aumento do preço da terra ou dos aluguéis⁶, buscam a apropriação maior do valor produzido pelo conjunto da sociedade, o primeiro na forma de lucro e o segundo na forma de renda. Dessa forma, ainda que a autoconstrução retire do custo de reprodução da força de trabalho o capital variável empregado na construção da casa, o custo relativo à renda da terra só pode ser amenizado se forem ocupados terrenos precários (geologicamente, juridicamente, etc.). O custo do acesso à terra só pode ser retirado pelo expulsão dos trabalhadores para áreas em que não haja interesse da classe dos proprietários (áreas de fragilidade geológica, protegidas por legislação, com pouco acesso, em declive, etc.). Isso explica porque a população pobre favelada cada vez mais contrate mão de obra para construir, ainda que na favela. O resultado é que a fuga do confronto entre essas duas classes apropriadoras do mais-valor pode ter uma importância maior do que a autoconstrução nesse processo.

No próximo capítulo, pretendemos discutir as formas como a apropriação da renda se dá no interior das favelas.

3 A RENDA FUNDIÁRIA NA FAVELA

Segundo Silva (2009), a visão da favela como área de habitações “precárias” ou “degradadas” a torna facilmente sujeita à “erradicação”. Mas não é somente uma visão externa de precariedade, pois parte das precariedades é concreta e é resultado do déficit de investimento do Estado. Isso dá ao Estado a possibilidade de arbitrar sobre o destino desses espaços sem grandes custos políticos. Podemos considerar também que esse tipo de poder

⁶ Importante lembrar que dentre os provedores dos insumos básicos para a reprodução da força de trabalho, o proprietário fundiário é o único que não pode buscar o aumento dos seus ganhos pelo aumento da produtividade, ou seja, o aumento dos seus ganhos sempre necessita do aumento da renda coletada por unidade.



permite ao Estado manter a população sob controle em possíveis convulsões sociais e facilita a formação de “currais” eleitorais.

Em contraposição à visão de degradação e sujeição à erradicação, a autora argumenta que a favela, mesmo sendo vista pelo Estado como um fenômeno passageiro, permanece na urbanização brasileira e que, como parte da cidade, como espaço produzido socialmente, também vai ter um sentido de representar um patrimônio, construído tanto pelo trabalho dos moradores, como pelos investimentos públicos.

Essa ideia da construção de um patrimônio no interior das favelas, para Boaventura de Sousa Santos, vai aparecer não apenas como a busca pela melhoria da qualidade de vida no interior das favelas, mas também como uma estratégia coletiva de manutenção do assentamento. Segundo o autor, o desenvolvimento interno das favelas faz crescer os custos políticos das remoções.

Perante isto, os habitantes das favelas sempre procuraram organizar-se de modo a melhorar as condições de habitabilidade, criando várias redes de água e de electricidade administradas pelos utentes, constituindo brigadas de trabalho (sobretudo nos fins de semana) para melhoria das ruas e outras infraestruturascolectivas. Procuraram sobretudo maximizar o desenvolvimento interno da comunidade e garantir a segurança e a ordem nas relações sociais entre os habitantes com o objectivo de, fortalecendo as estruturas colectivas, fazer subir os custos políticos e sociais para o aparelho de estado de uma eventual destruição ou remoção forçadas (SOUSA SANTOS, 1988, p. 13).

A constituição de um patrimônio no interior das favelas possibilita a emergência de uma fração da classe trabalhadora que se apropria desse patrimônio. Esses podem ser agentes políticos, comerciantes, prestadores de serviço, etc.; porém a fração que nos interessa aqui é a que se apropria desse patrimônio em forma de renda fundiária. Na dissertação referenciada acima, buscamos debater como uma parte da classe trabalhadora torna-se proprietária de terra configurando uma fração de classe e, por vezes, constituindo interesses antagonicos.

Abramo (2007), em busca de uma determinação explicativa para os altos preços dos imóveis nas favelas, conclui que a “liberdade construtiva” constitui um atributo para a geração de rendas diferenciais. A precariedade do controle social e estatal e a falta de parâmetros estabelecidos pelo conjunto da população para a solução de conflitos nas favelas têm um rebatimento direto na regulação da construção e na forma como se desenvolve a propriedade fundiária e, por consequência, as suas rendas. Podemos dizer que, se na cidade

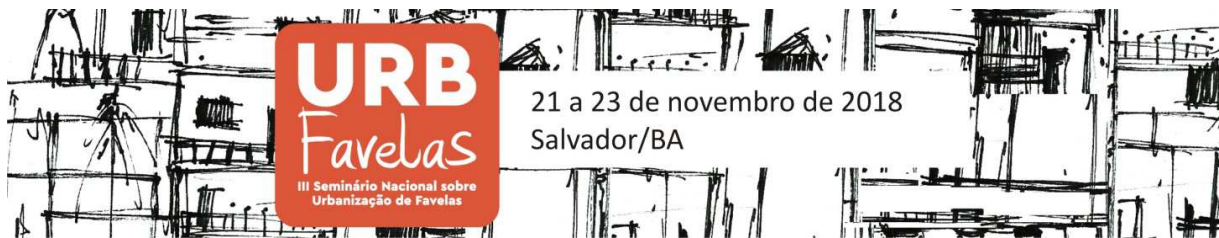


formal estabelecemos uma série de normas e parâmetros que podem ser usados para diversos fins, inclusive o papel de restringir a liberdade dos proprietários e contribuir para a melhor qualidade dos espaços internos e externos, nas favelas a liberdade construtiva tende a ser menos restringida. A essa característica, Abramo (2007, p. 37) atribuiu a qualidade de *externalidade* que seria própria da favela e geradora de rendas diferenciais.

As favelas das áreas centrais ou com alto valor dos imóveis no entorno têm uma configuração peculiar. Suas localizações são inacessíveis pelo mercado imobiliário formal para a maior parte da população e a liberdade construtiva dessas favelas permite a construção de moradias com baixo padrão de materiais, baixa metragem das unidades, etc. Essa configuração permite disponibilizar habitações a preços acessíveis para uma população que jamais teria acesso a essa localização, mantendo alto o preço do metro quadrado construído. A consequência disso é que o proprietário dos imóveis dessas favelas (pelo menos o que constrói para o extrato mais baixo da favela) é posto em uma posição onde detém o importante papel de produzir habitação para uma população que de outra forma não teria acesso a essa localização e, ao mesmo tempo, o coloca em condição de cobrar o preço mais alto dentro das possibilidades do comprador/locatário. Esse é o comportamento típico das rendas de monopólio, mas, ao contrário dos casos clássicos onde a compra/locação se dá por moradores de alto padrão ou a compra/arrendamento se dá por produtores cujo produto é muito raro ou exige um alto nível de especialização, aqui os moradores são pressionados pela concorrência da demanda e pela impossibilidade de acessar outras moradias a sacrificar o máximo possível os seus ganhos. Esse seria um dos fatores explicativos da proliferação dos prédios de quitinetes nas favelas.

Marx já via a possibilidade da extração de rendas de monopólio em terras arrendadas para camadas mais pobres da população. Para o autor, a grande concorrência entre os pequenos arrendatários por terras adequadas a esses, somado a impossibilidade desses arrendatários desenvolverem outras atividades produtivas possibilita aos arrendadores extraírem rendas demasiadamente elevadas dessas terras.

A concorrência por estes últimos [grandes arrendatários] é habitualmente maior que pelos primeiros e porque os pequenos arrendatários, que raramente estão em condições de lançar-se em algum negócio que não seja a agricultura, com frequência estão dispostos a pagar uma renda que eles mesmos sabem ser demasiadamente elevada, forçados que estão pela necessidade de encontrar uma ocupação mais



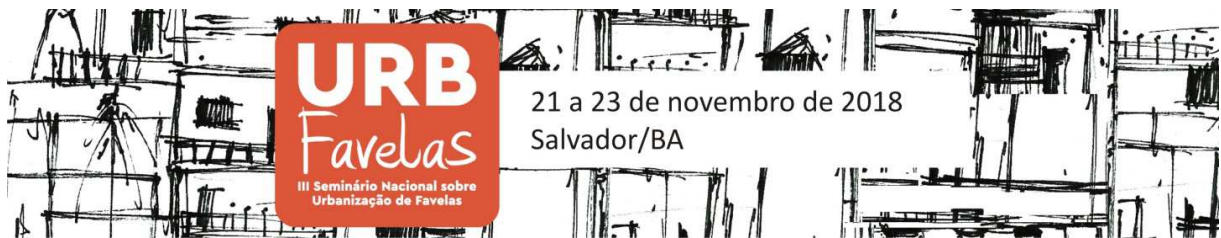
adequada. (John [L.] Morton, *The Resources of Estates*, Londres, [Longman, Brown, Green, Longmans, and Roberts,] 1858, p. 116, *Apud*, MARX, 2017 [1894], p. 690)

No entanto, as rendas de monopólio nesse caso, só podem ser geradas, em primeiro lugar, se houver um corte em submercados determinado pela insubstituíbilidade entre os produtos imobiliários. Em segundo lugar, a procura deve se manter alta em relação a oferta dentro desse submercado, por isso, se os salários aumentarem de forma a reduzir de forma drástica a demanda por esse produto imobiliário a renda de monopólio deve desaparecer. Por último, a renda nessas terras, ainda que elevadas, devem ter como limite a extração de renda em outros submercados, no entanto, como objeto de uso moradia, pode ser construído em tamanhos bastante distintos garantindo de forma mais ou menos precária a reprodução do indivíduo, essas rendas de monopólio podem extrapolar a renda por área de outro submercados se o preço unitário dos imóveis se mantiver abaixo.

Essa hipótese tem consequências importantes. A renda não apenas é um determinante dos preços praticados para o tipo específico de residência, como é um importante determinante que atua sobre o tipo de construção a ser produzida. Assim como nos grandes centros urbanos, o alto preço da terra é um importante determinante para a construção dos monólitos verticais que aproveitam ao máximo o terreno e a construção de grandes monumentos da arquitetura contemporânea é resultado da busca por rendas de monopólio (ARANTES, 2010), uma renda de monopólio resultante dos condicionantes apontados acima pode ser um forte determinante de uma tipologia construtiva que se aproprie ao máximo da renda que pode ser gerada. Dessa forma, seria a construção de unidades de dimensão mínima uma forma de extração de rendas de monopólio em favelas com o entorno caracterizado pelo alto preço da terra e assim como nos demais exemplos, a busca por rendas de monopólio pode gerar uma tendência a homogeneização do produto imobiliário nas favelas.

Igualmente setêm defendido que tem surgido uma nova forma de extrair rendas de monopólio nas favelas a partir de um marketing urbano capaz de transformar as favelas em um patrimônio único inigualável. Podemos retomar o caso da arquitetura contemporânea onde a criação de emblemas únicos e irreprodutíveis garantem a geração das rendas de monopólio. Segundo Arantes:

O Guggenheim Bilbao é bem-sucedido não apenas como surpreendente aparato



técnico/estético, como também, ou sobretudo, enquanto estratégia rentista. Ao ser divulgado pelos canais midiáticos como o ápice da produção arquitetônica recente, gerou fabulosas rendas de monopólio para os diversos agentes envolvidos (ARANTES, 2010, p. 95).

O desvalorizado porto de Bilbao, ao receber o monumental projeto de Frank Gehry, passa por um processo de ressignificação que associa “as marcas Guggenheim, Bilbao, Gehry, Dessault numa alavancagem midiática conjunta” (ARANTES, 2010, p. 95). No caso descrito por Arantes, apesar de existirem outros fatores envolvidos, a obra construída é fundamental para a criação do emblema. No caso das favelas do Rio de Janeiro, apesar do investimento na urbanização, policiamento, teleféricos, etc. o fundamental para a produção de uma marca única está na localização, na peculiaridade da formação geográfica e na população local e seu patrimônio. Ou seja, no caso das favelas a produção do emblema exige o mesmo esforço midiático, porém o que as torna potencialmente especiais já está dado de antemão, podendo-se abrir mão de grandes investimentos construtivos. Se considerarmos o espaço construído da favela como um patrimônio construído pelos seus moradores e, também, em grande medida, pelo Estado, podemos entender que esse processo se trata da ressignificação e apropriação privada desse patrimônio. No entanto, passados a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016 e recuados os investimentos públicos nas favelas do Rio de Janeiro, podemos considerar que, não houve grandes avanços no que diz respeito à “invasão” de grandes incorporadores e especuladores, ainda que a valorização imobiliária nesse período ainda deva ser averiguada.

Sobre as rendas diferenciais e como elas funcionam no interior das favelas, não é necessário fazer muitas considerações, mas, nas entrevistas realizadas nas favelas pesquisadas, surgiram dois aspectos que parecem ter maior importância na apropriação das rendas diferenciais: a proximidade às ruas onde é possível o acesso de carros e a menor densidade construtiva. Importante destacar que na maioria dos casos essas são características que se opõem.

Sobre a localização em relação à rua, o corretor da Imobiliária 1 aponta que a dificuldade de acesso no momento da construção já é um aspecto que reduz os ganhos. Para ele, o investimento inicial já vai ter que ser maior e o retorno após a venda menor.

Você sabe mais ou menos quanto vale qualquer coisa, porque vive o dia a dia



daquilo, ajudou a construir a favela, não importa se o cara gastou... Se um cara, vamos supor gasta 30 mil pra construir aqui embaixo, se ele construir a mesma casa lá no meio da favela, ele vai gastar 60, isso não quer dizer que amanhã ele queira vender lá e que ele nem tire o seu dinheiro, você gastou, gastou em um lugar impróprio, em um lugar inadequado, para você ter um valor do seu imóvel. Quer vender, vai vender, mas não achando que você gastou milhão e vai tirar o seu milhão, aí foi porque você investiu no lugar errado, problema é seu. Então passa a vida morando nele (IMOBILIÁRIA 1, FAVELA 1).

O custo para a produção da casa em locais sem acesso de carro também foi enfatizado por diversos entrevistados na Favela 1 e na Favela 2. Na Favela 2, inclusive, é utilizado um jargão que diz que no morro, pra construir uma casa, tem que ter dinheiro pra duas ou três.

Porque se você quiser fazer uma casa em uma comunidade, você tem que ter dinheiro pra fazer três. Uma pra você morar, o equivalente você vai pagar pra um pedreiro e o equivalente você vai pagar pra alguém carregar o material pra você. Porque um saco de cimento de 50 kg ninguém sobe uma área de 100, 150 metros de altitude com menos de 15, 20 reais: você paga 25 reais num saco de cimento e paga mais 20 pro cimento chegar na sua casa. A dificuldade é enorme (PROPRIETÁRIO 4, FAVELA 2).

Sobre a construção, as favelas em declive têm agravantes. Em primeiro lugar, a subida é mais desgastante que o transporte em áreas planas. Em segundo, as ferramentas para transporte de materiais foram desenvolvidos para áreas planas. Em Manguinhos, em uma área sem acesso de carro, presenciamos o transporte de 10 sacos de cimento de 50 kg em um carrinho por apenas uma pessoa. O mesmo método de carregamento jamais poderia ser aplicado em escadas ou mesmo ladeiras devido ao peso, forçando o transporte sem instrumentos ou com instrumentos suspensos pelo trabalhador, como a padiola. Além do custo de construção o acesso a bens de consumo apareceu como um aspecto importante também.

— Não tem jeito, têm que consumir, as pessoas precisam consumir. É um refrigerante, é uma cerveja, é um cigarro, é um biscoito, é um óleo. O cara não quer ir lá na rua comprar. Se ele for na rua, ele vai ter que caminhar ou pagar um moto táxi ou pagar uma Kombi. Aí o gasto é maior. Aí você tem que fazer essas contas: — “se eu for lá na rua, eu vou pagar um real a menos que aqui, ainda vou pagar a moto ou a kombi que é 3, então prejuízo já é de 4⁷”, então compra aqui mesmo. — Aqui é mais caro do que lá em baixo? — Aqui é mais caro, com certeza, mas aí você tem essa avaliação. Porque se não você vai comprar lá na rua pensando que vai pagar a menos, mas aí você já pagou a diferença no transporte, já pegou chuva ou então já pegou um calorão tremendo, já

⁷ O entrevistado somou o custo de transporte com o desconto na compra quando na verdade deveria subtrair. No caso, considerando o desconto de 1 real comprando “na rua”, o prejuízo seria de 2 reais se o suposto comprador pagasse apenas o trecho de subida (o que é comum) ou 5 se pagasse os dois trechos.



andou mais, isso vai trazendo uma série de análises que você tem que fazer, até pra influenciar no aluguel. É o que eu te falo, um contrato vai melhorando o outro (PROPRIETÁRIO 4, FAVELA 2).

Mesmo após a construção, o custo de vida na casa deve ser afetado pelo local em que se encontra em relação à rua.

Em contraposição, a baixa densidade das áreas mais altas dessas favelas também é vista como um atrativo.

[Parte alta da Favela 1] é o pulmão da [Favela 1], não sei se é a área mais cara, mas é a melhor (PROPRIETÁRIO 1, FAVELA 1).

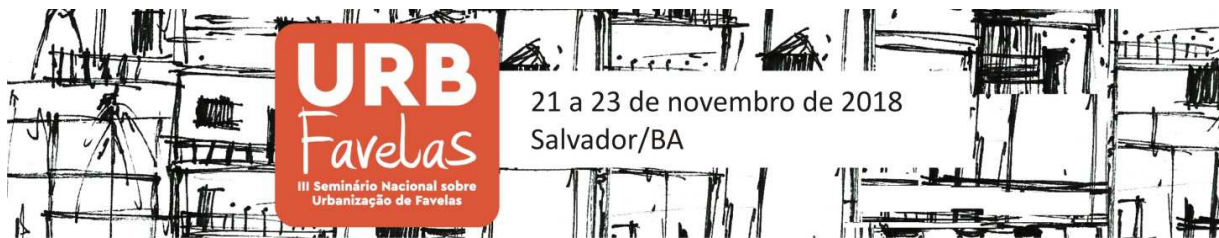
O melhor lugar é próximo à ladeira você acha?
Em tese, se imagina que é melhor, né? Mas, dependendo do ponto de vista, tem pessoas que estão vindo morar aqui que querem morar na parte mais alta, porque vai morar no meio da mata, vai morar com vista pro mar... (PROPRIETÁRIO 4, FAVELA 2)

Não temos informação sobre os preços dos imóveis próximos à rua em relação ao preço dos imóveis nas áreas de mais baixa densidade. No entanto, podemos dizer que as vantagens dos imóveis próximos à rua e a procura por esses imóveis foram muito mais enfatizadas nas entrevistas do que o mesmo para as áreas de baixa densidade.

Em suma, podemos concluir que, como no restante da cidade, há uma relação complexa entre as diferentes terras com diferentes características e diferentes localizações. Ainda que a proximidade à infraestrutura formalizada, em especial o transporte, seja de grande influência na formação das rendas, outras características terão importância a depender das características singulares de cada favela. No nosso estudo, a baixa densidade das áreas confrontantes com as matas foram destacadas e elas, de forma geral têm localização oposta ao acesso à infraestrutura. Também podemos destacar os focos de conflitos ou equipamentos urbanos internos como formas negativas e positivas, respectivamente, de externalidade.

4 PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E A PRODUÇÃO DOS PRÉDIOS DE QUITINETES

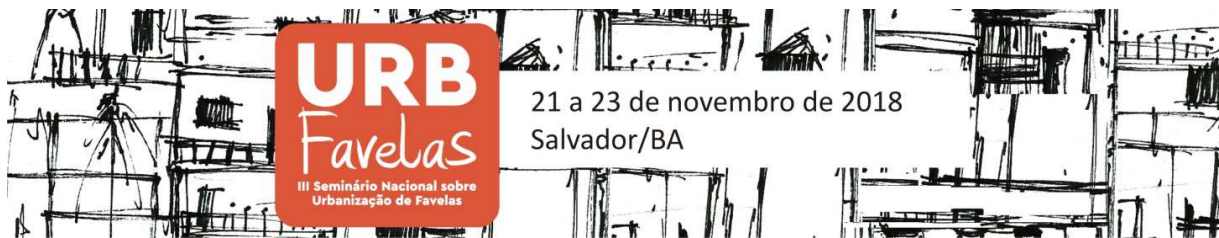
Nos trabalhos de campo que desenvolvemos foram identificados, entre outras formas de produção habitacional, a presença de agentes especializados nesse tipo de produção. Esses são agentes que sistematicamente compram terrenos (construídos ou não) e constroem com vistas a intensificar o uso do solo e dessa forma se apropriar via renda dos recursos



produzidos pelo conjunto da sociedade. A presença desses promotores imobiliários além de indicar uma velocidade maior de produção habitacional e intensificação do uso do solo, modifica qualitativamente a dinâmica, na medida em que, ao condicionarem sua atividade à potencialização do ganho construtivo e fundiário homogeneízam o produto imobiliário moldando-o à sua forma mais lucrativa.

Não é o caso aqui de defender que o mercado imobiliário em favelas se configura em pobres explorando pessoas ainda mais pobres (DAVIS, 2006) ou uma barreira para o acesso à moradia à população pobre (ABRAMO), mas, assim como no restante da cidade, há uma relação contraditória de afirmação e negação do acesso. Na relação de troca, o valor de troca de qualquer objeto produzido ao mesmo tempo em que nega o valor de uso para o produtor necessita afirmar o valor de uso no polo oposto da relação. Numa sociedade onde o valor de uso é tendencialmente reduzido à suporte de valor, ou seja, o processo produtivo é comandado pela busca do valor e não pela necessidade imediata do objeto de uso moradia, a forma, a utilidade, o direcionamento da demanda, etc. dado pelo produtor, será o que dá a ele a maior capacidade de se apropriar do valor, o que não necessariamente significa a produção de unidades habitacionais direcionado a uma demanda com maior poder aquisitivo. As entrevistas apresentaram em todos os casos a possibilidade de potencializar os ganhos dos proprietários de imóveis reduzindo as unidades habitacionais e intensificando o uso do solo. Segundo os entrevistados, essa é a fórmula utilizada para ofertar habitação para a camada mais pobre sem de forma alguma afetar os ganhos. Essa configuração, ao mesmo tempo em que nega o acesso a terra e coloca duas frações da classe trabalhadora em posições antagônicas (uma que busca o aumento da apropriação do valor via renda e outra que busca aumentar o seu acesso aos bens de consumo protegendo o salário da apropriação via renda), permite o acesso à moradia, ainda que muitas vezes precária, a uma população que teria dificuldades de acumular recursos mesmo para a autoprodução.

A produção de uma unidade habitacional barata, ao mesmo tempo, não significa a produção de unidades habitacionais com uma relação preço/área também barata. Foram encontradas, no trabalho de campo, unidades habitacionais de 3m² a 6m² com o preço do aluguel de 300 a 400 reais, o que configura uma relação preço/área muito alta até mesmo para apartamentos de alto padrão da Zona Sul, porém um preço unitário acessível. O corretor da Imobiliária 2 da Favela 1 considera um preço um pouco mais baixo, mas, segundo os seus



parâmetros de preço, a unidade habitacional perde o valor por metro quadrado conforme cresce a unidade.

São vários imóveis que a gente vai administrando e ainda mais durante um tempo, você vai pegando uma bagagem. Quarto com banheiro costuma ser 300 a 400 reais, um quitinete é de 500 a 650, um quarto e sala é de 700 a 800... (IMOBILIÁRIA 2, FAVELA 1)

Se considerarmos as quitinetes da Favela 1 e da Favela 2 no mesmo padrão que as de 16m² como as do “Minhocão”⁸ a 650 reais, a relação preço/área continua alta. Abramo, apesar de dar outra explicação para o fenômeno, corrobora com a constatação de que os preços dos alugueis nas favelas são relativamente altos.

Assim, a externalidade de vizinhança, apesar de ser um atributo locacional, transforma-se em um elo importante entre a decisão de localização residencial e as estratégias de sobrevivência das famílias de baixa renda. Esse nexos, em muitos casos, explica o valor excessivamente elevado dos preços dos imóveis nas favelas (ABRAMO e FARIA, 1998, p. 448).

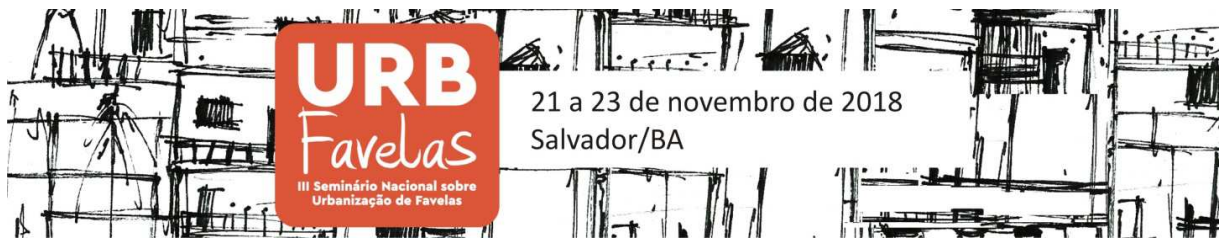
A ideia de uma externalidade de vizinhança de fato esteve presente em alguns discursos que coletamos. No entanto, não sabemos o quanto isso é resultado da disseminação de uma imagem de “comunidade” atribuída às favelas, o quanto os moradores das favelas contam realmente com uma rede de apoio, nem o quanto essas redes são realmente inexistentes fora das favelas. Ainda assim, entendemos que as estratégias dos agentes internos associadas às condições materiais das favelas (como a precariedade da regulação edilícia) são momentos explicativos mais importantes.

A representante da Associação de Moradores 2 da Favela 2 apresenta uma faixa de preço próxima. Segundo a entrevistada, os proprietários preferem produzir quitinetes porque é mais em conta e tem mais demanda. Dessa forma, a quitinete não fica “parada”.

— Você sabe que tipo de casa se constrói, se é mais quitinete, ou se é apartamento?

⁸ Prédio de quitinetes localizado na Rocinha. O Minhocão foi embargado e demolido pela prefeitura municipal do Rio de Janeiro. O prédio possuía 22 quitinetes com cerca de 16m². Conferir em O Globo, 26/03/2009, Demolição total do Minhocão da Rocinha deve demorar sete dias, disponível em: <http://g1.globo.com/Noticias/Rio/0,,MUL1059614-5606,00-DEMOLICAO+TOTAL+DO+MINHOCAO+DA+ROCINHA+DEVE+DEMORAR+SETE+DIAS.html>

⁸ O Globo, 12/11/2011, disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/empire-state-da-rocinha-especulacao-imobiliaria-na-favela-3222882>



Mais quitinete.

— Sabe por que constroem mais quitinete?

— Quitinete, porque são menores e mais em conta pra alugar. Por exemplo, entre pagar 600 reais e 1200, eu prefiro pagar 600.

— Pra quem constrói dá mais dinheiro construir quitinete?

— É mais fácil de alugar uma quitinete do que uma casa de dois quartos ou de um quarto que é mais caro. O poder povo está pouco.

— Então as casas grandes ficam mais paradas?

— Mais paradas. Geralmente essas casas grandes, eles alugam anual, às vezes a pessoa fica 2 ou 3 anos, famílias, entendeu? As quitinetes são mais rotativas, o estudante vem aqui e passa uma temporada, aí aluga uma quitinete depois vai embora. As casas não, geralmente ficam famílias.

— Você tem ideia de quanto custa uma quitinete?

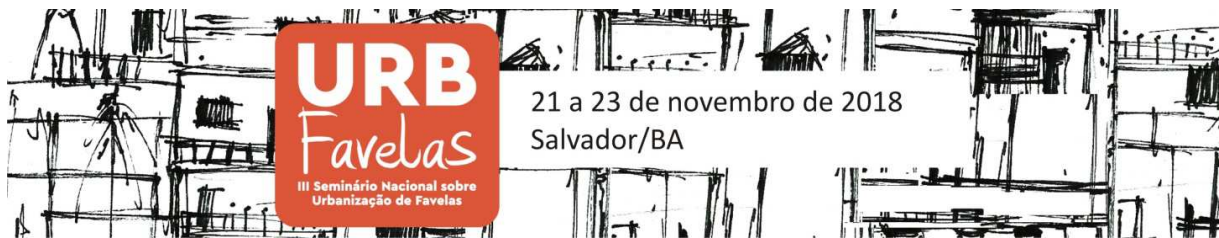
— Quitinete está em torno de... A mínima está em torno de 500 reais a 800, uma casa dependendo da localidade está de 600 a 1200. Dois quartos, sala, banheiro, cozinha, um lugarzinho de lavar roupa, está nessa faixa (ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 2, FAVELA 2).

Certamente, é importante entender em que medida, em cada conjuntura, a depender da favela e do tempo histórico, o mercado imobiliário se apresenta como barreira ou canal de acesso dos pobres à terra urbana. No entanto, também é importante destacar como o mercado imobiliário e a renda da terra determinam, em grande medida, o produto imobiliário e as formas de vida. A forma como a quitinete se proliferou nas favelas cariocas, em especial nas áreas centrais ou valorizadas, indicam que o que determina a produção dessa forma de moradia não está apenas na dinâmica interna e singular de cada favela, mas há na dinâmica imobiliária da cidade algo que produz esse tipo de tendência.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A renda fundiária é um importante determinante do desenvolvimento das cidades e não poderiam deixar de influir diretamente na produção das favelas. Buscamos, de forma bastante resumida, ao longo desse artigo, debater como essa forma de apropriação do valor produz uma tendência permanente a produção de espaços de fuga da contradição entre a classe dos proprietários fundiários e a classe dos capitalistas, sendo a favela a forma típica dessa tendência.

Considerando a produção do espaço na favela como a constituição de um patrimônio produzido, sobretudo, por seus moradores, mas também por intervenções do Estado e outros possíveis agentes externos, pudemos debater como uma parte da classe trabalhadora moradora de favela se destaca se apropriando desse patrimônio via produção imobiliária apropriação de valor via renda. A partir da constatação de uma fração de classe que se apropria de renda,



identificamos a necessidade de aprofundar nas formas de renda desenvolvidas na favela que pudemos identificar, sendo elas, duas formas de renda de monopólio, uma que se apoia na segmentação do mercado imobiliário tornando possível regular os preços pela capacidade de pagamento no submercado que atende à camada mais pobre e outra que se apoia na produção de “marcas” constituindo espaços pretensamente únicos. Identificamos ainda uma complexidade na formação das rendas diferenciais.

Sobre a produção imobiliária, buscamos debater sobre a presença de promotores imobiliários nas favelas, sendo esses agentes sistemáticos desse mercado. A partir disso, partimos para o debate sobre o produto imobiliário. O prédio de quitinetes foi identificado em diversos casos como o produto imobiliário mais rentável, fundado na possibilidade da geração de rendas de monopólio em unidades habitacionais de dimensão mínima, constituindo uma relação preço área alta, porém um preço unitário ainda baixo com relação ao mercado formal.

É dessa forma que o mercado imobiliário se constitui ao mesmo tempo em um viabilizador do acesso de uma camada mais pauperizada ao mesmo tempo em que contrai ao máximo as suas condições de vida.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. Quatro notas preliminares sobre teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário. **Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro, p. 1566-1586, 2001.

ABRAMO, P. A Cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)**, p. 25-64, 2007.

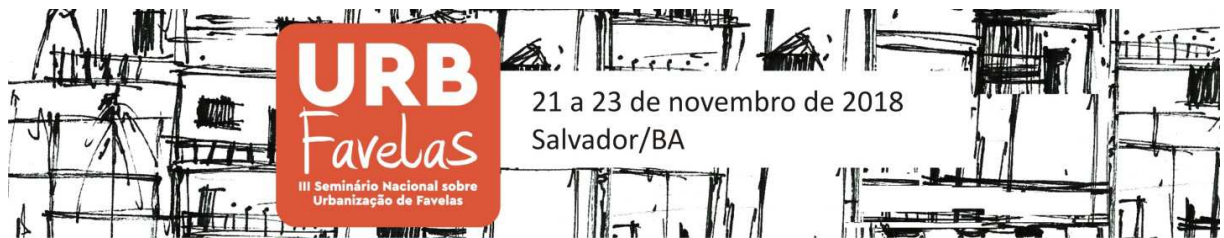
ABRAMO, P.; FARIA, T. C. Mobilidade Residencial Na Cidade do Rio de Janeiro: Considerações Sobre Os Setores Formal e Informal do Mercado Imobiliário. **ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS**, p. 421-456, 1998.

ABREU, M. D. A. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. 4ª. ed. Rio de Janeiro: IPP, 2010.

ARANTES, P. F. Forma, valor e renda na arquitetura contemporânea. **ARS**, São Paulo, v. 8, p. 85-108, 2010.

CAMPOS, A. **Do quilombo à favela: a produção do "espaço criminalizado" no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

DAVIS, M. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.



GONÇALVES, R. **O mercado do aluguel informal nas favelas do Rio de Janeiro e sua regularização numa perspectiva histórica.** [S.l.]: [s.n.], 2011.

GONÇALVES, R. **Favelas do Rio de Janeiro: História e Direito.** Rio de Janeiro: Pallas/PUC-Rio, 2013.

MARX, K. **O capital: crítica da economia política: livro III: o porcesso global da produção capitalista.** São Paulo: Boitempo, 2017 [1894].

OLIVEIRA, F. D. **Crítica à razão dualista e o ornintorrínco.** São Paulo: Boitempo, 2003 [1972].

OLIVEIRA, F. D. O vício da virtude: Autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. **Novos Estudos**, p. 67-85, 2006.

SILVA, M. L. P. D. **Favelas Cariocas(1930-1964).** Rio de Janeiro: Contraponto Editora Ltda, 2005.

SILVA, M. L. P. D. Favela: É geral? É particular? É urbano. **Oque é a favela afinal?**, p. 31-35, 2009.

SOUSA SANTOS, B. D. **O discurso e o poder: ensaio sobre a sociologia da retórica jurídica.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.