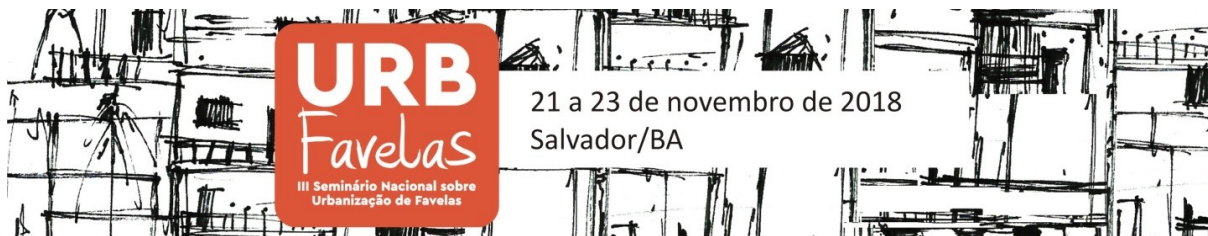




III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS
Salvador - BA - Brasil

CONSTRUIR A CIDADE PRECÁRIA: AUTOCONSTRUÇÃO COMO PRÁTICA SOCIALMENTE SIGNIFICATIVA

Rovy Pessoa Ferreira (ENSAL) - rovy.pessoa-ferreira@lyon.archi.fr
arquiteto e urbanista pela UFSC, architecte hmonp pela ENSAL, doutorando em arquitetura pela ENSAL



CONSTRUIR A CIDADE PRECÁRIA: AUTOCONSTRUÇÃO COMO PRÁTICA SOCIALMENTE SIGNIFICATIVA

RESUMO:

Este trabalho procura evidenciar em que medida as configurações espaciais influenciam as identidades sociais na favela de Paraisópolis, em São Paulo. A proposta consiste numa tríplice análise: a) formas urbanas e processos construtivos, b) usos e práticas que ocorrem na favela, e c) discursos e retóricas adotadas pelos agentes da produção do espaço e pelos usuários. Esta abordagem procura revelar as lógicas e racionalidades presentes nas configurações espaciais, e se baseia em uma tipologia cruzando estratégias de investimento imobiliário, formas urbanas e práticas cotidianas para evidenciar mecanismos de reprodução social. O ambiente construído aparece como legitimador de identidades sociais, e a diversidade das formas de habitar a cidade autoconstruída questiona a visão de uma precariedade homogênea, revelando capacidades diversas de enfrentamento da precariedade por parte dos moradores.

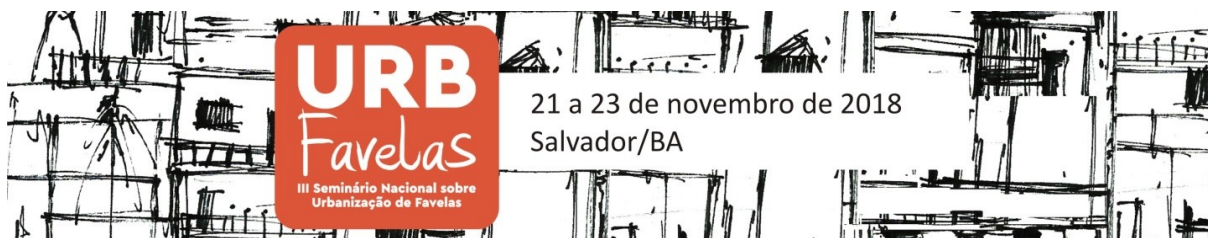
Palavras chave: modos de habitar, morfologia urbana, mercado imobiliário informal

ST-5: Outras Práticas Sociais em Favelas, Bairros e Assentamentos

1. INTRODUÇÃO

Para que determinada ordem social exista e se reproduza, é preciso existir um conjunto de ideias, hábitos e disposições que permeiem as práticas sociais de forma naturalizada. Em que medida os modos de morar e de habitar se configuram como formas de legitimar uma certa ordem social? Em que medida as interações entre moradores, através das redes de sociabilização do cotidiano e das relações de vizinhança, são intermediadas pelo urbano enquanto *meio* (BERQUE et al., 2008)? Para entender de que forma os moradores da favela de Paraisópolis, em São Paulo, mobilizam os recursos disponíveis¹ para enfrentar a situação de precariedade na qual se encontram, levaremos em consideração a dimensão objetiva (condições de acesso, propriedades físicas e dimensionais dos conjuntos urbanos e dos edifícios) e subjetiva (valor simbólico da localização, tipos arquitetônicos e ornamentação) do espaço e do ambiente construído. Neste estudo é feita uma proposta de tipologia relacionando formas de investimento em propriedade imobiliária, tipos arquitetônicos e formas de interação (GOFFMAN, 1998) entre diferentes classes de moradores, com o objetivo de revelar como o espaço

1. São entendidos como recursos, ou capitais espaciais, a localização, a propriedade fundiária, a configuração urbana e arquitetônica. O conceito de capital espacial é aqui mobilizado segundo o uso definido por Jacques Lévy (2013).



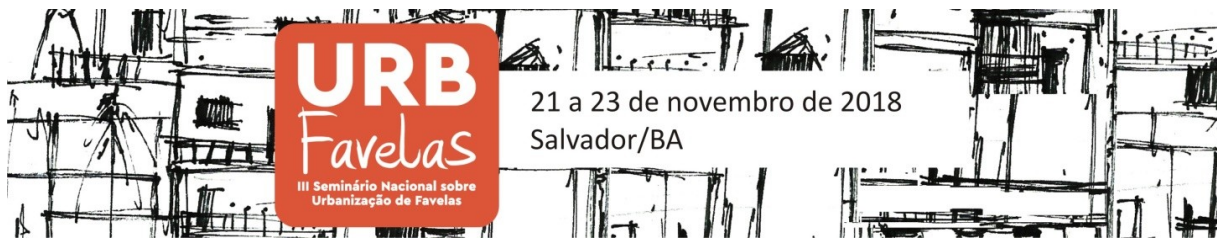
contribui com a reprodução das relações de dominação² na escala intra-favela. Identificar a complexidade e os conflitos internos em assentamentos precários pode contribuir com a formulação de estratégias de intervenção mais adequadas, que levem em consideração a diversidade das situações encontradas e possam prever efeitos indesejados.

A abordagem escolhida busca reconhecer o morar e o fazer na cidade autoconstruída como competências legítimas. Como estabelecer um diálogo sem impor uma hierarquia entre os saberes do “leigo” e do “especialista”? Como revelar e valorizar as qualidades do espaço urbano informal sem deixar de considerar a complexidade de situações onde precariedade, pobreza e vulnerabilidade coexistem e definem o cotidiano de uma parte significativa da população? Analisar a favela somente sob o ângulo da carência (de formalidade, de infraestruturas, etc.) e do diagnóstico da falta pode, de forma implícita, reforçar a visão dicotômica entre uma forma de morar correta e outra errônea, deficiente. Esta postura pode levar a uma visão normativa da realidade dos assentamentos precários e estimular intervenções paliativas, que não deixam de ser necessárias, sem no entanto mudar de forma mais ampla a relação desigual que une pobreza e desenvolvimento no Brasil.

Ao caracterizar a favela como “problema”, desiste-se de considerar as características intra-bairro como potencial fonte de melhoramento. As políticas de expulsão e de erradicação dos bairros precários se baseiam implicitamente na rejeição do valor urbano desses assentamentos e na negação da legitimidade tanto dos moradores quanto da forma como produzem o urbano. Por outro lado, passar a considerar os assentamentos precários como “solução”, como sugere John Turner (1974), não deixa de oferecer a oportunidade para promover a responsabilização individual dos pobres no enfrentamento da pobreza³, arriscando a invisibilização das situações de vulnerabilidade e das necessidades concretas de intervenção. Favela não é problema, e tampouco é solução. A questão aqui colocada é a importância de considerar este urbanismo da necessidade (ABRAMO, 2001) como um processo, um modo de composição com seus conflitos e desafios próprios, interligados com os processos de produção do espaço urbano na escala metropolitana.

2. As desigualdades da sociedade brasileira configuram um quadro de dominação e de dependência entre a cidade “formal” e a “informal” que estrutura as relações de produção do urbano. Este estudo questiona esta dicotomia ao revelar a estratificação social interna nos assentamentos precários.

3. Esta narrativa, apoiada por órgãos internacionais como o Banco Mundial em um contexto de privatização das formas de provisão habitacional, se adéqua com a ideia de Hernan de Soto (2001) de considerar a regularização fundiária como solução generalizável a todos os assentamentos precários (DAVIS, 2008).

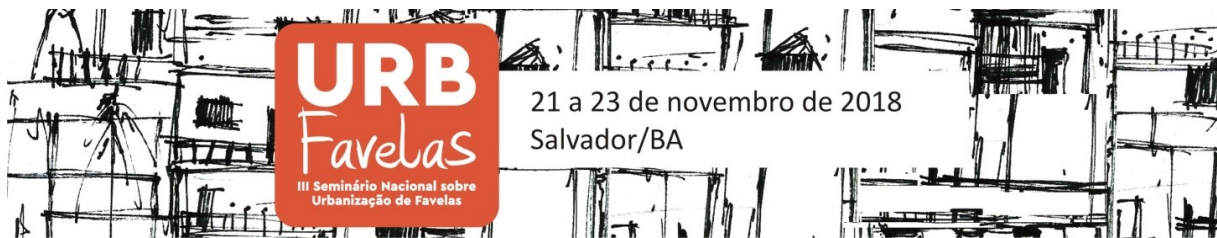


A identificação de um *modo de composição*⁴ específico (RIBOULET, 1998) dentro da favela de Paraisópolis, com suas nuances e conflitos, permite evidenciar a complexidade das formas de produção do urbano em um contexto de informalidade fundiária e precariedade habitacional. As condições de vida não são as mesmas para todos os moradores, e a elaboração de um quadro de análise que permita entender as diferenças e desigualdades entre moradores permite questionar a adequação das intervenções com a pluralidade das situações encontradas nos assentamentos precários estudados. Para entender os problemas a serem enfrentados e poder estabelecer prioridades no atendimento a situações de vulnerabilidade, é preciso ir além de categorias totalizadoras que impedem a identificação da sobreposição entre diferentes dimensões da precariedade. A noção de informalidade, por exemplo, se mantém útil ao se referir de forma clara à questão fundiária, mas perde sua função operativa quando se transforma em um denominador genérico que invisibiliza o entrelaçamento de questões jurídicas com questões ambientais, construtivas ou econômicas. A formulação de políticas de inclusão e de intervenções urbanas coerentes e efetivas depende da adequação com problemas específicos, diferentes para cada assentamento precário e que necessitam quadros de análise que ultrapassem o efeito homogeneizador de certas palavras difundidas na linguagem corrente, como “favela” ou “informalidade” (DEPAULE, 2006; VALLADARES, 2006; MAYNE, 2017).

Os avanços das últimas décadas em pesquisa sobre assentamentos precários possibilitou o aprofundamento dos instrumentos e métodos de análise da precariedade urbana, com a formulação de indicadores que permitem separar os aspectos relevantes para a elaboração de intervenções (CARDOSO, 2016) que respondam de forma adequada às situações observadas. Laura Bueno (2003) identifica e distingue as noções de irregularidade, precariedade e carência como constitutivas do quadro geral a ser enfrentado quando se trata de intervir em assentamentos precários, e que pode ser completado com os critérios formulados por Denaldi (2003) para a definição do grau de prioridade a atribuir a cada situação. Distinguir os aspectos *jurídicos*, *físicos* ou *socioeconômicos*⁵ da precariedade permite evitar a sobreposição de diferentes diagnósticos, reconhecendo por exemplo situações onde irregularidade fundiária não

4. O conceito de modo de composição desenvolvido por Pierre Riboulet (1998) busca explicar a ligação entre modo de produção e formas urbanas.

5. A noção de precariedade é aqui usada em referência à origem histórica e etimológica do termo (do latim *precare* – rogar, pedir), ligada tanto à falta de segurança jurídica, física ou socioeconômica quanto à questões de dependência e dominação.

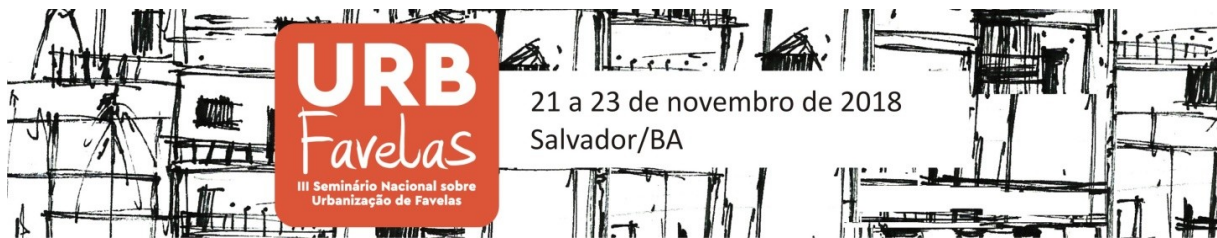


acompanha vulnerabilidade econômica ou construtiva, e diminuir o risco de propor soluções inadaptadas às reais necessidades e características encontrados nos assentamentos precários. Um quadro de análise que leve em consideração os contrastes e as contradições encontradas em um mesmo assentamento permite identificar as situações que merecem ser priorizadas, e pode contribuir para antecipar as consequências das intervenções e os possíveis efeitos sobre o tecido social e econômico da favela.

A descrição quantitativa do quadro geral da precariedade de certas áreas urbanas permite avaliar a pertinência de políticas e estratégias de intervenção em um determinado momento do desenvolvimento do bairro. No entanto, os efeitos dessas intervenções não podem simplesmente ser previstos a partir de dados recolhidos previamente e que constituem um “retrato”, mesmo extremamente detalhado, da situação na qual se encontram os moradores. Para entender os processos que regem o desenvolvimento urbano dos assentamentos precários, é necessário identificar as dinâmicas e os atores da produção do espaço, que constituem o que podemos chamar de um *modo de composição precário*. A existência de conflitos e de pesos políticos diferentes permite explicar certos processos e tendências que dependem da atuação de agentes, que apresentam certo capital econômico e social e atuam segundo lógicas e racionalidades específicas. As relações entre esses atores – sendo eles moradores, agentes externos, ou o próprio poder público – influenciam o desenvolvimento urbano e as recomposições sociais constantes que ocorrem dentro da favela.

2. TRANSFORMAÇÕES URBANAS E DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS

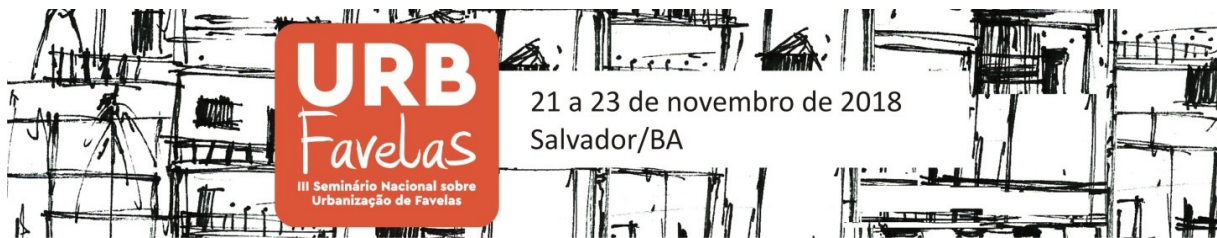
As intervenções urbanas ocorridas na favela de Paraisópolis nos últimos dez anos promoveram mudanças importantes no bairro. O segundo maior assentamento precário da capital, com uma população estimada em 60.000 habitantes, se desenvolveu a partir da ocupação de terrenos privados distribuídos em uma área de 100ha e compostos originalmente por lotes regulares de 10 x 50 m (CASTILHO, 2013). Entre 2006 e 2016 foram investidos recursos do Plano de Aceleração do Crescimento – Urbanização de Assentamentos Precários (PAC-UAP) e da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB), que possibilitaram a construção de mais de 1500 unidades habitacionais e de infraestruturas urbanas como a pavimentação de ruas e vielas, além da amplificação da política de auxílio aluguel para compensar as expulsões devidas às obras.



Foi observado durante o mesmo período uma intensificação das atividades imobiliárias em assentamentos precários (BALTRUSIS, 2005; ABRAMO, 2001; MEYER et al., 2016), com um aumento das transações (compra e venda, locação) e um aumento dos valores de aluguel (MEYER et al., 2016), o que revela contrastes e desigualdades no acesso à moradia dentro de favelas como Paraisópolis. Essas mudanças podem causar recomposições internas dificilmente mensuráveis, como pressões sobre os locadores em áreas desapropriadas para intervenção, evolução das formas de negociação das indenizações atribuídas pela SEHAB, e a criação de localizações privilegiadas com graus diferentes de atratividade dentro do bairro. Essas transformações revelam capacidades diferentes de aproveitamento das melhorias promovidas pelas intervenções públicas, e expõem a dificuldade de caracterizar a estratificação social existente dentro de assentamentos precários socialmente heterogêneos.

Para analisar a complexidade das dinâmicas urbanas em Paraisópolis, foi realizada uma classificação dos moradores a partir da concentração imobiliária e das dinâmicas de investimento locativo dentro da favela. Foram tomadas como base as observações etnográficas e a análise da estrutura urbana do bairro, assim como dados de pesquisas existentes sobre mercado imobiliário informal (ABRAMO, 2009; MEYER et al., 2016) para propor uma tipologia verificada nos levantamentos e nas entrevistas realizados durante as incursões no campo de pesquisa. A concentração de renda e as formas de investimento imobiliário em favelas dependem do capital econômico dos proprietários, mas obedecem também às condições espaciais existentes. Questões como a valorização imobiliária, as recomposições familiares, as mobilidades intra-favela ou as relações de vizinhança dependem também da localização, da forma urbana e dos tipos arquitetônicos que compõem o tecido urbano de Paraisópolis. Adotar a questão da propriedade imobiliária como critério de classificação dos moradores de assentamentos precários (KUMAR, 1996) permite então evidenciar diferentes lógicas de mobilização do capital espacial. A morfologia urbana é explicada de forma dinâmica e intimamente ligada às condições de produção e às formas de investimento em propriedade imobiliária (HAILA, 1991; RIBOULET, 1998), mantendo ao mesmo tempo um papel central na configuração das práticas cotidianas e na reprodução das relações entre moradores.

Cinco categorias foram identificadas, com o objetivo de entender as dinâmicas de produção do espaço e as formas de morar na favela de Paraisópolis, e constituindo um quadro



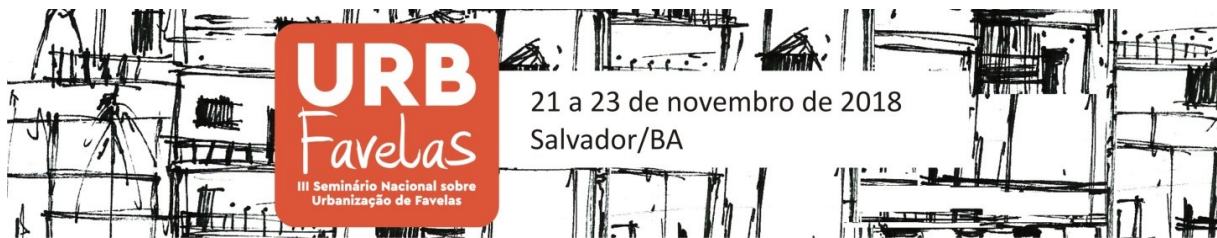
de análise aplicável a outros contextos com certas adaptações. Cada uma dessas classes de moradores apresenta capacidades diferentes de apropriação e de adaptação às mudanças ligadas às intervenções urbanas recentes. A presença do estado e as intervenções do órgãos municipais promoveram reconfigurações sociais e novas estratégias e formas de mobilização de capitais por parte de diversos atores com pesos políticos e econômicos diferentes, e capacidades desiguais de adaptação a um contexto em rápida transformação. A construção de novas moradias, a pavimentação de ruas e o pagamento de auxílio aluguel, possibilitados pelo PAC-UAP e pela atuação da SEHAB, foram acompanhados por um período de aquecimento da economia e de valorização do mercado imobiliário formal (MEYER et al., 2016). A análise da estratificação social em Paraisópolis pode ajudar a entender em que medida as mudanças e recomposições intra-favela estão relacionadas à complexidade da estratificação social e das relações entre classes de moradores, e que papel o ambiente construído desempenha na configuração dessas interações.

3. A MORADIA PELO MORADOR

Este trabalho se apoia na análise qualitativa do ambiente urbano da favela de Paraisópolis, partindo de incursões etnográficas realizadas durante dois períodos de campo de dois meses ao longo dos quais foi possível investigar formas de revelar a moradia pelo próprio morador. A abordagem escolhida consiste na realização de monografias de edifícios⁶ – casas ou comércios – realizadas a partir de levantamentos arquitetônicos⁷ e de entrevistas longas com os moradores, indo de quarenta minutos a três horas. O partido metodológico escolhido busca possibilitar a imersão no campo de pesquisa, revelando ao longo dos diálogos com moradores dados que não apareceram durante as primeiras incursões exploratórias em campo, período no qual foram aplicados questionários mais fechados e que resultaram em entrevistas mais curtas. O pressuposto desta abordagem qualitativa é o da necessidade de estabelecer uma relação de confiança e de troca onde o olhar do especialista – no caso, do arquiteto – não busca julgar ou impor uma autoridade sobre o ato de construir e de morar. Foi observado que esta postura, que implica um reconhecimento da competência dos moradores e autoconstrutores sobre a própria moradia, leva ao desvelamento de diversas formas de construir e de morar que se configuram

6. Por enquanto foi recolhido material para realização de 10 monografias que serviram de base para esta contribuição.

7. O método de levantamento se baseia essencialmente no trabalho desenvolvido por Daniel Pinson (1988) de “*relevés habités*”.



como verdadeiras estratégias de enfrentamento da precariedade. Tomando o edifício como ponto de partida de cada entrevista e como eixo principal de análise, foi possível evidenciar a sua evolução, as razões da construção e da escolha da moradia, e recompor a partir da escala da moradia a configuração do urbano, a lógica das formas e seus efeitos sobre as possibilidades de apropriação. O objetivo desta metodologia é revelar as *estratégias residenciais*, constituídas por práticas – de construir e habitar – que permitem caracterizar de forma dinâmica o processo de produção do espaço em assentamentos precários, a partir da análise dos *discursos*, das *práticas* e da *composição* urbana.

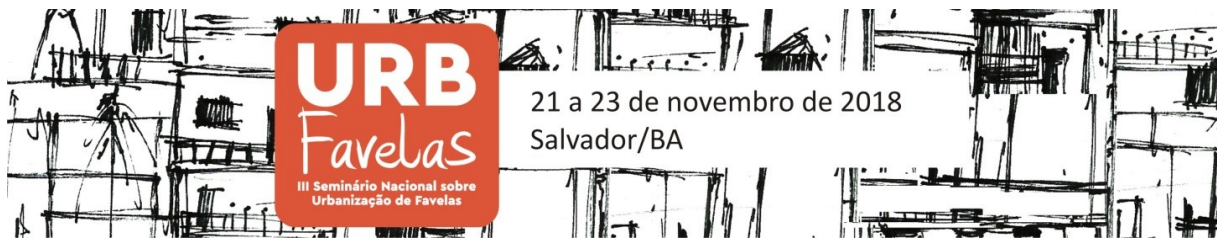


Figura 1: exemplo de levantamento arquitetônico. Fonte: autor

As trocas com os entrevistados se organizam em três etapas: a) contato prévio, primeiros elementos biográficos, explicação da pesquisa e proposta de entrevista aprofundada; b) entrevista longa e visita comentada da moradia com levantamentos fotográficos e arquitetônicos⁸; c) devolução das plantas e entrevista sobre representações e formas de morar.

As três etapas nem sempre se traduziram por três entrevistas, com alguns casos onde foi possível realizar entrevistas longas com levantamentos e desenhos logo no primeiro

8. Os levantamentos fotográficos e arquitetônicos das moradias foram realizados com celular e trena laser, e depois passados a limpo no computador.



contato. A visita comentada (b) constitui uma parte estruturante da metodologia, com o objetivo de ligar os percursos biográficos – as mobilidades residenciais e as recomposições familiares – com a evolução da casa e as estratégias de investimento. Os levantamentos fotográficos exaustivos, chegando a centenas de fotos para alguns casos de estudo, permitem elaborar uma análise do espaço doméstico a partir da escolha e da disposição do mobiliário, e da articulação entre discurso e apropriação concreta dos espaços internos. A etapa devolutiva (c) possibilitou abrir para novas perspectivas da pesquisa urbana em áreas de informalidade, com a mobilização de instrumentos específicos à área da arquitetura e do urbanismo no protocolo de entrevista. Tomando como base do diálogo as plantas e os desenhos realizados a partir dos levantamentos, houve trocas envolvendo o projeto como instrumento de análise e de questionamento sobre as representações habitantes e os modelos de moradia que alavancam o processo de autoconstrução e a configuração específica dos edifícios. As estratégias imobiliárias, as dinâmicas familiares e o planejamento do canteiro em função das condições de investimento foram reveladas a partir de *questionamentos projetuais* envolvendo desenhos tanto do morador quanto do entrevistador, onde o entrevistador questiona a partir de um desenho-pergunta de um elemento específico (escada, recuo, sacada, etc.) o que o entrevistado fez, quis fazer ou pretende fazer. O entrevistado reage a partir de um desenho-resposta ou de uma explicação das representações sobre moradia, legitimadas pela materialização das intenções projetuais.

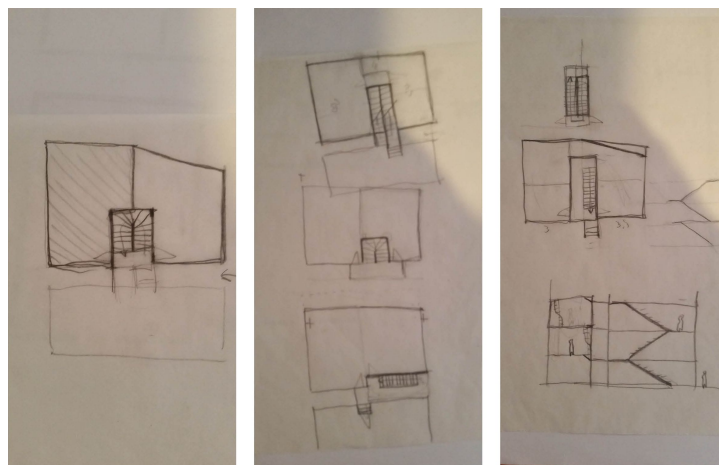
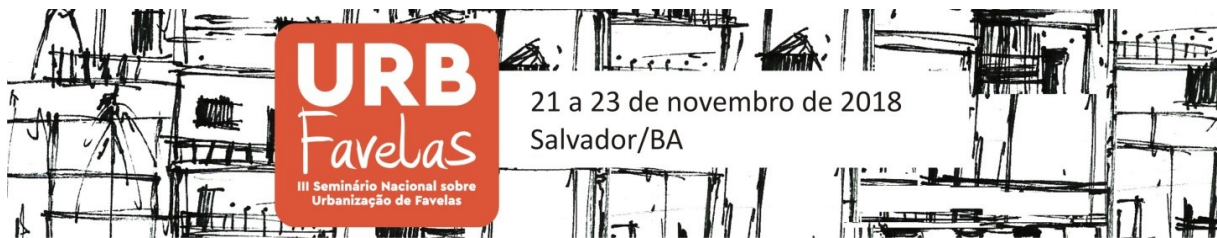


Figura 2: exemplo de questionamento projetual. Fonte: autor

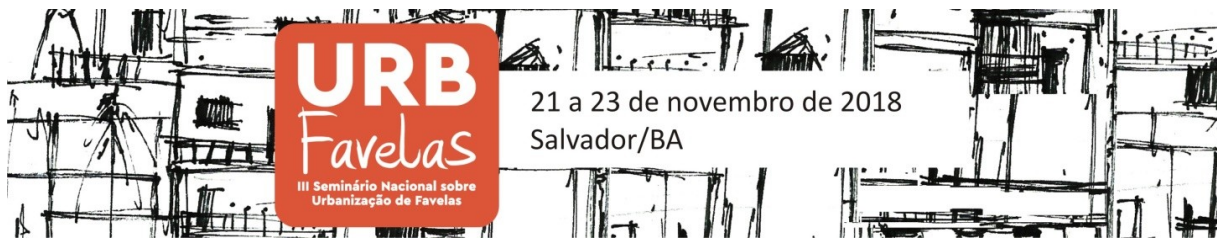


4. TIPOLOGIA DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PARAISÓPOLIS

A tipologia elaborada por este método busca caracterizar a lógica de um modo de composição urbana a partir da forma de produção do ambiente construído (estratégias de investimento, financiamento, propriedade fundiária, organização do canteiro), os recursos espaciais resultantes (condições de acesso / localização, formas e usos) e incidência destes fatores sobre as práticas e formas de morar.

Os *locadores* constituem a categoria com maior vulnerabilidade residencial por não possuir capital imobiliário e estarem mais sujeitos às transformações das dinâmicas urbanas, como aumento do valor dos aluguéis e expulsões por parte dos proprietários. Estes moradores não beneficiam de renda locativa e por definição não possuem título de propriedade. Os inquilinos em geral não participam da construção da moradia, salvo algumas exceções encontradas durante as entrevistas em que laços familiares entre locador e locatários inscrevem a locação em percursos residenciais ligados à mobilização do capital social do entrevistado, que consegue desconto no valor do aluguel ou uma maior segurança habitacional em troca de ajuda em obras de extensão ou de manutenção do edifício pertencente a um familiar (irmão, enteado, etc.). Mesmo oferecendo mais flexibilidade, o aluguel não foi citado como uma escolha em nenhuma entrevista, sendo considerado como uma etapa intermediária no percurso residencial até poder ter acesso à casa própria, dentro ou fora da comunidade. O aumento do aluguel em assentamentos precários leva à aparição de novos tipos arquitetônicos (GONÇALVES, 2011), com o aumento de prédios de apartamentos pequenos especialmente dedicados à locação. Diversos tipos de imóveis em locação foram visitados, apresentando superfícies menores como observado por Meyer et al. (2016), e tendo com configurações mais comuns um ou dois quartos, sala e cozinha no mesmo ambiente. As transformações do ambiente e a apropriação pelos moradores é feita essencialmente através do agenciamento dos móveis e da decoração dos espaços internos, que nos casos observados evita intervenções definitivas sobre o edifício por conta do caráter temporário da locação.

Os *proprietários moradores* beneficiam da posse da residência onde moram, com acesso a partir de uma via pública. Esta classe de moradores se caracteriza pela ausência de propriedade imobiliária além da casa própria, o que em geral constitui uma etapa no percurso residencial – o acesso à propriedade é visto pelos entrevistados como uma forma de sair do aluguel. Esta categoria não é, a primeira vista, contemplada pela questão do investimento



locativo. As entrevistas revelaram no entanto que a ideia de investir na construção de casas para alugar está presente através de estratégias de investimento e de alocação dos recursos da família⁹; as possibilidades de densificação, a compra de apartamento para aluguel ou de terreno para construção são uma perspectiva presente nas entrevistas de diversas formas, e constituem estratégias residenciais significativas nos percursos dos moradores. As superfícies dos edifícios observados são menores do que para os proprietários com capital imobiliário maior, o que pode ser explicado por rendas inferiores. As casas são acessíveis diretamente a partir de vias públicas, sejam elas ruas, becos ou vielas¹⁰, e se configuram como unidades compactas com um ou dois pavimentos, comprada¹¹ ou construída pelos moradores o mais rápido possível, já que estes não possuem outro bem imobiliário e devem morar de favor, alugar ou viver no canteiro durante o período de obra. Uma vez assegurado um núcleo de habitação primário podem ser realizadas extensões – horizontais quando há espaço disponível, verticais quando o contexto imediato já está ocupado – destinadas à ampliação da *unidade autônoma* de habitação.

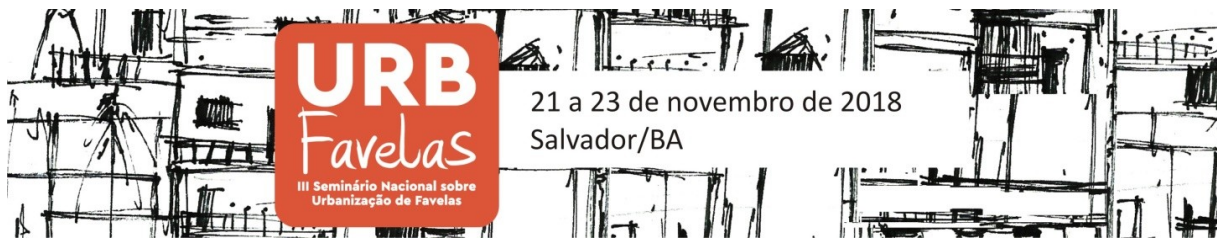
A *locação para subsistência* aparece como primeira etapa do investimento locativo, desde que os moradores proprietários consigam acumular um capital suficiente para investir na construção de unidades habitacionais. Neste caso, o papel do investimento é o de assegurar uma complementação de renda e enfrentar períodos de desemprego ou baixa de atividade. Os proprietários desta categoria possuem de uma a cinco unidades¹², construídas de forma descontínua, com obras se estendendo em períodos longos – anos – e configurando um modelo incremental de densificação, por extensões sucessivas e construção de novas unidades de habitação para aluguel. Novos cômodos podem se tornar casas independentes da moradia inicial, e novos pavimentos são pensados como moradias destinadas a outros moradores. Além da construção de novas moradias, investimentos imobiliários começam a ser feitos através da compra de outras unidades de habitação, em geral nas redondezas, destinadas à locação ou a membros da família. Há pouca contratação de mão de obra externa nestes casos

9. Nos casos estudados, proprietários compartilharam estratégias de investimento, com a disponibilização de terrenos livres e a intenção de construir prédios para aluguel.

10. Não há consenso entre os entrevistados sobre a diferença entre *beco* e *viela*. Para este estudo tomaremos a definição de uma entrevistada que introduz uma distinção útil entre os dois termos: *viela* se refere a uma via de acesso estreita que atravessa uma quadra e liga duas vias maiores, enquanto *beco* se refere a uma via estreita sem saída.

11. Nos casos de compra observados, modificações foram realizadas pelos moradores (extensão vertical, reforma, etc.)

12. Por conta do caráter qualitativo desta pesquisa, os limites de demarcação entre categorias de proprietários são indicativos e definidos de forma arbitrária a partir dos poucos casos observados. Uma pesquisa quantitativa seria necessária para confirmar as delimitações entre classes de proprietários.

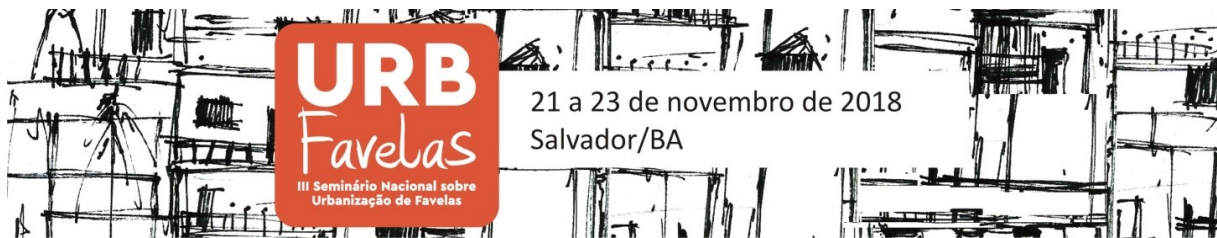


para reduzir os custos e considerando a temporalidade mais longa da obra. Assim como no caso dos proprietários moradores, há pouca divisão do trabalho na obra e estratégias de assimilação das competências para reduzir a dependência de trabalhadores especializados¹³. Esta forma de investimento gera *grupos de casas* com graus de compacidade variáveis, com mais proximidade entre as unidades quando a posse inclui áreas livres adjacentes, ou com casas espalhadas no bairro em caso de aquisição de novas unidades em função das oportunidades imobiliárias.

No caso da *locação como mercadoria*, as estratégias de investimento tomam outra dimensão. Dispondo de um capital inicial maior ligado a outras atividades (comerciais ou de serviços), os proprietários conseguem investir mais rapidamente e construir diversas unidades em uma só vez, o que possibilita uma racionalização do canteiro e das formas do edifício, e reduz a pressão imobiliária sobre as áreas livres ao redor da unidade habitacional inicial – que tenderiam a ser lembradas conforme a demanda por terra construtível aumenta. A estrutura fundiária específica de Paraisópolis, com lotes originais de 10 x 50 m, é mais facilmente mantida no caso de proprietários que conseguiram evitar o remembramento, por ter adquirido ou herdado o lote inteiro e ter recursos suficientes para não precisar vender partes do terreno. Os proprietários desta categoria possuem entre 5 e 25 unidades para aluguel. Diversos entrevistados descartam a venda e consideram o aluguel como “poupança”, “herança” ou “aposentadoria”, uma estratégia que permite garantir uma renda fixa e um capital destinado ao núcleo familiar, que seja sob forma monetária ou com a disponibilização de unidades de habitação. Este “capital familiar”, parte do capital social, constitui uma rede de apoio para os moradores envolvendo diversas trocas de favores, e possui uma dimensão espacial determinante; desde a escolha do bairro (recomposição familiar e garantia de capital social) até a localização dentro da favela e a escolha do tipo de moradia (para poder acolher membros da família de forma temporária ou permanente). O fato de ter um único proprietário do terreno faz com que o conjunto de unidades se torne um *condomínio*, com diversos graus de mobilização deste capital imobiliário. Observa-se uma diversidade tipológica explicada pela distinção entre as unidades destinadas à moradia – para o proprietário ou seus familiares – e ao aluguel¹⁴.

13. A contratação pontual de mão de obra especializada (eletricista, gesseiro) também é vista como uma oportunidade de formação, para o resto da obra poder ser feito de forma independente sem precisar recorrer a outros profissionais

14. Nos levantamentos já realizados, as casas dos proprietários mediam entre 110 e 150 m², enquanto os apartamentos de aluguel no mesmo lote (e que abrigavam em certos casos familiares) mediam entre 15 e 35 m² para estúdios e apartamentos de um quarto, e até 60 m² para apartamentos de dois quartos. Não foram encontrados apartamentos de mais de dois quartos



Diversos graus de participação do proprietário no canteiro levam à disparidade de técnicas empregadas na construção. A capacidade de investimento do proprietário pode se refletir na vontade de acelerar a obra e recorrer a processos industriais e à contratação de um mestre de obras, o que pode contrastar com níveis importantes de autoconstrução para aqueles que têm alguma experiência em obra.

A *locação para especulação* permaneceu, durante as incursões em campo, o único tipo para o qual não foi possível realizar o trabalho monográfico envolvendo levantamentos e entrevistas com proprietários, em função das dificuldades de acesso e da falta de um interlocutor autorizado a transitar pelo edifício livremente como nos casos anteriores onde os proprietários tinham total liberdade para percorrer os prédios observados. Para estes casos, os dados foram recolhidos indiretamente¹⁵ e constituem hipóteses a serem verificadas nas próximas incursões em campo. A importante concentração imobiliária citada nas entrevistas, com investidores morando fora da favela e que possuem 50 ou 60 apartamentos para alugar, corresponde à aparição de um novo tipo de empreendimento durante os últimos 10 anos, os *conjuntos habitacionais informais* destinados à locação. A escala destes edifícios se destaca na paisagem urbana de Paraisópolis pela altura, o volume e a compacidade apresentada por esses prédios, compostos por moradias pequenas¹⁶ e sem diversidade tipológica. Neste caso, o aluguel serve para geração de lucro, sem que haja autoconstrução das unidades. Canteiros de maior escala, cercados por tapumes e com contratação de mestre de obras e de equipes de construção, anunciam a construção de conjuntos de dezenas de unidades construídos de forma convencional, com uma clara divisão do trabalho e uma racionalização das formas decorrente da intenção de construir apartamentos idênticos de forma rápida.

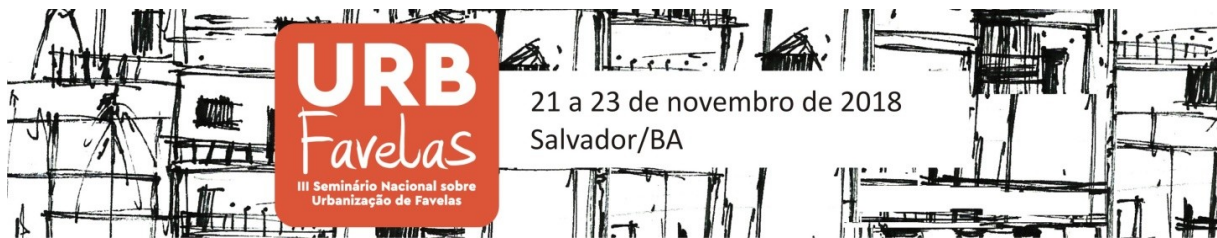
5. REGIMES DE INTERAÇÃO

Esta diversidade nas estratégias de investimento reflete os contrastes entre diferentes classes de moradores em Paraisópolis, com capacidades desiguais de mobilização dos seus capitais. As formas urbanas, cuja aparente complexidade esconde lógicas espaciais em adequação com as dinâmicas urbanas locais, configuram formas de interação (GOFFMAN, 1998) que participam das redes de sociabilização entre os moradores. A densidade elevada da estrutura

para aluguel nos sete conjuntos visitados.

15. Foi possível esboçar este perfil a partir de entrevistas com mestres de obra e outros proprietários, citando casos específicos aqui descritos.

16. Estudos ou apartamentos de um quarto com pequenas superfícies.



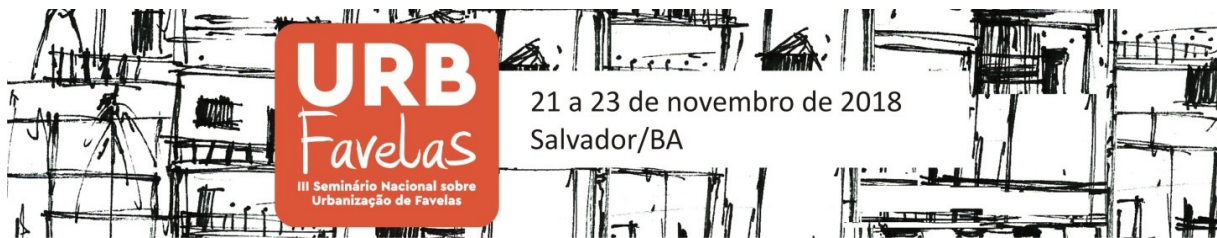
urbana da favela de Paraisópolis faz com que não haja mais praticamente nenhuma casa individual isolada no lote, como era comum antes de 2006 (BALTRUSIS, 2005). Esta configuração espacial leva à necessária consideração da dimensão coletiva do morar neste assentamento precário. A configuração urbana e arquitetônica se constitui como *mediação* entre os moradores, e possibilita em função de suas características físicas relações de dominação, de convívio ou de emancipação.

A verticalização por venda de laje, fruto da falta de espaço construível e da necessidade de geração de renda, implica a construção de circulações verticais independentes das que existem – internas às residências – o que se traduz no caso de Paraisópolis por escadas construídas na fachada e que precisam evitar a obstrução das janelas existentes¹⁷. A necessidade de acessos individuais aos lotes e às unidades habitacionais autônomas leva aos diversos tipos de circulações verticais que podem ser encontrados no bairro, com o desenvolvimento de um tipo específico amplamente difundido: escadas helicoidais metálicas construídas sob medida por serralherias implantadas no assentamento, que constituem uma estratégia local de adequação à alta densidade. Reforços estruturais são necessários no caso de extensões verticais não previstas na construção inicial; a venda da laje é acompanhada por uma autorização por parte do proprietário de baixo para que sejam realizadas obras de reforço dos pilares¹⁸. Estas práticas resultam em espaços externos estreitos com status intermediário entre sacada e patamar, pouco propício para o convívio, usado nos casos de ausência de áreas externas maiores. As portas dos apartamentos podem se abrir para estes espaços quando a ventilação é deficiente e há intimidade entre vizinhos. A falta de espaços de lazer mais amplos é uma das características das unidades compactas e autônomas, semelhantes à das unidades para aluguel construídas em pequena escala para subsistência ou como mercadoria.

Esses dispositivos espaciais são característicos de uma verticalização progressiva, e diferem do que pode ser realizado por proprietários para a própria moradia, com espaços de lazer situados na laje e que não precisam ser compartilhados, o que evita ter que construir acessos coletivos aos andares de cima. As lajes como espaço de lazer privativo apresentam uma grande diversidade de usos por conta das dimensões importantes e da função de recepção

17. Esses casos podem ser observados em outras favelas centrais altamente densificadas, como por exemplo Heliópolis em São Paulo.

18. Conforme consta nas entrevistas de autoconstrutores, aberturas são efetuadas nas paredes ao lado de pilares existentes, e novos pilares são feitos usando estas aberturas como formas.



ocasional de convidados¹⁹. O incômodo de ter que atravessar as partes íntimas da casa quando se organizam eventos foi citada e leva à constituição de espaços de circulação internos com função semi-privada, mais amplos e com mobiliário destinado ao armazenamento ou ao convívio. A multifuncionalidade desses espaços intermediários depende do papel do morador na comunidade, e o quanto é comum receber convidados; os proprietários que exercem atividades comerciais²⁰ nos térreos transitam e convidam mais facilmente amigos e visitantes nas áreas compartilhadas da casa.

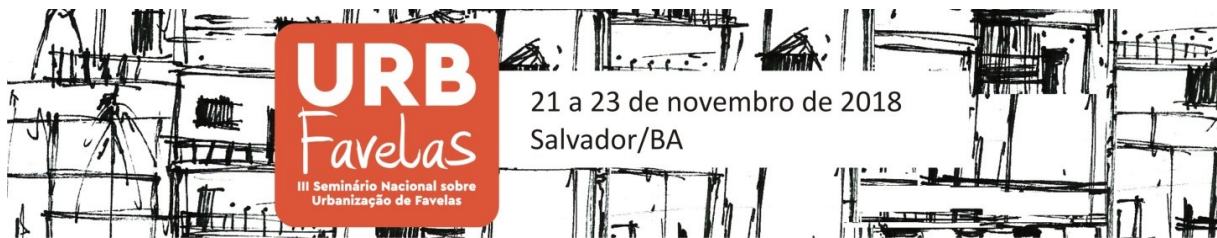
Os condomínios têm acesso direto à rua, e são constituídos por apartamentos distribuídos ao longo de um beco estruturador, posicionado no centro ou de um dos lados do terreno e que interliga circulações verticais e sistemas de distribuição complexos, com escadas e corredores internos ou externos. Esta estrutura se dá por conta da forma alongada dos lotes em Paraisópolis; caminhos que não se conectam com as vias do bairro e tem acesso restrito, com um porão de entrada na maioria dos casos – que nem sempre fica fechado, o que leva a confundir os becos de acesso aos condomínios com vielas comuns. Os espaços abertos dentro do terreno são destinados aos moradores, proprietários e inquilinos, que beneficiam em certos casos de espaços coletivos de lazer²¹. Uma grande diversidade tipológica caracteriza este tipo de empreendimento, com um contraste nítido entre as superfícies da habitação do proprietário e das casas de aluguel. A diversificação das fontes de renda por parte do proprietário se reflete na mixidade funcional; locais comerciais ocupam os térreos dos condomínios com melhor localização, e escondem a alta densidade habitacional quadra adentro.

O acesso aos conjuntos habitacionais informais é restrito, com portões de entrada e sem que haja uma pessoa claramente autorizada a desvendar o funcionamento desses edifícios. A alta densidade e distribuição linear dos fluxos segue a forma alongada das parcelas, sem a mesma diversidade tipológica dos condomínios; a repetição de apartamentos idênticos acessíveis por longos corredores dificulta a vida comunitária na escala do prédio, com uma ausência de espaços coletivos e uma falta de possibilidades de apropriação do espaço. O máximo aproveitamento do espaço disponível, estratégia de maximização da renda locativa, leva a problemas de ventilação e de iluminação das unidades nos andares inferiores. Diversos

19. Nos casos levantados foram encontradas piscinas de 10.000 litros, churrasqueiras, lavanderias, e amplos espaços livres. Os entrevistados citaram festas com dezenas de convidados.

20. Bar, mercado, oficina.

21. Varandas e lajes de dimensões maiores agregam equipamentos coletivos – máquinas de lavar, churrasqueira.



tipos de conjuntos foram identificados, apresentando graus de encortiçamento diferentes em função das condições oferecidas pela disposição espacial das unidades.

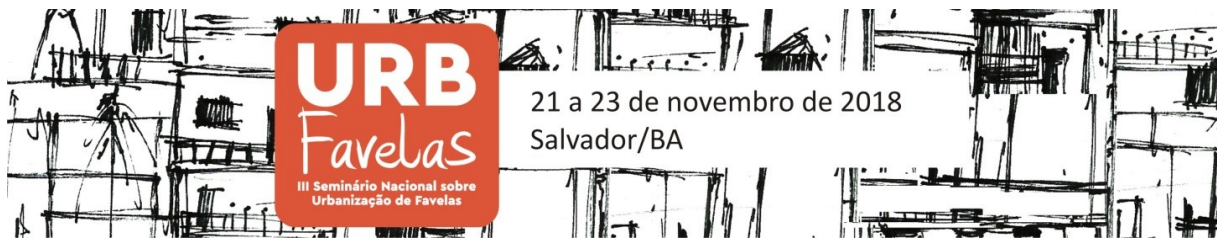
As relações de vizinhança se expressam tanto nas interações cotidianas quanto em aspectos construtivos, principalmente durante a fase de canteiro. Conflitos podem surgir em relação às regras a respeitar, as relações de poder entre moradores, as formas de mediação e os meios de regulação, levando em consideração o contexto de irregularidade fundiária. Os recuos a serem respeitados dependem da relação entre vizinhos, sem que haja convenções compartilhadas pelos moradores. Nos casos de desacordo, pode haver necessidade de intermediação²² (FELTRAN, 2010) ou de compensação²³. A preservação de um equilíbrio e de um sentimento de justiça garante a qualidade do convívio entre vizinhos; a gestão de conflitos é um assunto delicado em um contexto de informalidade e irregularidade, onde não é possível contar com o estado para intervir em questões do cotidiano.

As diversas temporalidades que caracterizam os processos de edificação em Paraisópolis revelam estratégias concretas – de ocupação e apropriação do espaço disponível – e simbólicas, considerando as formas de distinção e as identidades sociais das diversas classes de moradores. As formas dos edifícios e os acabamentos são expressões da situação econômica dos moradores, e influem sobre os processos de sociabilização tanto do ponto de vista das interações quanto do ponto de vista da significação de posições sociais. O contraste entre o aspecto degradado da parte externa dos edifícios e a qualidade dos acabamentos internos é um dos principais marcadores do posicionamento social dos moradores, evidenciando tanto as etapas de consolidação quanto a importância dada aos espaços externos e internos na distinção social dentro do bairro.

A qualidade dos ambientes internos e o conforto doméstico, sobretudo na residência dos proprietários, indica aspirações a modos de vida idênticos à classe média, com referências semelhantes em termos de decoração interna e escolha de mobiliário. As cenas da vida cotidiana contribuem para explicar a configuração dos ambientes internos e as dimensões dos cômodos, construídos a partir de projeções da vida familiar: se reunir na frente da televisão, cozinhar, comer, receber visitas, tomar banho, se maquiar, etc. constituem cenas em torno das

22. Em uma entrevista foi descrito um “tribunal” (FELTRAN, 2010) durante o qual membros do crime organizado, convocados por uma das partes envolvidas queria impedir a elevação da casa de um vizinho, exerceram o papel de reguladores.

23. Uma janela obstruída pode ser compensada por um recuo em outra, por exemplo.



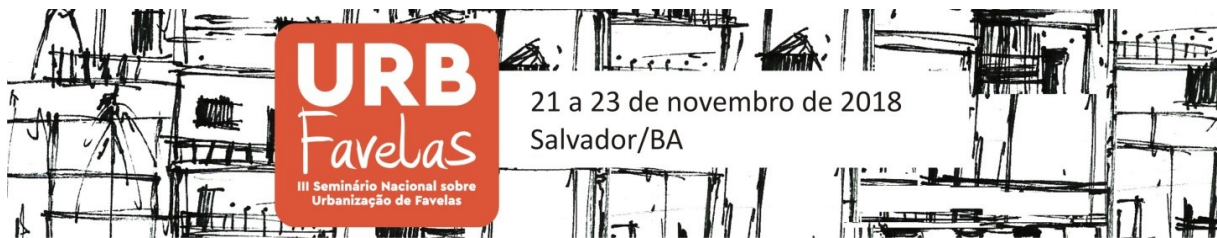
quais são pensados os cômodos e as configurações internas. As representações do conforto permeiam a escolha dos revestimentos internos e dos elementos de mobiliário²⁴, assim como de certos elementos arquitetônicos: esquadrias de alumínio branco, balaústres, elementos metálicos e revestimentos externos ultrapassam a simples dimensão funcional e configuram estratégias de distinção social.

Figura 3: exemplo de interiores de proprietários imobiliários. Fonte: autor



A mobilização de registros de legitimação das identidades sociais através da autoconstrução aparece tanto nas dimensões dos edifícios, com maior ou menor adequação a certos usos, quanto nos aspectos simbólicos e na escolha de elementos não funcionais. As interações entre moradores são mediadas pelo ambiente construído, que participa e reforça as hierarquias sociais ao espacializar relações de poder. Os regimes de interação são decorrentes das situações espaciais descritas: os trajetos percorridos pelos locadores, o valor simbólico de morar à frente de lote em casas com o triplo da superfície e ter acesso privilegiado a áreas de lazer não só participa do capital simbólico detido e acumulado pelos proprietários, mas também se reverte em ganhos concretos.

24. Além do acesso a bens de consumo (televisões de tela plana, computadores, sistemas de som), detalhes de acabamento garantem formas de significar o conforto financeiro: forros de gesso retroiluminados, porcelanato e móveis contrastam com paredes de alvenaria inacabadas e sem revestimento externo.



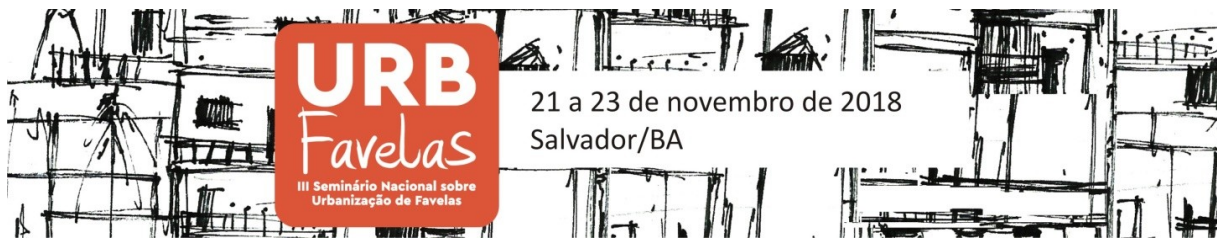
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O ambiente construído se inscreve e reforça as dinâmicas sociais, tanto do ponto de vista concreto – considerando as condições de acesso e as formas urbanas – quanto do ponto de vista simbólico – com o valor atribuído à localização e os elementos distintivos do edifício. No caso de Paraisópolis, a diversidade das formas de investimento imobiliário corresponde a classes de moradores que interagem em um contexto urbano específico; as dimensões e características físicas dos edifícios são produzidas a partir de estratégias residenciais, e habitados segundo as possibilidades de apropriação oferecidas. O habitar constitui uma prática estética²⁵, no sentido de carregar as sensibilidades de moradores que se adequam e transformam o meio urbano segundo modelos e representações específicos. A cidade autoconstruída apresenta dinâmicas urbanas e estratégias de enfrentamento da precariedade que passam pelas suas características físicas e sua morfologia urbana; propor intervenções que não levem em consideração os processos específicos de densificação e de geração de renda pode aumentar o quadro de vulnerabilidade dos habitantes, através de intervenções inadaptadas às necessidades dos moradores. As desigualdades sociais internas dos assentamentos precários não constituem meros detalhes ou critérios secundários que não precisam ser levados em consideração na hora de formular políticas urbanas; é justamente a partir da organização interna dos assentamentos precários, com seus conflitos e contradições, que será possível propor intervenções aptas a responder às necessidades concretas dos moradores.

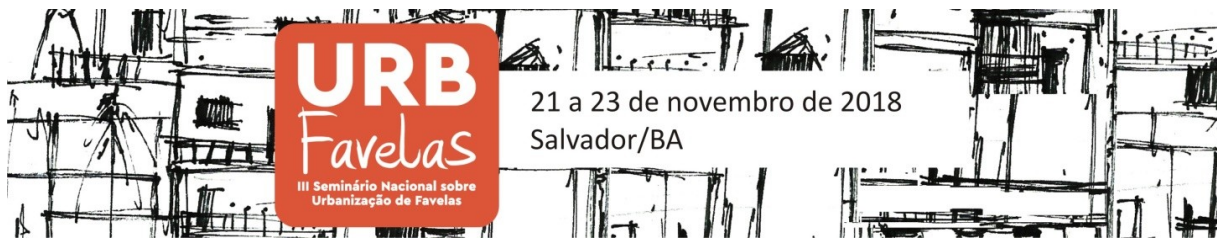
REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A dinâmica do mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres. **Coleção Estudos Cariocas**, n. 3, 2003.
- ABRAMO, Pedro (Org.). **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: ANTAC, 2009. (Coleção Habitar/Finep).
- ABRAMO, Pedro. Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica na favela: localização residencial e mercado de trabalho. Rio de Janeiro, RJ, 2001.
- BALTRUSIS, Nelson. **Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

25. O campo da estética é aqui entendido segundo seu viés ideológico (EAGLETON, 1988; RANCIÈRE, 2000)



- BERQUE, Augustin; BONNIN, Philippe; BIASE, Alessia De. **L’Habiter dans sa poétique première**. Paris, 2008.
- CALDEIRA, Teresa PR. Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 35, n. 1, p. 3–20, 2017.
- CARDOSO, Adauto Lúcio. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. **Cadernos do CEAS: Revista crítica de humanidades**, n. 230, p. 25–39, 2016.
- CASTILHO, Juliana Vargas de. **A favelização do espaço urbano em São Paulo. Estudo de caso: Heliópolis e Paraisópolis**. Dissertação (Mestrado), FAU-USP, São Paulo, 2013.
- DAVIS, Mike. **Le pire des mondes possibles: de l’explosion urbaine au bidonville global**. Paris: La Découverte, 2008.
- DE SOTO, Hernando. **The mystery of capital: why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else**. London: Black Swan, 2001.
- DENALDI, Rosana. **Políticas de Urbanização de Favelas: evolução e impasses**. FAU-USP, São Paulo, 2003.
- DENALDI, Rosana; MORETTI, Ricardo; PAIVA, Claudia; *et al.* Urbanização de favelas na Região do ABC no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento-Urbanização de Assentamentos Precários. **Cadernos Metrópole**, v. 18, n. 35, p. 101–118, 2016.
- DEPAULE, Jean-Charles. **Les mots de la stigmatisation urbaine**. Paris: Editions UNESCO : Editions de la Maison des sciences de l’homme, 2006.
- EAGLETON, Terry. The Ideology of the Aesthetic. **Poetics Today**, v. 9, n. 2, p. 327, 1988.
- FELTRAN, Gabriel de Santis. Crime e castigo na cidade: os repertórios da justiça e a questão do homicídio nas periferias de São Paulo. **Caderno CRH**, v. 23, n. 58, p. 59–73, 2010.
- GOFFMAN, Erving. **Les rites d’interaction**. Paris: Ed. de Minuit, 1998. (Le sens commun).
- GONÇALVES, Rafael Soares. Le marché de la location informelle dans les favelas de Rio de Janeiro et sa régularisation dans une perspective historique. **Revue Tiers Monde**, n. 206, p. 21–36, 2011.
- HAILA, Anne. Four types of investment in land and property. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 15, n. 3, p. 343–365, 1991.
- HOLSTON, James. Autoconstruction in Working-Class Brazil. **Cultural Anthropology**, v. 6, n. 4, p. 447–465, 1991.
- KUMAR, Sunil. Subsistence and petty capitalist landlords: A theoretical framework for the analysis of landlordism in Third World urban low income settlements. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 20, n. 2, p. 317–329, 1996.



LÉVY, Jacques; LUSSAULT, Michel. **Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés**. Paris: Belin, 2013.

MAYNE, A. J. C. **Slums: the history of a global injustice**. London, UK: Reaktion Books Ltd, 2017.

MEYER, João Fernando; HADDAD, Emilio; TANAKA, Rodrigo Minoru Hayakawa; *et al.* Mercado Imobiliário Residencial em Paraisópolis: o que mudou nos últimos dez anos? *In*: Rio de Janeiro: II UrbFavelas. 2016, p. 15.

PINSON, Daniel. **Du logement pour tous aux maisons en tous genres**. Nantes: LERSCO, Université de Nantes CNRS, 1988. (Recherches / Plan construction et architecture).

RANCIÈRE, Jacques. **Le partage du sensible: esthétique et politique**. Paris: Fabrique : Diffusion Les Belles Lettres, 2000.

RIBOULET, Pierre. **Onze leçons sur la composition urbaine**. Paris: Presse des ponts, 1998.

TURNER, John F. C. **Housing by people: towards autonomy in building environments**. 1st American ed. New York: Pantheon Books, 1977.

VALLADARES, Licia do Prado. **La favela d'un siècle à l'autre: mythe d'origine, discours scientifiques et représentations virtuelles**. Paris: Maison des sciences de l'homme, 2006. (Horizons américains).