



GT – 5: Crise e crítica: a urbanização contemporânea e os limites da reprodução social

MERCADOS IMOBILIÁRIOS PERIFÉRICOS, TRANSITIVIDADE ENTRE O FORMAL E O INFORMAL E REPRODUÇÃO SOCIAL CRÍTICA¹

Reflexões a partir de uma periferia metropolitana de Belo Horizonte

Laura Vilela Campos
UFMG
lauravilelacampos@gmail.com

Leonardo Cardoso Bahia
UFMG
leonardocardosobahia@gmail.com

Catarina Ferolla Vasconcelos
UFMG
Caferolla031@gmail.com

RESUMO: A partir de pesquisa de inspiração etnográfica em uma periferia metropolitana de Belo Horizonte, discutimos neste texto aspectos dos mercados imobiliários periféricos. Buscamos argumentar que as propriedades imobiliárias nas periferias transitam entre regimes de formalidade e informalidades que se adequam aos diferentes momentos da reprodução social das famílias. O texto, desta maneira, objetiva compreender as divergências e convergências existentes entre os mercados imobiliários formais e informais e como eles integram as malhas da reprodução social crítica na periferia.

Palavras-chave: Periferias; Reprodução Social; Mercados Imobiliários

¹ Trabalho realizado sob orientação de Thiago Canettieri, professor do departamento de Urbanismo da UFMG.

1. INTRODUÇÃO

Mercados imobiliários periféricos constituem modos da população pobre urbana acessar a moradia, navegando entre o formal e o informal, (re)produzindo e fragmentando propriedades. Essas práticas espaciais configuram estratégias de reprodução social das famílias nas periferias brasileiras que giram em torno da propriedade imobiliária.

As lógicas de acesso à terra urbana² possuem papel fundamental na organização e na feição das cidades brasileiras, marcadas por estruturas segregadas e fragmentadas e por extensos processos de periferização. Num contexto como o brasileiro, marcado por um mercado de terras urbanas extremamente restrito e uma remuneração da força de trabalho rebaixada, os mercados imobiliários produzidos são cindidos. Constituem-se como “mercados imobiliários duais”, formais e informais, e acumulam diferenças quanto ao padrão e processo de construção, propriedade do lote e segmentos sócio-ocupacionais.

Entretanto, diversos autores e autoras demonstram que, para compreender a urbanização periférica, a oposição entre o formal e o informal é insuficiente (Roy, 2011; Caldeira, 2017; Streule *et al.* 2020; Tonucci, 2023). O modo como o binômio formal-informal é recorrentemente utilizado reforça a distinção entre os espaços quando, de nossa perspectiva, as fronteiras que os separam são mais matizadas e porosas³.

Aqui, discutiremos como a propriedade privada da terra é mobilizada pelos pobres urbanos em complexas tramas que integram dinâmicas da reprodução social dessas classes. As periferias acumulam adversidades que constroem as formas de reprodução das pessoas. Contudo, diversas alternativas são gestadas e desenvolvidas para garantirem a sobrevivência cotidiana, o que chamamos em outras publicações de *reprodução social crítica*, isto é, a reprodução social que ocorre em contexto de crise (Autor, 2023). Dessa maneira, nosso objetivo é demonstrar a relação que existe entre o mercado imobiliário periférico e as estratégias de reprodução social das famílias periféricas.

² Abramo (2007) descreve três lógicas de acesso à terra urbana: i. a lógica do mercado; ii. a lógica do Estado; iii. a lógica da necessidade. Ainda segundo Abramo (2007), esses espaços produzidos pela lógica da necessidade também são organizados por práticas de mercado e, desta maneira, existe uma articulação entre as lógicas de mercado e da necessidade que se manifesta socialmente como o “mercado informal do solo”.

³ Assim como existem variadas manifestações de informalidade (fundiária, construtiva, urbanística, econômico-contratual), pode-se falar em diversos tipos de regularização - de formalidade, portanto. No âmbito deste artigo, tratamos desses termos genericamente justamente para enfatizar o caráter nuançado dos processos de (in)formalização, em que coexistem no espaço construído aspectos de ambos os termos do binário formal-informal.

Objetivamos discutir como ocorre uma *transitividade* das propriedades imobiliárias periféricas entre o formal e o informal. Um imóvel pode se informalizar ou se formalizar, a depender do conjunto das relações de reprodução familiar e da negociação com as instituições estatais. Além disso, é possível observar a existência de fronteiras nas periferias que separam as áreas onde essa transitividade é mais recorrente daquela onde é menos, parecendo consolidar mercados imobiliários diferentes - ainda que conectados. Com isso, esperamos compreender as divergências e convergências existentes entre os mercados imobiliários formais e informais e como eles integram as malhas da reprodução social crítica.

Desde 2021 realizamos pesquisas em uma periferia urbana de Belo Horizonte observando as estratégias de reprodução social. Optamos, para preservar nossas fontes, omitir a localização e o nome da área de estudo, tratando-a a partir de uma representação esquemática que, ainda que abstrata, mantém visíveis as tipologias construtivas e as relações espaciais.

A partir de nossa inserção de inspiração etnográfica na área de estudo desde 2021, percebemos que o assunto das práticas nos mercados imobiliários é recorrente. Assim, tornou-se um dos eixos de nossa investigação, coletando, a partir de entrevistas com nossos interlocutores, informações sobre as propriedades imobiliárias e seus mercados. Aplicamos, em 2023, um *survey* voltado para conhecer as condições de moradia na área, que contou com 30 respostas, e realizamos coletas na internet⁴ de anúncios de imóveis colocados à venda na área do estudo. Essas informações foram tratadas e espacializadas para nossa análise.

2. DA URBANIZAÇÃO CRÍTICA À REPRODUÇÃO SOCIAL

A produção capitalista do espaço impõe sua lógica e suas contradições (Lefebvre, 2000). Trata-se da extensão do espaço abstrato e de sua dimensão quantitativa sobre todos os espaços da vida cotidiana. Sampaio (2015) considera que as diferentes modulações e vetores da “violência da urbanização” são decorrentes da propriedade privada como fundamento do habitar da cidade. A propriedade privada da terra é imposta como critério único do modo de se estar na cidade e, assim, reproduz a forma-mercadoria, núcleo da sociabilidade capitalista.

Como nota Damiani (2009, p.311), “as cidades passam a constituir os espaços privilegiados da produção mercantil do espaço” e, dessa maneira, tornam-se lócus da dominação

⁴ Apesar de alguns imóveis aparecerem em sites especializados de negociação de imóveis, a maior parte das observações foi encontrada em sites de *venda em geral*, como a página *olx.com.br*.

da mercadoria. Certamente, esse processo não é idêntico em todos os lugares. Embora totalizante, isto é, impondo a forma-mercadoria como critério único da produção do espaço, sua efetivação não ocorre sem processar as fragmentações e a hierarquização dos espaços. Dito isso, podemos reconhecer, portanto, que a produção do espaço na *periferia* é diferente da no *centro*. Contudo, mesmo em territórios periféricos onde os marcos normativos formais não são a regra, a sociabilidade baseada na propriedade se reproduz. As classes populares produzem suas próprias respostas a essa *forma* que mimetizam, negociam e tensionam com a noção da propriedade privada juridicamente formal.

A urbanização brasileira ocorre pela elaboração de periferias - afinal, parte não-desprezível da classe trabalhadora ou não encontra trabalho ou submete-se ao regime de superexploração e, assim, depende da autoprodução das próprias casas e bairros, que ocorre incorporando terrenos distantes às tramas da urbanização (Oliveira, 2003). O próprio movimento do capital não pode ocorrer sem deixar de desenvolver sua contradição interna (Marx, 2013). A necessidade de ampliar continuamente as bases da valorização do valor induzem o desenvolvimento das forças produtivas que aumentam a produtividade do trabalho. Se por um lado essa é a condição para a extensão do tempo de trabalho excedente, por outro - e ao mesmo tempo -, resulta na eliminação de trabalho vivo dos circuitos produtivos, tornando o capital anêmico de sua própria substância (Kurz, 2014). Deste modo, observa-se com o aumento da composição orgânica do capital a disseminação de uma crise do trabalho (Kurz, 2014). Desta situação, emerge uma “economia de sobrevivência” (Damiani, 2009) e generalizam-se formas características da periferia que se expande e agudiza sua condição.

A população periférica nunca se integrou completamente à forma do trabalho, ainda que seu horizonte de expectativas fosse informado por essa forma social. Fato é que, com a crise do trabalho, ficou mais evidente que a periferia depende de uma complexa rede de *bicos*, *virações* e *correria* para acessarem o dinheiro necessário para continuarem vivos neste sistema. A “vida sem salário” (Denning, 2010) sempre foi uma realidade nos territórios periféricos, mas os recentes desdobramentos da crise do trabalho aprofundaram essa condição e bloquearam as expectativas de integração à cidadania laboral.

Deste modo, podemos descrever as práticas de reprodução social que ocorrem nas periferias a partir de uma complexa malha de atividades que *não são trabalho*, em sua expressão corrente. São práticas sociais que continuam submetidas à necessidade de conseguir dinheiro, afinal, a determinação da existência no capitalismo passa por uma existência monetarizada.

Assim, as classes periféricas encontram as mais variadas formas para garantir sua reprodução neste contexto de crise. A ideia que apresentamos, *reprodução social crítica* (Autor, 2023), serve para captar a forma específica de reprodução da força de trabalho sem trabalho, que não é mais absorvida nos circuitos produtivos do valor e que, ao mesmo tempo, está submetida à socialização pelo dinheiro. ,,,

3. MERCADOS IMOBILIÁRIOS PERIFÉRICOS

O mercado imobiliário formal pode ser caracterizado pelas práticas reconhecidas pelo aparato regulador do Estado que conferem segurança jurídica garantidora da transação e da propriedade. Isso significa que esse mercado é restrito para parcela considerável da população que não consegue acessá-lo. O mercado imobiliário informal de terra - entendido como transações de imóveis que ocorrem à margem do marco regulatório do Estado de Direito Moderno envolvendo irregularidades em relação às diretrizes urbanísticas, às construtivas, à situação contratual e em relação ao direito de propriedade formalmente reconhecido - é, portanto, o principal meio de acesso dos pobres à cidade (Abramo, 2009; Bouwmeester & Hartmann, 2021).

Apesar de escassas, as pesquisas sobre os mercados imobiliários periféricos⁵ ganharam relevância nas últimas três décadas e, em especial, na última (Abramo, 2009; Scalco & De Oliveira, 2011; Bouwmeester & Hartmann, 2021; Paolinelli, 2023; Kawahara, 2023). O relativo aumento de interesse no tema acompanhou uma mudança de percepção sobre os mercados imobiliários na periferia: eles são mais centrais do que inicialmente se concebeu. Durante muito tempo a teoria social olhou para a produção do ambiente construído periférico realizada por meio da autoconstrução como puro valor de uso, e portanto, sem valor de troca (Ferro, 1969; Oliveira, 2003; Maricato, 1979; Holston, 1991). Contudo, a constatação do funcionamento do mercado imobiliário nos territórios informais obriga-nos a dedicar atenção a essas práticas. Afinal, a construção das casas transforma os pobres urbanos em “pequenos proprietários urbanos” (Ferro, 1969) que, dessa maneira, podem negociar sua propriedade nos diversos mercados imobiliários.

⁵ Aqui, chamamos *mercados imobiliários periféricos* as práticas sociais de mercado realizadas na periferia que, como será discutido, possuem uma considerável *transitividade entre o formal e o informal*.

Além da crescente relevância atribuída aos mercados imobiliários periféricos, há também um reconhecimento cada vez maior da complexidade e das dinâmicas envolvidas na produção do ambiente construído nessas áreas. Se por um lado é possível falar de uma cisão na urbanização que produz a cidade segregada entre o mercado imobiliário formal e o informal (Abramo, 2009), por outro é preciso levar em conta os vários vasos comunicantes que existem entre eles. Como explica Abramo (2009, p.60), “as formas de interação entre os mercados formais e informais de solo podem ser de natureza complementar, de concorrência ou de efeitos de borda com mútua influência no comportamento e estratégia dos agentes dos dois mercados”. Mais do que isso, seria preciso também reconhecer, como fazem Bouwmeester e Hartmann (2021), que as instituições que sustentam o mercado informal de terras estão fortemente entrelaçadas aos processos formais de produção e regulação do espaço, seja através de flexibilização da legislação ou da omissão e ausência de fiscalização.

Contudo, parece-nos que o mercado imobiliário informal não pode ser compreendido *apenas* como um efeito colateral do provimento habitacional motivado pela lógica da necessidade, conforme descrito por Abramo (2009). Isso pode ser verificado na pesquisa de Kawahara (2023), que constata a existência de uma miríade de atores atuantes no mercado imobiliário informal - os grupos criminosos, os técnicos da prefeitura, os políticos, as associações de bairro, os movimentos sociais, entre outros. Parece existir uma certa convergência da prática desses agentes que é “crescentemente dominada por dinâmicas imobiliárias mercantilizadas, rentistas e especulativas, especialmente a extração de renda da terra na periferia” (Tonucci, 2023, p.5, tradução nossa). Nesse sentido, as pesquisas de Scalco & De Oliveira (2011) sobre o mercado imobiliário informal de Curitiba indicaram que nem sempre o mercado informal oferece preços menores que o mercado formal, constatação corroborada também por Abramo (2011). Este último considera que a irregularidade pode constituir um fator de valorização e não necessariamente de depreciação do imóvel, pois o morador nessa condição se encontra isento das limitações impostas pela legislação urbanística, permitindo maior flexibilização do uso da edificação. Isso é especialmente importante para a reprodução social crítica das famílias que, sem perspectivas de emprego e sem a seguridade do salário, utilizam-se muitas vezes da própria residência como espaço de extração de renda, seja através do aluguel de barracos de fundo, puxadinhos ou anexos verticais, seja através da abertura de um comércio ou espaço de trabalho nas próprias dependências da moradia.

A necessidade imediata de viver na cidade, acrescida da necessidade de permanecer nela, são alguns dos elementos que ajudam a compreender as habitações informais nas cidades brasileiras. Enquanto a necessidade imediata de viver na cidade pode ser atendida a partir da conquista da casa, seja através da ocupação, da política pública ou da compra, a necessidade de permanecer nessa casa depende de um fluxo contínuo de dinheiro que, no caso dos sujeitos sem salário, não pode ser assegurado através do emprego fichado, rarefeito e incerto. Assim, a renda da terra surge como um recurso a ser mobilizado para a reprodução da unidade doméstica - é o que Paolinelli (2023) chamou de “rentismo de baixo”. Giavarotti (2018) observou, em seu campo, que a propriedade da terra é frequentemente mobilizada para a produção de microempreendimentos, outro recurso de reprodução social crítica calcado na propriedade imobiliária. Desta forma, pensamos ser fundamental incluir na compreensão dos mercados imobiliários (formais ou informais) as dinâmicas reprodutivas.

Por um lado, as propriedades formais garantem, por força da normativa jurídica, certa segurança para os proprietários. Por outro, os espaços informais garantem flexibilidade frente às rígidas diretrizes urbanísticas e construtivas que permitem um certo grau de apropriação e maleabilidade da casa. Ambos podem muito bem se integrarem - a partir de diferentes realidades e contextos - às práticas de reprodução social das famílias periféricas.

A urbanização periférica ocorre, a partir uma temporalidade própria, pela incremental incorporação de áreas ao tecido urbano que são, em geral, produzidas pelos próprios pobres urbanos, negociando constantemente com as lógicas oficiais dominantes (Caldeira, 2017). Ocorre, ainda, a partir da autoconstrução que transforma constantemente as moradias através da agregação de novas peças que buscam atender às necessidades das famílias (Matta, 2022). Contudo, a urbanização periférica não cessa neste momento. A partir daí, outros se seguem. Formas do associativismo periférico reivindicam melhorias para consolidar o novo bairro (Holston, 2013). Uma vez consolidado, intensifica-se a mercantilização deste espaço (Tonucci, 2023). Muitas das vezes, esse local, caso tenha uma origem informal, pode passar por uma regularização fundiária e títulos de propriedade são emitidos. Com frequência, uma nova rodada de expulsão ocorre nessas áreas (Guerreiro, 2024).

Isadora Guerreiro (2022, s.p.) ressalta que os territórios periféricos têm passado por “uma grande mercantilização do território popular, o qual é quase impossível acessar sem relações de troca” - e, portanto, se torna também restrito. O espaço periférico está sujeito a processos de “densificação e verticalização” que é promovido por mercados imobiliários

populares complexos, envolvendo uma miríade de velhos e novos agentes, interesses e práticas. Frequentemente, esses mercados são atravessados por redes de corrupção e ilegalismos, mas, também, por dinâmicas vicinais de convivência, solidariedade e apoio mútuo.

4. HISTÓRIA DA ÁREA DE ESTUDO

Nossa área de estudo⁶ situa-se numa área de urbanização periférica, já na borda da capital mineira. De acordo com os dados preliminares do censo de 2022, a região conta com 6.913 habitantes. Trata-se de um bairro típico da periferia, ocupado por classes populares, configurando uma área de baixa renda. No local estão, lado a lado, conjuntos habitacionais produzidos como loteamento, casas geminadas e prédios, processos de favelização, e ocupações urbanas recentes. Todos esses elementos indicam uma alta heterogeneidade nas formas de ocupação do espaço.

As primeiras ocupações datam da década de 1970, ainda rarefeitas, mas inseridas em um contexto de expansão das fronteiras da cidade e conurbação com municípios vizinhos. Porém, é na década de 1990 que esse processo começa a ganhar maior robustez. Em 1991, se inicia um movimento de destinação de lotes de 160m² para reassentamento de famílias, de diferentes áreas da cidade, que estavam ou em área de risco ou próximas a locais que passariam por obras de infraestrutura, principalmente viárias. De início, enquanto as obras não estavam finalizadas, os futuros moradores deste loteamento público, já reassentados no local, receberam do poder municipal lonas pretas e madeirite para a construção do seu espaço de morar, situação na qual permaneceram por mais de três anos. A área do loteamento é proveniente de terrenos de propriedade municipal, desapropriados para fins habitacionais.

A construção de fato da moradia de alvenaria começou a ser realizada pelos próprios moradores, mas foi finalizada por meio de contrato da prefeitura com empreiteiras em 1993. Essas unidades produzidas tiveram a titulação transferida aos beneficiários pela prefeitura. Durante o processo de construção, famílias do entorno ou de outras partes de Belo Horizonte, ao saber do programa habitacional empreendido pela prefeitura, começaram a ocupar uma área ao lado desse loteamento com o objetivo de também serem contempladas pela produção de

⁶ A história da área de estudo que apresentamos aqui foi construída a partir de diversas fontes: o relato de nossos interlocutores e interlocutoras de pesquisa; informações levantadas a partir de pedidos de acesso à informação junto à Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (Urbel); material consultado nos acervos do Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte; além de materiais colhidos no Centro Cultural do bairro, nas redes sociais e na mídia.

moradia de interesse social. Porém, como elas não possuíam cadastro, o que se estabeleceu no local foi o espaço aqui denominado por favela, um conjunto inicialmente de 70 moradores que nos anos 1994 e 1995 ocuparam o local com residências improvisadas de lona preta e madeirite. Essas características, associadas com a anomia do poder público em oferecer suporte às famílias, resultam em um grave incêndio em 1997 que destrói parte dessas habitações. Mesmo assim, a ocupação desse território prossegue nas décadas seguintes.

No final da década de 1990 e início dos anos 2000, há o início de obras do Orçamento Participativo da Habitação no local, com a construção de um conjunto habitacional com tipologias horizontais, sendo 100 casas geminadas e dois conjuntos habitacionais verticalizados que somados geraram 32 apartamentos, destinados às famílias provenientes dos cadastros da prefeitura de Belo Horizonte. Estes imóveis, também, foram objeto de regularização fundiária, ocorrendo a transferência da propriedade do terreno aos moradores. Já na década seguinte um conflito fundiário ainda maior se inicia. Em um primeiro momento, uma área encaixada em um vale, com grande risco geológico e às margens de um curso d'água, é ocupada por cerca de 50 famílias que constroem barracões de madeiras, que com o tempo são substituídos por residências de alvenaria. Esse processo se expandiu em 2013, com a ocupação de outra grande área abandonada com previsão de intervenções do setor privado e poder municipal. Tal território chegou a receber cerca de 2.000 famílias e sofreu com tentativas de reintegração de posse forçadas.

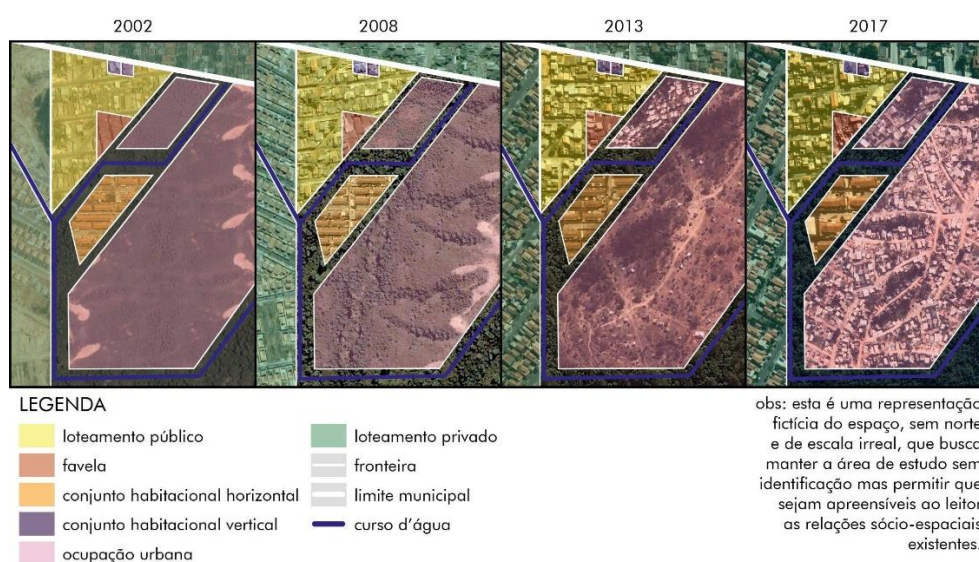
Ademais, esse complexo emaranhado de territórios periféricos, com uma multiplicidade de formas que coexistem a partir de relações próprias ao tipo de urbanização, é circundado por loteamentos privados que são produzidos no começo dos anos 2000. Esses são voltados para o mercado imobiliário formal (ainda que periférico) e envolvem a produção de unidades domiciliares unifamiliares já contempladas com infraestrutura urbana.

O loteamento público produzido foi uma ocupação “pioneira” daquele espaço. A forma de luta do associativismo de bairro garantiu o acesso dessa população a direitos e a infraestrutura urbana⁷. O loteamento privado, que chega alguns anos mais tarde, se aproveita da expansão da infraestrutura urbana e do atendimento por serviços públicos e pelo forte eixo de crescimento urbano que se estabeleceu nessa região da cidade e se instala no entorno.

⁷ Importante ter em consideração que, como argumenta Holston (2013), a forma de associação de bairro nas periferias produziu não só os bairros periféricos e os locais de moradia dos pobres urbanos, mas formou esse grupo social como sujeitos de direito.

Pelas representações esquemáticas da ocupação do território desde o início do século é possível identificar as mudanças que ocorreram na área de estudo. Em todas elas, é possível observar maior adensamento construtivo junto a uma verticalização de baixa intensidade. Tal acontecimento resulta dos já explorados meios de sobrevivência no espaço, aqui representados pela expansão dos limites das edificações, seja por meio de “puxadinhos” horizontais ou verticais que podem ter múltiplos usos, tais como: complementação de renda por inserção de parte do imóvel no mercado imobiliário informal ou formal, aumento da família com a criação de mais núcleos ou abertura de um comércio próprio como fonte de renda.

Figura 1 - Representação esquemática da série histórica da ocupação do território



Fonte: Elaborada pelos autores (2024)

A história de sucessivas e acumuladas formas de espoliação urbana (Kowarick, 1979) vivenciadas pela população da área de estudo revela o processo de urbanização periférica. Atentar-se para a temporalidade da produção do espaço permite compreender as transformações nas dinâmicas da vida cotidiana, a partir das permanências e rupturas das dinâmicas espoliativas. Desta forma, relações pregressas do tempo-espaço se atualizam. A partir de um complexo emaranhado de disputas, o espaço da urbanização periférica molda o modo de ocupação da área ao longo do tempo e cria conflitos internos e externos ao território.

5. MORADIA ENTRE O FORMAL E O INFORMAL

Existe, no espaço periférico, uma dinâmica complexa que conecta o acesso à terra urbana, a regulação dos mercados imobiliários e as práticas de reprodução social. Como vimos

anteriormente, a área de estudo abrange um território de grande heterogeneidade. O provimento habitacional na área envolve um conjunto de práticas de acesso à terra urbana: o mercado, o Estado e a necessidade (Abramo, 2009).

A clássica distinção que se estabelece entre o *formal* e o *informal* na produção da cidade é, muitas das vezes, uma chave de leitura reificadora. De nossa perspectiva, a concepção dualista que transforma as práticas sociais de mercados de propriedades imobiliárias numa oposição rígida entre o formal e o informal é insuficiente para compreender a complexidade da produção do espaço periférico.

São vários os esforços em buscar compreender a produção do espaço na urbanização periférica de modo mais matizado para além da dicotomia entre o formal e o informal, contribuindo para uma melhor apreensão deste fenômeno (Rizek, 2011; Roy, 2011; Caldeira, 2017; Streule *et al.* 2020; Tonucci, 2023). A observação de nossa área de estudo oferece indícios para compreender a existência de uma *transitividade entre o formal e o informal* que ocorre nos territórios de urbanização periférica, produzindo transformações nas paisagens da periferia de modo a se adequarem às dinâmicas de reprodução social familiares.

Nossa área de estudo é conformada pelas diferentes maneiras que a produção do espaço periférico ocorre. A maior parte da área foi constituída por meio de política pública. Isso significa que essa área foi entregue de modo *formal* aos beneficiários. Entretanto, observando nosso campo, as casas deste loteamento são frequentemente expandidas e adaptadas, se adequando às condições familiares. Essas modificações autoproduzidas - que podem ser um segundo ou terceiro andar, um barracão de fundos, uma loja na frente do lote - são realizadas, em geral, visando a integração da *propriedade imobiliária* com a *estratégia de reprodução social*. Desta maneira, o que era *formal* se transforma em *informal*. Depois de participar da ocupação que resultou na criação do loteamento público na área, um dos beneficiários que entrevistamos construiu dois barracões de fundo em seu lote. Atualmente, ambos estão alugados: “É de onde vem os comes e bebes do final de semana, né?” - diz. Outro exemplo importante diz respeito ao uso dos lotes produzidos pela política pública para abrir pequenos empreendimentos. Uma interlocutora da pesquisa, contemplada pela política de habitação, usou o lote para construir um anexo que avança sobre a calçada para abrir um salão de beleza, onde trabalha junto com a filha.

O mesmo ocorre no conjunto de casas geminadas. Essas habitações passaram por sucessivas subdivisões, como um de nossos interlocutores informou: “Aí teve alguns que eles

dividiram a casa. Aí transforma uma em duas, né? E aí aluga a parte de cima ou de baixo e mora na outra”.

Vale lembrar que o loteamento público e os conjuntos habitacionais (horizontal e verticais⁸) foram produzidos pelo Estado a partir da realocação de pessoas que estavam em *áreas informais*, em especial, ocupações. Destacamos o que diz uma interlocutora de nossa pesquisa: “O conjunto veio de invasão, né? Ocupação que fala? O pessoal que precisa foi lá, entrando e ocupando. Aí veio a prefeitura e fez essas casas”. Existe, portanto, uma relação de continuidade entre as práticas de autoconstrução em territórios de ocupação urbana, que permitem maior flexibilidade construtiva, e a produção habitacional pela política pública, pois os beneficiários parecem transferir para essa nova forma de habitação formal as práticas que as classes populares se utilizam para garantir a reprodução nas cidades.

O Estado também interage com a reprodução social dos sujeitos periféricos de outras maneiras, por meio de suas políticas públicas, que criam e reforçam mercados imobiliários periféricos. Um exemplo recorrente na área é a remoção por risco das famílias que, frequentemente, se tornam beneficiárias do chamado bolsa-moradia. O benefício de R\$500,00 é destinado para as famílias alugarem novos imóveis. É o caso de uma de nossas entrevistadas, que hoje aluga o segundo andar de uma casa. Ela morava na ocupação menor, numa área de risco geológico devido à alta declividade onde construiu sua casa. Recebe, desde 2021, o bolsa-moradia, e decidiu manter-se no bairro, mesmo tendo que completar com seu salário o valor do aluguel que paga. Embora o poder público faça uma vistoria no imóvel que será alugado pelo bolsa-moradia, não há impeditivos que os imóveis sejam em áreas informais, ou, como discutimos, em lotes compartilhados como barracão de fundo ou segundo andar. Assim, tem-se uma situação em que o dinheiro público proveniente do auxílio é injetado, direta ou indiretamente, nos mercados imobiliários periféricos.

As áreas de ocupação recente revelam outros processos que, embora de natureza diferente, apontam convergências importantes: o uso da autoconstrução e a ativação de mercados imobiliários. As ocupações urbanas de nossa área de estudo se iniciaram em 2011 e 2013, num contexto de efervescência das lutas urbanas por moradia. Com o déficit habitacional crescente, como vinha ocorrendo em Belo Horizonte e região metropolitana, as ocupações surgem como forma de efetivação do direito à moradia por pessoas que historicamente foram

⁸ No caso de habitações nos dois conjuntos verticais, esse tipo de reforma não ocorre, pois a estrutura produzida é rigidamente definida sem permitir o fracionamento ou ampliação das unidades.

excluídas. Novas ocupações formam então uma das expressões da urbanização periférica, nos termos apresentados por Caldeira (2017). São áreas produzidas, em geral, por famílias que autoproduzem a casa e o bairro, de modo incremental. Ambas as áreas de nossa pesquisa são acompanhadas por movimentos sociais que fortalecem a disputa política pela permanência dessas famílias nas áreas que autoproduzem.

Contudo, a extensão da urbanização periférica por essa modalidade de ocupações também produz novos mercados. Ainda que exista uma certa resistência dos movimentos sociais que atuam nas ocupações em relação ao mercado imobiliário que se desenrola ali, são recorrentes os anúncios de venda e de aluguel na área⁹. Existe uma espécie de mimetismo de práticas do mercado imobiliário. Na prática, o que uma ocupação produz são, entre outras coisas, novas propriedades - que podem, a depender do contexto familiar, entrar no mercado imobiliário local. Uma de nossas interlocutoras de pesquisa morava na casa da família, que se localiza no loteamento público. Seu pai a comprou no começo dos anos 2000. Ali residiam seus pais, seus quatro irmãos, ela e seus dois filhos. De modo a conquistar um pouco mais de autonomia da casa lotada, seu filho comprou uma casa na nova ocupação em 2021. Hoje, com a confirmação de recursos por parte do Governo Federal para realização da regularização fundiária da área, ela arremata: “É, foi um bom investimento, né?”.

A própria luta social pela permanência *mais fortalece o mercado imobiliário informal na área do que o constrange*. Afinal, o objetivo é a regularização fundiária. Dessa maneira, a propriedade informal se *formaliza*. Esse procedimento garante a formalização da propriedade dos ocupantes. Movimentos sociais e os próprios ocupantes veem neste processo um horizonte de conquista da dignidade - como foi frequentemente declarado no anúncio público da regularização da área.

O preço dos imóveis sobe e os anunciantes já utilizam essa expectativa de regularização como um elemento para a valorização dos imóveis, como é possível ver em anúncios em sites de venda on-line:

1. Vendo casa com 3 cômodos terminados 2 com as paredes levantadas, em bairro novo de Belo Horizonte em fazer de urbanização já aprovado pela prefeitura. Tudo já aprovado pela prefeitura, tenho o papel da Urbel.
2. Vendo Barracão na Ocupação. A casa tem 1 quarto, 1 banheiro, 1 cozinha/sala americana, 1 varanda, 1 garagem, 1 quintal para crescer. Luz da Cemig já tudo instalado. As ruas são

⁹ Estudando outra ocupação urbana que também passa por um processo de regularização fundiária em Belo Horizonte, Ostos (2021) constata que cerca de 42% dos atuais moradores não foram ocupantes desde o início, mas acessaram a moradia por meio do mercado imobiliário.

largas, nada de beco. Oportunidade única de investimento. Tenho documento disponibilizado pela Urbel de Belo Horizonte.

3. Vendo barato, casa toda rebocada por dentro e metade por fora. 6 cômodos grandes e banheiro já acabado. Laje na metade da casa. Lote de 360 metros quadrados, água luz e internet - Prefeitura vai fazer a regularização.

A regularização fundiária objetiva a formalização da propriedade e é difundida, tanto pelo poder público quanto pelos movimentos sociais, como uma maneira de promover a segurança de posse e a ampliação da dignidade. Há estudos que apontam para a possibilidade de novas rodadas de expulsões, em especial de famílias vulneráveis (Scalco & Oliveira, 2011; Guerreiro, 2024). Entretanto, outras pesquisas apontam que a titulação de áreas informais não produz uma brusca alteração do perfil socioeconômico (Varley, 2016). De todo modo, é importante reconhecer que a longevidade da formalização dos imóveis frequentemente dura pouco tempo, pois a formalização acaba incluindo custos adicionais que podem se tornar onerosos a longo prazo, levando o imóvel novamente à condição de informalidade.

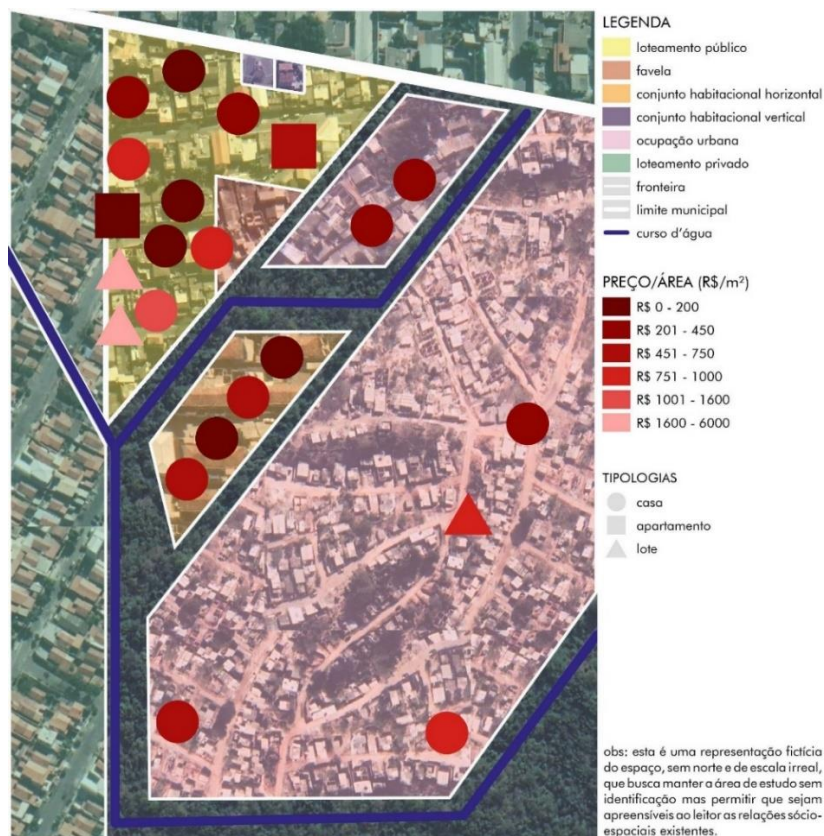
Além disso, como demonstra Ostos (2021) ao estudar outras cinco comunidades periféricas de Belo Horizonte, os investimentos públicos além da regularização geram benefícios econômicos aos proprietários pois valorizam os imóveis. A autora constatou que os próprios moradores reconhecem a valorização e se utilizam dela para melhorar as condições de vida das famílias seja com a expansão vertical do imóvel, a subdivisão do lote ou, ainda, a inclusão de práticas acessórias complementares como as lojas ou pequenos negócios.

Como vimos nos parágrafos anteriores, a prática do mercado imobiliário (seja formal ou informal) perpassa as diferentes tipologias da nossa área de estudo. Entretanto, essas práticas não são as mesmas em todos os lugares e guardam diferenças importantes.

A partir de uma pesquisa que envolveu idas em campo e buscas em sites de anúncios de imóveis, foi possível realizar um levantamento do mercado imobiliário da região de estudo baseado nas três tipologias de moradia (lote, construção e apartamento) e nas diferentes modalidades de anúncio (venda, aluguel e troca). Foram 27 observações, das quais 22 eram de venda, representadas na figura 2. Não foram produzidos mapas separados para as modalidades de aluguel e troca pela pequena quantidade de amostras colhidas - no caso do aluguel, a maioria dos dados se concentrava nos loteamentos privados do entorno, com apenas 4 observações na área de estudo. Vale ressaltar, no entanto, que a única oferta de troca encontrada se dá dentro da maior ocupação. Os pontos foram apontados do mapa não de acordo com sua real localização, mas de acordo com as relações que possuem entre si - próximos ou distantes uns

dos outros, margeando os territórios ou no seu cerne - de modo a não denunciar endereços, mas ainda assim permitir uma leitura de como a espacialidade influencia o preço da terra.

Figura 2 - Representação esquemática do Preço por m²



Fonte: Elaborada pelos autores (2024)

Com o levantamento dos pontos de venda, foi possível observar que os preços variam entre R\$18 mil e R\$230 mil, sendo que o preço médio do metro quadrado é de R\$1.298. Os imóveis mais baratos são os de menor área construída (43m² a 62m²) e que se situam nas áreas das ocupações urbanas. Em contrapartida, os imóveis mais caros chegam a ter mais de 100m² e a maior parte está localizada na área do loteamento público. Na maioria das tipologias da área há anúncios de construções anexas à construção principal e, nesses casos, os preços variam mais. Os pontos de aluguel (4)¹⁰ se situam na área do loteamento público e os preços variam de R\$500 a R\$2.500, com o valor médio do metro quadrado sendo R\$1.562.

Como é possível observar, o preço do metro quadrado na área de estudo varia de acordo com duas principais variáveis: a área construída e localização. Os preços mais baixos

¹⁰ Apesar das poucas observações de aluguel levantadas, muitos interlocutores são locadores e locatários, o que indica que esse mercado não depende de anúncios on-line para se constituir.

encontrados são referentes a lotes na área, o que é de se esperar, visto que o trabalho investido na construção e na melhoria do terreno é um fator de valorização. Chama a atenção, no entanto, que, segundo o levantamento realizado, o preço da terra na periferia é muito mais alto que no “centro” quando comparado proporcionalmente com o valor da construção. Isso acontece, pois, as edificações autoconstruídas são de baixíssimo valor, enquanto, no mercado formal, não apenas o custo da construção torna-a mais cara como seu fator de verticalização faz com que o preço do edifício ultrapasse, e muito, o da terra. A outra variável, a localização, também parece ser importante na formação do preço nos territórios periféricos. Contudo, a diferença de preço não está necessariamente na *diferença da área*. Os preços se repetem de modo mais ou menos consistente se na área do loteamento público ou se na ocupação, locais onde foi possível um maior número de observações. O que parece definir o preço é a localização dos imóveis em relação à infraestrutura urbana: os imóveis localizados mais no interior da ocupação possuem menor valor do que aqueles na mesma área, mas mais próximo “ao asfalto”, como se diz.

Observa-se que a atuação do mercado imobiliário, seja formal ou informal, não se manifesta de maneira homogênea em todos os contextos. Essa diferenciação espacial resulta em novos conflitos e expulsões à medida em que a dinâmica dos preços e a acessibilidade à infraestrutura urbana moldam a ocupação dos territórios periféricos.

6. CASA, LAJE, BARRACÃO E LOTE NAS TRAMAS DA REPRODUÇÃO SOCIAL CRÍTICA

A política pública deu origem à área de estudo antes ocupada de modo rarefeito ao reunir grande número de beneficiários da política habitacional municipal de várias partes da cidade em um loteamento horizontal de casas geminadas. Assim como a ocupação inicial de terrenos irregulares diversos constitui uma estratégia de reprodução para as famílias excluídas do mercado e ainda não contempladas pelas políticas habitacionais, o reassentamento dessas famílias também serve como uma função reprodutiva. Após entregues, as casas se tornam ativos em potencial a partir de modificações autoproduzidas e, consequentemente, passam de edificações formais para informais à medida em que se adaptam às necessidades reprodutivas familiares.

Neste contexto, a propriedade privada, mesmo que informal, desempenha um papel crucial nas práticas cotidianas das classes populares. A propriedade é mobilizada como um meio de reprodução social, a partir da composição da renda da terra com o fundo de trabalho

(Paolinelli, 2023). As famílias transformam suas moradias em fontes de renda ao alugar partes dessas propriedades ou utilizando-as para atividades comerciais. Assim, parte considerável das estratégias da reprodução familiar das classes populares envolvem a mercantilização da propriedade imobiliária.

Desta forma, os recursos que advém do mercado imobiliário periférico são importantes para as famílias complementarem seus rendimentos. Essa dinâmica torna-se essencial para a sobrevivência das classes populares, permitindo que capturem uma parcela da riqueza socialmente produzida e assegurem sua reprodução econômica em contextos de precariedade.

Ter uma edificação ou um terreno permite que os habitantes aluguem algum(ns) quarto(s) ou comecem um empreendimento. A terra, portanto, é vista como um ativo (asset), um produtor de riqueza, uma mercadoria. Como muitos dos habitantes do local não possuem renda fixa, ter uma edificação (ao invés de alugar) também gera segurança social (Bouwmeester & Hartmann, 2021, p.4, tradução nossa).

A utilização da propriedade privada imobiliária como meio de reprodução familiar passa pela constante “agregação de peças” às moradias a partir da autoconstrução. Matta (2022), ao pesquisar duas periferias de Santiago de Chile, encontra diversos casos de famílias que vivem em moradias que, apesar dos problemas de manutenção, desgastes, e inadequações formais e familiares, utilizam a casa para garantir a possibilidade de acessarem recursos para a sobrevivência. A propriedade privada, mesmo informal, se torna um recurso valioso que permite às famílias adaptarem suas moradias às necessidades emergentes. Neste contexto, escreve a autora, “as casas são usadas com duas principais finalidades: atender à necessidade de um lugar para morar; ou para obter uma renda, para garantir a reprodução social e biológica” (Matta, 2022, p.59).

Ocorre, para atender às necessidades de reprodução das famílias nas periferias, uma subdivisão da propriedade. De uma só casa, se produzem duas ou três outras. De um lote, se faz duas construções: uma para morar, outra para trabalhar. Esse fracionamento da propriedade privada faz parte das práticas periféricas e acaba constituindo o mercado imobiliário periférico, que transita entre o formal e o informal.

Existe, por parte dos moradores em propriedades informais, uma expectativa pela sua formalização, como um horizonte de dignidade. Frequentemente a condição de viver na informalidade é tida como um risco, dada a baixa segurança de posse sem propriedade (formal). Contudo, como se sabe, mesmo depois das políticas de formalização das propriedades não há garantias de permanência, pois são recorrentes casos de expulsão por práticas de mercado

(Fernandes, 2003)¹¹. Assim, se a propriedade é a condição de reprodução social das famílias, ela é, ao mesmo tempo, vetor de exercício da violência da urbanização (Sampaio, 2015).

Perceber a *transitividade entre o formal e o informal* nas propriedades imobiliárias da urbanização periférica (Caldeira, 2017) parece ser essencial para compreender a miríade de agentes interessados (Kawahara, 2023) e como a propriedade é utilizada como meio de complementação do fundo domiciliar para a reprodução de variadas formas (Paolinelli, 2023). Gago (2018), ao refletir sobre a dinâmica de economia popular, ressalta a pragmática vitalista que orienta as práticas dessa população. Certamente, há decisões em torno dos mercados imobiliários periféricos que são tomadas também a partir desta pragmática que, muitas das vezes, envolve fronteiras borradas entre o formal e o informal (Rizek, 2011). Esse tipo de uso para a reprodução do espaço, ou mais precisamente, das propriedades imobiliárias, é uma necessidade, pois as classes populares periféricas dependem de acessar recursos financeiros numa economia monetarizada, enquanto convivem cotidianamente com o aprofundamento da crise do trabalho (Giavarotti, 2018).

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dentre as várias estratégias de reprodução social crítica, chamamos atenção para a mobilização da propriedade privada da terra e da moradia das classes populares. Nesse sentido, buscamos, neste artigo, enfatizar os usos da propriedade imobiliária para a reprodução social crítica, que envolve práticas de mercantilização da terra no contexto da urbanização periférica. Como discutimos, as práticas de mercado imobiliário periférico são complexas. Em nossa análise, vimos que essas propriedades podem transitar entre o formal e o informal, a depender do contexto. Informalização e formalização, portanto, respondem, antes, às necessidades das famílias que vivem nos confins da malha urbana. Desta forma, esperamos contribuir para desafiar o binário formal/informal que não explica a totalidade das complexas relações e práticas da urbanização periférica.

Ressaltamos como a propriedade imobiliária é utilizada nas práticas de reprodução social familiares. Contudo, a propriedade imobiliária é, também, o vetor pelo qual se exerce a violência da urbanização. No contexto da urbanização periférica, portanto, há uma ambiguidade

¹¹ Varley (2016) aponta para uma escalada pouco abrupta no preço dos imóveis regularizados, que não muda efetivamente a composição socioeconômica do território, embora haja, sim, o deslocamento das famílias mais pobres dentre as atendidas pela política pública.

em torno da propriedade privada: é ao mesmo tempo possibilidade e negação de reprodução, tendência que se reforça no contexto de crise.

Nosso projeto envolve manter a investigação sobre as práticas no mercado imobiliário periférico na nossa área de estudo e aprofundar nossa análise à luz das constantes transformações que caracterizam esses processos. Esperamos detalhar a atuação dos diferentes atores em cada um dos vários territórios que compõem a área de pesquisa. Com a futura regularização fundiária anunciada para alguns dos territórios de nossa área de estudo, vamos acompanhar substanciais alterações nas dinâmicas imobiliárias do local.

8. REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras. In: ABRAMO, P. (Org.). **Favela e mercado Informal**. Porto Alegre: ANTAC, 2009.
- ABRAMO, P. O mercado informal e a produção da segregação espacial na América: a cidade COM-FUSA informal. In: LEAL, S.; LACERDA, N. (Org.). **Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat**. Recife: Editora Universitária da UFPE, 2011.
- BOUWMEESTER, J.; HARTMANN, T. Unraveling the self-made city: the spatial impact of informal real estate markets in informal settlements. **Cities**, 108, pp.1-8, 2021.
- CALDEIRA, T. Peripheral urbanization: autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. **Environment and planning D: society and space**, 35(1), pp.3-20, 2017.
- DAMIANI, A. L. Urbanização crítica e produção do espaço. **Revista Cidades**, 6(10), pp.305-339, 2009.
- DENNING, M. Wageless life. **New Left Review**, 66, pp.79-97, 2010.
- FERNANDES, E. Reformando a ordem jurídico-urbanística no Brasil. In: Valença, M. M. (Org.). **Cidade (i)legal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2003.
- GIAVAROTTI, D. **Eles não usam macacão: crise do trabalho e reprodução do colapso da modernização a partir da periferia da metrópole de São Paulo**. Tese de Doutorado. São Paulo, USP, 2018.
- GUERREIRO, I. Pacto da precariedade: clientelismo, extrativismo e violência. **Passa Palavra**, 06 mai. 2024. Disponível em: <https://passapalavra.info/2024/05/152758/> Acessado em: 26 jun. 2024.
- HOLSTON, J. Autoconstruction in working-class Brazil. **Cultural Anthropology**, 6(4), pp.447-132, 1991.
- HOLSTON, J. **Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 2013

- KAWAHARA, I. **Mercado imobiliário em favelas: um estudo sobre os promotores imobiliários**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Niterói: UFF, 2023.
- KOWARICK, L. **Espoliação urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1979.
- KURZ, R. **Dinheiro sem valor: linhas gerais para a transformação da crítica da economia política**. Lisboa: Antígona Editores Refractários, 2014.
- LEFEBVRE, H. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.
- MARICATO, E. **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil Industrial**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.
- MARX, K. **O Capital: crítica da economia política**. São Paulo: Boitempo, 2013.
- MATTA, P. R.. **Agregando piezas: los modos de producción de espacio en dos barrios de la periferia histórica de Santiago de Chile**. Santiago: RIL Editores, 2022.
- OLIVEIRA, F. **Crítica da Razão Dualista | O Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003.
- OSTOS, L. M. B. **Práticas sociais de mercados informais de solo e regularização fundiária: benefícios privados ou coletivos?** Tese. Doutorado em Geografia. Belo Horizonte: UFMG, 2021.
- PAOLINELLI, M. **Alugar, ocupar, alugar: rentismo de baixo e organização popular na produção da cidade**. Tese. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Belo Horizonte: UFMG, 2023.
- RIZEK, C. Trabalho, moradia e cidade: zonas de indiferenciação? **Revista brasileira de ciências sociais**, 27(78), pp.41-49, 2011.
- ROY, A. Slumdog cities: rethinking subaltern urbanism. **International Journal of Urban and Regional Research**, 35(2), pp.223-238, 2011.
- SAMPAIO, R. A violência do processo de urbanização. In: CARLOS, A. F. A. (Org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.
- SCALCO, M. F.; DE OLIVEIRA, G. B. A Dinâmica do Mercado Imobiliário Informal: Estudo de Caso na Cidade de Curitiba. **Revista da FAE**, 14(1), pp.38-51, 2011.
- STREULE, M.; KARAMAN, O.; SAWYER, L.; SCHMID, C. Popular urbanization: conceptualizing urbanization process beyond informality. **International Journal of Urban and Regional Research**, 44(4), pp.652-672, 2020.
- TONUCCI, J. Property-led informality: shifting informal land development from popular housing to middle-class and elite speculation in Belo Horizonte. **International Journal of Urban and Regional Research**, 47(4), pp.527-545, 2023.
- VARLEY, A. Property titles and the urban poor: from informality to displacement? **Planning theory & practice**, 18(3), pp.385-404, 2016.