

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

O MERCADO INFORMAL DE ALUGUEL NAS FAVELAS, SUA DINÂMICA SÓCIO-ESPACIAL E
SEU PAPEL NA REPRODUÇÃO DA INFORMALIDADE HABITA

Fernanda Maria Lonardoní (UFSC)

Maria Inês Sugai (UFSC)

O mercado informal de aluguel nas favelas, sua dinâmica sócio-espacial e seu papel na reprodução da informalidade habitacional: um estudo de caso no município de Florianópolis

O presente trabalho investiga o mercado informal de aluguel de imóveis em assentamentos de baixa renda e pretende analisar o papel que este mercado desempenha no processo de formação sócio-espacial e de expansão da Serrinha – assentamento informal de baixa renda localizado no município de Florianópolis. A partir da constatação da expressividade deste mercado dentre as formas de acesso à moradia nesta comunidade, o trabalho discorre sobre a dinâmica sócio-espacial e locacional do mercado informal de aluguel e como ele atua como reprodutor das condições de pobreza, desigualdades sociais e da informalidade habitacional. Ainda como parte do estudo, buscou-se identificar as especificidades desse mercado, sua dinâmica própria, e refletir sobre o significado que assume para seus diferentes atores – locadores e locatários. Ao tratar destas questões o trabalho contribui para a discussão a cerca dos programas alternativos de regularização e concessão de posse da terra e moradia, para os quais o mercado imobiliário informal, sobretudo o de aluguel, se coloca como um desafio à meta de garantia de acesso à moradia para a população que habita estas áreas informais de pobreza.

1. INTRODUÇÃO

Atualmente, em grande parte das cidades brasileiras, de médio porte, se assiste ao significativo crescimento do processo de favelização e da informalidade habitacional urbana, condição que antes estava restrita às áreas metropolitanas e cidades de grande porte. “Contra-senso entre a cidade legal e a cidade real”, o fenômeno crescente da informalidade urbana corrobora a incapacidade de regulação das legislações urbanas e das políticas e programas habitacionais historicamente implantados no Brasil. Soma-se a isso fatores sócio-econômicos conjunturais, que desencadearam acelerado processo de urbanização, desemprego, crises econômicas e evidenciaram as desigualdades sociais, econômicas e espaciais no espaço intra-urbano, (Maricato, 1995).

Estudos recentes, (Abramo, 2001a e 2001b; 2003a e 2003b, Baltrusis, 2000; 2005), apontam para a consolidação do mercado imobiliário informal como um dos principais meios de acesso a terra e moradia pela população de baixa renda, nas grandes cidades brasileiras. Em áreas de assentamentos informais consolidados onde a oferta de terras é escassa, quando não inexistente, as alternativas de compra e aluguel vem se sobrepondo à possibilidade de ocupação ou invasão de um terreno, especialmente em áreas mais centrais. O processo de mercantilização das favelas evidencia as disputas e a exploração sobre o acesso à habitação e, portanto, reforça as barreiras na aquisição de uma moradia para os pobres na grande maioria das cidades no país.

Recentemente a Rede de Pesquisa INFOSOLO¹ vem desenvolvendo estudos sobre o mercado imobiliário informal em oito regiões metropolitanas no país. A partir dos estudos desenvolvidos pela rede nos municípios da área conurbada de Florianópolis, pôde-se constatar a consolidação do mercado imobiliário como via de acesso à moradia nos assentamentos informais de baixa renda e a expressividade do mercado de aluguel nesse contexto.

Embora pouco se saiba a respeito do mercado informal de aluguéis, ele representa atualmente considerável porcentagem dentre as formas de acesso à moradia para os pobres. Segundo Davis, a prática da locação é mais comum do que se costuma admitir nas periferias das cidades latino-americanas, sul-africanas e do Oriente Médio. Ele cita que no Cairo, numa escala de pobreza, pobres com mais recursos compram terras informais, os um pouco mais pobres invadem terras públicas, enquanto que os “mais pobres de todos”, contraditoriamente, alugam destes invasores. *“A locação, na verdade é uma relação social fundamental e divisiva na vida favelada do mundo todo. É o principal modo para os pobres urbanos gerarem renda com seu próprio patrimônio (formal ou informal), mas, com frequência, numa relação de*

exploração de pessoas ainda mais pobres. A mercadorização da habitação informal incluiu o crescimento rápido de distintos subsetores da locação: construção entre as casas de favelas mais antigas ou prédios multifamiliares em loteamentos clandestinos”. (Davis, 2006, p.52).

Na área conurbada de Florianópolis, do universo de domicílios analisados pelo Grupo INFOSOLO, 42% se tratavam de casos de aluguel, porcentagem que se mostrou superior em relação aos casos de compra e venda em cinco das seis favelas pesquisadas no estudo. Surpreende ainda o fato de que 52% dos proprietários do domicílio alugado - o locador do domicílio entrevistado - possuía outro imóvel para locação além do que estava sendo abordado pela pesquisa, e dentre estes locadores 35% moravam em outro bairro ou cidade. Em confirmação do caráter explorativo desta prática, está a alta porcentagem da renda domiciliar mensal designada ao pagamento do aluguel, chegando à maioria dos casos a superar 25%, em troca de condições miseráveis de habitação – instalações precárias, infraestrutura inexistente, insalubridade, dentre outros, (Sugai *et al.*, 2006).

A consolidação deste mercado imobiliário informal como meio de acesso à moradia imprime uma nova dinâmica na produção e reprodução dos assentamentos informais de baixa renda. A possibilidade de extrair renda a partir da locação de cômodos e imóveis torna a prática da construção e ampliação dos imóveis principal objeto de investimento dos que possuem melhor situação financeira. Como resultado, observa-se um intenso processo de expansão das unidades existentes, seja através da ocupação de áreas ainda livres, ou da verticalização dos imóveis.

Sob ponto de vista social, o mercado de aluguéis dá indicativos de reprodução da pobreza, porque impõe à população, que só tem como alternativa estes assentamentos precários, formas de exploração e especulação antes comuns apenas ao mercado formal. Por outro lado, a oferta de imóveis para locação em favelas atesta, entre outras coisas, que o proprietário, além da casa que utiliza para sua moradia, dispõe de outra (ou outras), da qual extrai renda à custa da cobrança do aluguel. Os locatários, por sua vez, representam uma camada da população cujo até o acesso à moradia até em favelas está dificultado, e se consolidam como um outro nível dentro da escala de pobreza em que ambos vivem, os locadores - como pobres - e locatários – como ainda mais pobres.

A existência do aluguel em favelas determina um desafio para as políticas alternativas de regularização da posse da terra, previstas como campo de ação no setor habitacional de baixa renda pelo poder público. O processo de distribuição de títulos de posse conta com a propriedade do imóvel, condição que os locatários não preenchem. Isso os exclui, portanto, dessa perspectiva de acesso à moradia. Quanto aos locadores, apesar de esbarrarem na

restrição do número de imóveis regularizados por proprietário – medida adotada pelos programas em andamento - certamente se anteverão ao processo de forma a evitar prejuízos, seja vendendo os imóveis, seja distribuindo a seus familiares.

O estudo do mercado informal de aluguel nos assentamentos de baixa renda constitui-se, portanto, numa importante ferramenta para o entendimento das formas outras de acesso à moradia nas favelas que não através da invasão/ocupação informal, podendo ainda contribuir sobremaneira para o entendimento do processo atual de produção e reprodução destes espaços de pobreza no espaço intra-urbano. Compreender a dinâmica do mercado de aluguéis em favelas torna-se essencial ainda, porque diante das políticas alternativas de regularização da posse da terra e moradia, o conhecimento destes processos de comercialização de imóveis, suas especificidades e dinâmica própria se colocará como indispensável para a efetivação do acesso à moradia para todos.

2. O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL COMO VIA DE ACESSO À MORADIA PARA OS POBRES

A alternativa do mercado informal como meio de acesso à moradia, segundo Pasternak, ocorre devido a uma série de fatores, entre os quais se destacam o baixo poder aquisitivo da população de baixa renda e a ineficiência das ações governamentais. *“A escolha do mercado informal se dá porque, por um lado, a população de baixa renda não dispõe de condições financeiras para comprar um imóvel, e por outro, porque os programas de provisão habitacional do governo federal, estadual e municipal só atendem 5% da demanda”*, (Pasternak 1999, *apud* Baltrusis, s.d., p.10-11).

O elevado preço da terra urbanizada é também visto por Smolka como empecilho no acesso a terra/moradia. Em grande parte das cidades da América Latina *“seriam necessários de 12 a 15 anos para uma família com renda em torno de três salários mínimos adquirir um terreno urbanizado de cerca de 200 m²”*. O autor afirma que o fenômeno da informalidade não pode ser explicado apenas pelo aumento da pobreza. Apesar da correlação estabelecida entre pobreza urbana e os assentamentos informais, nem todos os ocupantes dos assentamentos informais podem ser classificados como pobres: as taxas de crescimento das ocupações informais superam substancialmente as de famílias abaixo da linha de pobreza (Smolka, 2003, p.121).

Embora o mercado informal esteja se consolidando como principal meio de acesso à moradia nas favelas das principais cidades do país, pouco ainda se sabe sobre sua dinâmica de funcionamento e a mobilidade residencial da população que ocupa estas áreas. Dentre os estudos mais expressivos sobre este assunto encontram-se os de Abramo (2001a, 2001b;

2003a, 2003b; entre outros), os quais têm por base principalmente o caso das favelas no Rio de Janeiro, e mais recentemente, se estendem à escala nacional através da Rede de pesquisa INFOSOLO, e os de Baltrusis, (2000; 2005), relativos principalmente ao caso das favelas na região metropolitana de São Paulo.

Ambos afirmam em seus estudos que, atualmente a principal forma de acesso ao solo nas áreas de assentamentos informais se dá através de transações comerciais e aluguel, que são responsáveis pelo adensamento e consolidação de áreas já existentes e expansão de novos assentamentos, geralmente em áreas periféricas do tecido urbano. Embora este mercado informal já pudesse ser identificado em meados da década de 50, conforme atestam Bonduki (2002) e Valladares (1978), a prática cotidiana de compra, venda e aluguel de imóveis formaliza o processo de mercantilização da favela. A casa, geralmente auto-construída, se transforma numa “mercadoria”. A perspectiva de venda deste patrimônio alimenta o esforço em construir, melhorar e investir na própria casa, que segundo esta lógica se *“transforma num bem que pode ser trocado no mercado. Os pobres estão atentos aos jogos dos quais participam, e nem sempre representam o papel de contendor que sempre é derrotado. Sabem que as cidades são usadas como objeto de especulação e especulam com o que podem”*, (Santos, 1979 *apud* Abramo e Faria, 1998 p.440).

No histórico da problemática habitacional no país constata-se que o aluguel predominou como forma de acesso à moradia para população de baixa renda até meados da década de 40, quando da promulgação da Lei do Inquilinato, que instituiu o congelamento dos aluguéis. Tratava-se de um contexto de mercado formal provido pelo setor privado, mas não por isso com ofertas de habitações de qualidade. Ao contrário, os cortiços, como eram comumente denominados, ofereciam péssima qualidade nas construções, má distribuição dos cômodos, quase sempre sem iluminação e ventilação, e inexistência de saneamento e condições de higiene doméstica, (Bonduki, 2002).

Os cortiços se difundiram como a principal forma de moradia para a classe trabalhadora num período marcado pelos empreendimentos privados de produção de moradias para aluguel. Em 1920, apenas 19,1% dos domicílios eram ocupados por seus proprietários, porcentagem que, em 1925, ainda é de poucos 23%. *“O investimento em casas de aluguel era seguro e lucrativo; os riscos eram baixos e certa a valorização imobiliária, sobretudo em cidades de grande crescimento e dinamismo econômico, como São Paulo”*. (Bonduki, 2002, p.44). Os valores dos aluguéis eram controlados pelo mercado, ou seja, lei da oferta e da procura, e não havia nenhum tipo de proteção ao inquilino, que poderia ser despejado em qualquer circunstância. Era constante o dilema da classe trabalhadora diante das disparidades

entre seus rendimentos salariais e seus custos de sobrevivência. *“Na classe pobre, especialmente na classe operária, o aluguel da casa absorve uma boa parte dos limitados ganhos do chefe da família. A exigüidade do salário, comum às grandes indústrias [...] põe o operário entre as portas de um angustioso problema: ou comer pouco e mal, ou morar num cortiço. Em nove casos sobre dez, ele opta pela segunda solução. Obedece ao estômago”*. (Boletim do Departamento Estadual do Trabalho *apud* Bonduki, 2002, p.53).

Atualmente, o mercado informal de aluguéis nas favelas dá indicativos de como ainda predomina a precarização no acesso à habitação para os pobres, resultado de cerca de um século de políticas e ações públicas ineficientes e fragmentadas. A favela, até há pouco tida como uma alternativa de moradia *“(...) deixa de ser solução para os problemas habitacionais das famílias de baixa renda, para se tornar assim como na cidade “legal” num lugar de mercado, que expulsa quem não mais pode arcar com o ônus de sua valorização interna, e atrai população de maior renda vindas de outras favelas, ou até mesmo da cidade formal, excluídas do mercado”*, (Smolka, *apud* Abramo e Faria, 1998, p.444). A isto, se soma o agravante de que, se em determinado momento a favela foi opção de moradia com custos baixos - pois ao invadir eliminavam-se os gastos para adquirir os terrenos – atualmente, a escassez de oferta e crescimento da demanda prevê custos demasiado altos para morar nestes espaços.

Deve-se considerar ainda que no período que vai do final do século XIX até a década de 40 a moradia de aluguel se dava em âmbito do mercado formal, ou seja, presume-se que os proprietários atendiam os requisitos exigidos pela legislação, além do que, tratava-se de terrenos e imóveis devidamente adquiridos de acordo com esta. O mercado informal de aluguel nas favelas tem como objeto de comercialização um produto que tem sua origem a partir da invasão ou apropriação ilegal de terras e se estrutura a partir de um mecanismo que possibilita a ascensão de pobres a partir da exploração dos mais pobres, locando imóveis precários em assentamento informais de baixa renda.

3. O MERCADO DE ALUGUEL NAS FAVELAS: UM ESTUDO DE CASO

3.1 A Serrinha como objeto de estudo do mercado informal de aluguel

O estudo específico do mercado informal de aluguel em assentamentos de baixa renda se origina a partir da constatação de que este se apresenta como importante via de acesso à moradia nos assentamentos de baixa renda do município de Florianópolis. Em alguns assentamentos informais pesquisados pelo grupo INFOSOLO no município, os casos de

aluguel, surpreendentemente, representaram 80% do total de transações imobiliárias efetuadas no ano de 2005, (Sugai *et al.*, 2006). Surgiram questionamentos a cerca das razões que levavam considerável número de famílias a arcarem com a despesa do aluguel, fato que contradizia a concepção difundida de que a favela seria uma alternativa financeiramente acessível de moradia. Questionava-se ainda sobre os proprietários adquiriram seus diversos imóveis e como se desenvolviam as relações entre os locadores e locatários.

A comunidade Serrinha é escolhida como campo de estudos deste mercado, justamente pela expressividade desta modalidade de acesso à moradia no local. Em 2005, cerca de 20% do total de imóveis foi objeto de transações comerciais, dos quais quase metade foi de aluguel, (Sugai *et al.*, 2006). Considerou-se ainda, a organização comunitária, a receptividade das lideranças e a possibilidade de realização dos estudos de campo de forma segura, sem restrições como, por exemplo, o tráfico de drogas e violência.

A Serrinha está localizada na área central do município de Florianópolis, nas encostas do Maciço Central do Morro da Cruz, em sua face leste, **Figura 1**. É composta por uma parte formal e outra informal. Na primeira, ocupada por população de maior poder aquisitivo, a ocupação tem início na década de 60. A parte informal, caracterizada como área de favela, situa-se nas cotas mais elevadas da encosta e começa a ser ocupada no início da década de 80, mas na década de 90 apresenta crescimento mais expressivo.

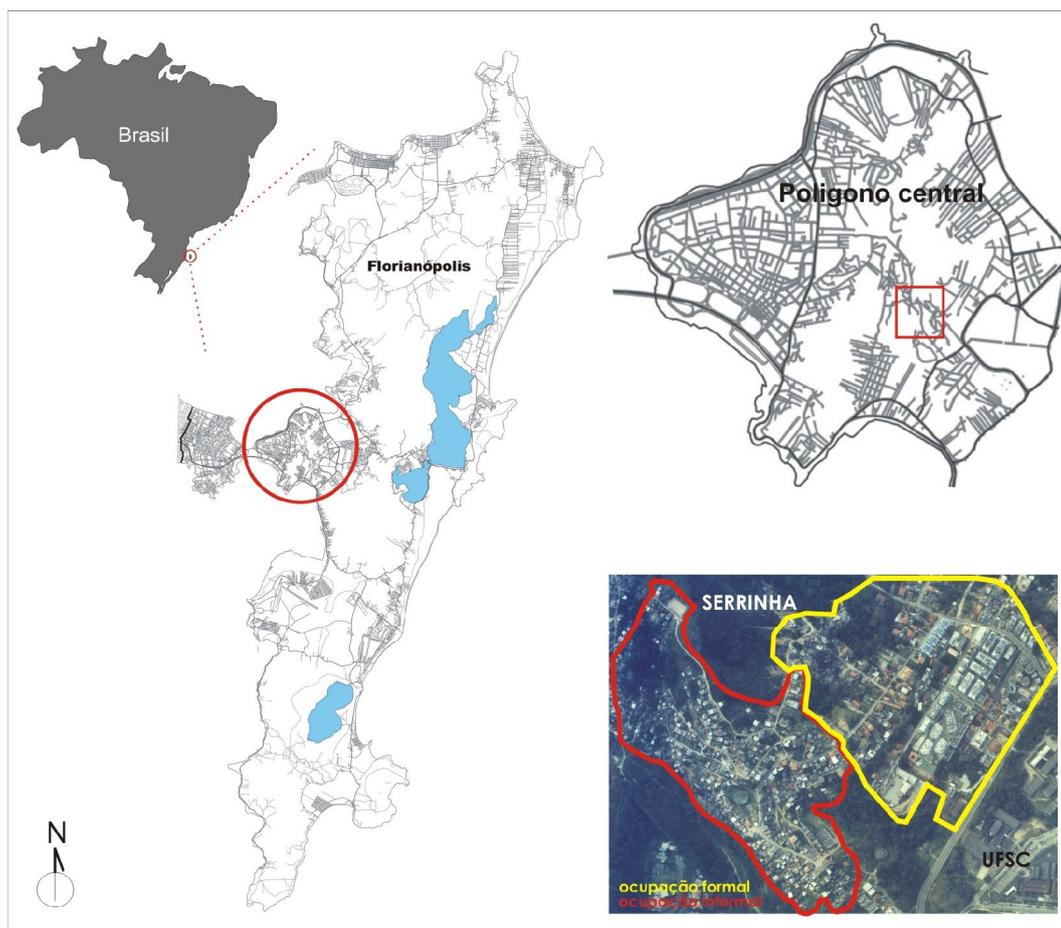


Figura 1 – Localização da Serrinha. Fonte: elaboração própria

O processo de ocupação, expansão e consolidação da parte informal da Serrinha pode-se ser analisado a partir da relação que estabelece em diferentes momentos históricos com o mercado imobiliário informal, seja de terras, no início da ocupação, ou de imóveis, sobretudo a partir de meados da década de 90. Segundo relato de moradores antigos, alguns dos primeiros ocupantes foram responsáveis pela venda dos primeiros terrenos. Os preços eram simbólicos e em alguns casos as negociações eram feitas a partir da troca do terreno por eletrodomésticos, por exemplo. Em meados dos anos 1980, era possível comprar um terreno por quantia equivalente ao que se paga hoje por um mês aluguel na comunidade, e apesar da condição informal, a procura por terrenos era constante e o processo de ocupação foi intenso.

O período de maior ocupação compreende a década de 1990, quando a comercialização de imóveis através de compra e venda inicia-se paralelamente ao mercado de terras. A escassez de terrenos livres e a crescente demanda por habitação no local estimularam a dinâmica do mercado imobiliário informal e os reflexos na expansão e densificação da ocupação foram evidentes. O mercado informal de aluguel começa a se desenvolver principalmente no fim desta década, quando moradores construía cômodos anexos à suas

moradias e ofereciam para lugar. Atualmente, em franca expansão, este se apresenta sob uma dinâmica mais elaborada. É possível encontrar pequenos prédios e conjuntos de apartamentos com finalidade exclusiva para aluguel e cujos proprietários, muitas vezes, residem até em outro bairro. Ao mesmo tempo, a ampliação dos imóveis já existentes se dá expressivamente, na medida em que as condições de espaço físico e financeiras possibilitam.

Localizada próximo à Universidade Federal de Santa Catarina, a Serrinha está inserida numa área de significativa expansão do capital imobiliário formal, inclusive em torno da comunidade, como pode ser observado na **Figura 2**. Verifica-se, ainda que sem estudos mais aprofundados, que esta condição se reflete diretamente na dinâmica do mercado imobiliário informal. Parte significativa dos moradores que se mudaram recentemente para comunidade, seja comprando ou alugando um imóvel, trabalha nas proximidades ocupando-se mais comumente no setor de construção civil, como doméstica, vigilante, entre outros.

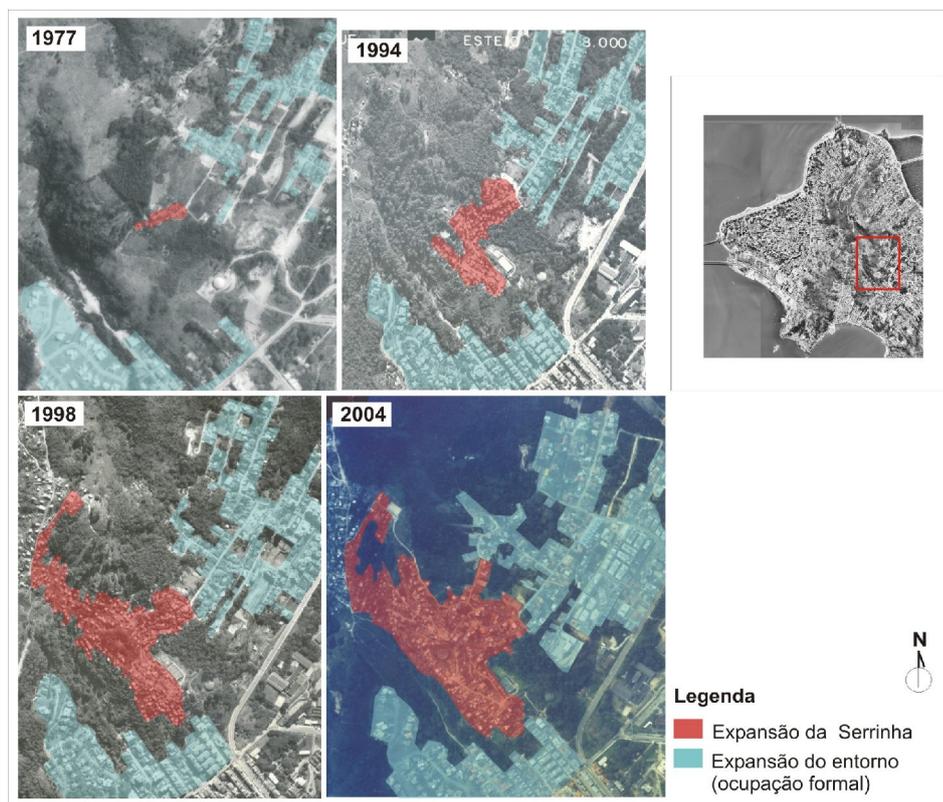


Figura 2 – Expansão da Serrinha e do entorno imediato. Fonte: elaboração própria a partir da análise de levantamentos aerofotogramétricos

Este fato confirma a favela como uma estratégia de sobrevivência para população de baixa renda, através da qual se pode aliar à moradia outras importantes necessidades, conforme afirmam Abramo e Faria, (1998). A localização em relação ao centro, não apenas da Serrinha, mas dos demais assentamentos informais de baixa renda existentes no Maciço

Central do Morro da Cruz em Florianópolis², faz desta área uma estratégia de sobrevivência através da qual a solução da habitação se soma a da acessibilidade ao trabalho, à infraestrutura e bens de consumo coletivos e a significativa redução de gastos com transporte.

Os procedimentos que serviram de base para o estudo do mercado informal de aluguel neste trabalho foram baseados em fontes primárias e secundárias e levantamentos de campo, entre os quais se destacam a identificação e localização do universo de imóveis alugados na comunidade e dos locadores de maior número de imóveis. Constituíram ainda base importante deste trabalho, entrevistas realizadas com locadores e locatários, cujas histórias e dramas vividos relatam uma face importante da luta desta população pelo acesso à moradia, sobre o processo de formação da comunidade e servem de base para a compreensão da realidade presente.

4. A DINÂMICA SÓCIO-ESPACIAL DO MERCADO DE ALUGUÉIS NA SERRINHA

O grande desafio de analisar o mercado imobiliário informal está no exercício de se desprender dos preconceitos e prejulgamentos estabelecidos pela dinâmica de referência padrão, que é a do mercado imobiliário formal. Não significa, todavia, que não existam semelhanças ou relações entre estes dois mercados – o formal e o informal – mas sim, de que é preciso, acima de tudo, admitir este fenômeno dentro de sua dinâmica própria e como resultado de uma construção histórica específica.

O mercado imobiliário de aluguel nas favelas, como se apresenta atualmente é, de certa forma, um estágio mais avançado em comparação às formas anteriores de acesso à moradia pelos pobres através do mercado imobiliário informal. Se no início da ocupação as relações comerciais ficavam apenas no campo da troca ou venda de terrenos, hoje em dia, a dinâmica do mercado imobiliário está mais consolidada, traduzida inclusive através do mercado de locação. Atualmente, existem na comunidade cerca de 120 imóveis alugados num universo de aproximadamente 650 casas³.

A localização destes imóveis evidencia a relação que este mercado estabelece com o grau de consolidação da comunidade, com acessibilidade e localização, como pode ser observado na Figura 3. A grande maioria dos imóveis alugados se concentra na porção mais consolidada da Serrinha, mais próxima às áreas formais e ao acesso principal da comunidade, onde as condições de acessibilidade e oferta de serviços e infra-estrutura são melhores. Especula-se ainda que essas áreas, por sua proximidade e mais fácil acesso, produzem uma área de transição entre mercado formal e informal, entre os espaços segregados e apartados.

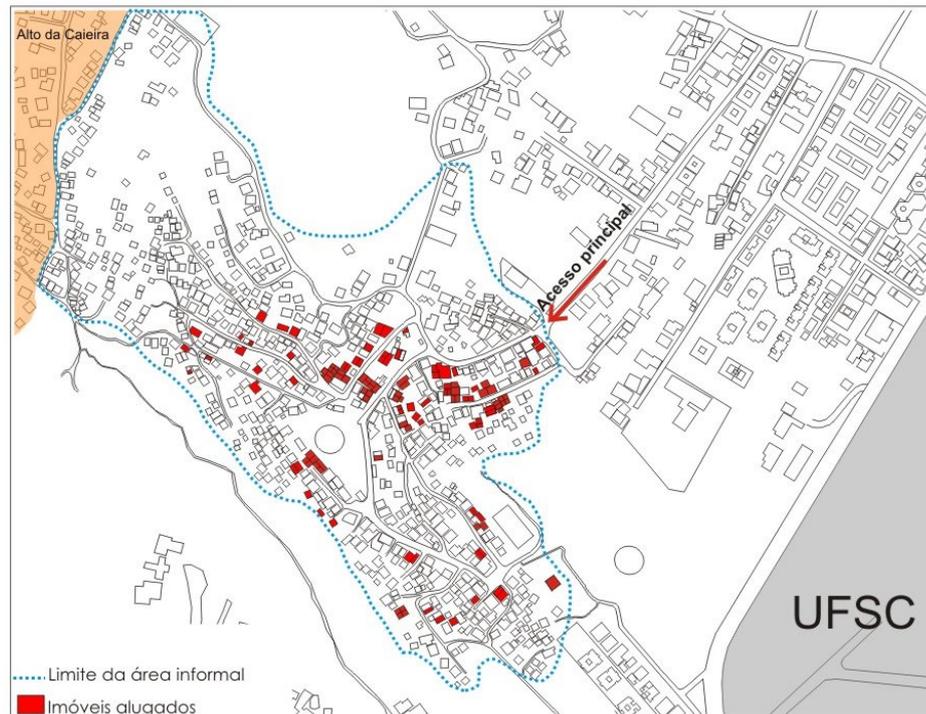


Figura 3 – Localização dos imóveis alugados na Serrinha. Fonte: elaboração própria a partir de levantamentos em campo

A demanda crescente pela habitação, o controle mais efetivo sobre os processos de invasões e a escassez de terras livres, fazem da prática do aluguel, para a grande maioria dos proprietários, uma alternativa de angariar recursos extras. Construir para alugar se torna o objeto de investimento das economias destas famílias. Como resultado desta tendência, verifica-se um crescente processo de verticalização dos imóveis, conforme **Figura 4**, através do qual os moradores anexam novos cômodos às suas atuais moradias e os oferecem para alugar. Este é um fenômeno recorrente na comunidade, dado a acrescente demanda por imóveis deste tipo. Os moradores vêm nesta prática uma alternativa de investimento e complemento da renda e vão ampliando seus imóveis, muitas vezes, com qualidade construtiva e estrutural precária.

O grau de precariedade dos imóveis alugados é expressivo, sobretudo se comparados aos valores cobrados pelos aluguéis. São geralmente caracterizados como quitinetes e possuem, de dois a três cômodos. As construções são precárias e as condições de ventilação e iluminação resultam num ambiente insalubre. Em contrapartida, os valores cobrados pelos aluguéis superam, em média, R\$200,00, o que representa mais de 25% da renda domiciliar mensal média dessas famílias⁴.



Figura 4 – Verticalização dos imóveis na Serrinha. Fonte: INFOSOLO-2005

Os preços mais elevados se concentram na área mais consolidada da comunidade, onde as condições de acessibilidade e infra-estrutura são melhores. Em alguns casos podem-se encontrar imóveis com valor do aluguel de cerca de R\$400,00, aproximando-se dos preços cobrados por uma quitinete nas proximidades, no mercado formal, o que reforça a área como uma transição entre os dois mercados - o formal e informal. Contraditório é, no entanto, verificar esta semelhança de preços frente à grande disparidade na oferta por infra-estrutura, e qualidade construtiva.

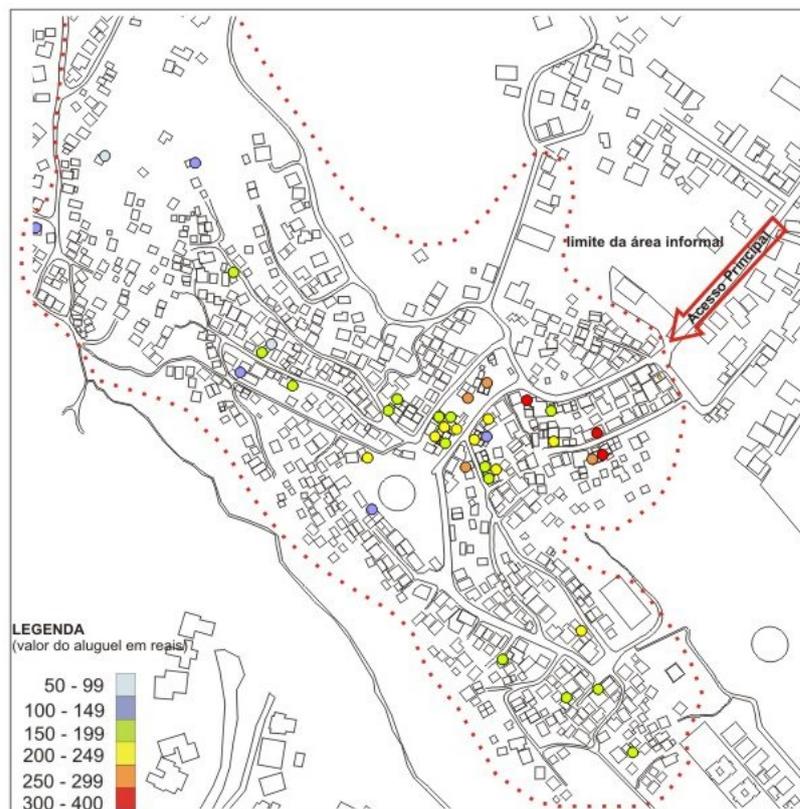


Figura 5 – Localização dos imóveis na Serrinha segundo o valor do aluguel em 2005. Fonte: elaboração própria a partir de dados coletados por Sugai *et al.*, 2006

Esta realidade leva à interpretação deste fenômeno como reproduzidor das condições de pobreza destes locatários, pois justamente aos mais pobres, sem condições mínimas de adquirir seu próprio imóvel nas favelas, é imposta a despesa do aluguel como condição para morar. Reforça ainda essa condição de exploração, a constatação de que uma porcentagem significativa dos principais proprietários de imóveis alugados na comunidade não reside na mesma. Muitos já moraram por algum tempo, quando adquiriram e construíram seus imóveis e por motivos diversos saíram da comunidade e mantêm os aluguéis como fonte de renda complementar. Alguns destes residem em outra cidade e mantêm na comunidade um “responsável pelos imóveis”, que é encarregado de administrar o negócio, tratar com os locatários, cuidar da manutenção dos imóveis, receber e repassar o aluguel ao proprietário. Os que moram em outros bairros, se relacionam diretamente com seus inquilinos e administram por conta própria o negócio.

Mas porque afinal permanecem os locatários submetidos a estas condições?

O que se pode dizer é que ao mesmo tempo em que a alternativa do aluguel é onerosa, ela funciona, dentre as outras possibilidades que podem aparentemente ter custos menores - como a invasão de áreas periféricas - como a melhor estratégia de associar à moradia outras condições de sobrevivência, como oferta de emprego, acessibilidade, economia de gastos com transporte, disponibilidade de serviços e infra-estrutura, dentre outros. Alugar é, portanto, uma forma de morar em áreas estrategicamente localizadas, já que mesmo sendo informais, os preços dos imóveis e terrenos não são acessíveis aos mais pobres. Além disso, os acordos e vínculos contratuais no mercado de aluguéis são extremamente flexíveis. Diferentemente do mercado formal, onde os requisitos burocráticos são excessivos, no mercado informal de aluguel os contratos são apenas verbais e as famílias tem a liberdade de deixar o imóvel a qualquer momento e sem restrições.

Por outro lado, embora possa soar como óbvia a possibilidade de invadir um terreno em áreas periféricas e se livrar do aluguel, a realidade relatada pelos entrevistados mostra o contrário. Segundo estes, terrenos passíveis de invasão são praticamente inexistentes, “*eles podem estar vazios, mas se invadir num dia, no outro alguém aparece para te tirar*”. Na Serrinha isto se confirma, visto que as áreas ainda desocupadas estão em sua totalidade cercadas e já possuem seus donos, alguns dos quais, moradores antigos, inclusive que iniciaram a venda dos terrenos em meados da década de 1980. Segundo relatos, nessa época os terrenos eram trocados por valores comparáveis ao que se paga atualmente por um mês de aluguel na comunidade, e também eram comuns as negociações feitas com eletrodomésticos.

Hoje, ao contrário, os valores dos terrenos e imóveis são surpreendentemente altos e confirmam as dificuldades de aquisição desse bem pelos mais pobres.

Mesmo nas áreas mais periféricas, onde também é crescente a procura pela moradia, a prática da grilagem determina que o acesso à terra se dá mediante o desembolso de determinada quantia para o pagamento do terreno. Quantia que, mesmo pequena, os locatários não disponibilizam. Sua condição salarial é suficiente apenas para o pagamento do aluguel e das despesas essenciais. “*Como vou dar uma entrada se não sobra nada*”. Deve-se considerar ainda que a “posse” da terra não basta como solução: ainda tem a construção da casa. Os locatários se vêem diante do impossível, pois mesmo que pudessem “dar uma entrada no terreno”, seriam sobrepostas as demais prestações do terreno, os gastos para construção da casa e ainda o aluguel, pois enquanto isso precisam ter onde morar. A condição de locador acaba sendo, para a grande maioria, quase que irreversível, pois a despesa do aluguel termina com qualquer possibilidade de arrecadar recursos para a compra de um terreno e construção de uma casa.

Por outro lado, alugar é ainda, a saída possível para estas famílias, e esta demanda crescente acelera a dinâmica do mercado imobiliário informal na comunidade. Além dos moradores que constroem cômodos anexos aos seus domicílios para alugar, já se pode identificar, ainda que com menor frequência, um outro perfil de proprietário. Diferente do indivíduo que morou na Serrinha, construiu seus imóveis e por algum motivo precisou se mudar, ou daquele que aluga um anexo de sua própria casa, pode ser constatado a partir das entrevistas, casos em que os imóveis são adquiridos com a finalidade única de explorar os aluguéis, ou seja, o proprietário não é da comunidade e não pretende morar ali, mas viu na negociação uma boa alternativa de rendimento. Este caráter especulativo também pode ser observado no mercado de terras, onde terrenos cercados estão à espera de sua valorização.

Atualmente, a consolidação da comunidade e a própria postura do poder público – ao fornecer infra-estrutura, ainda que precária – dão certa segurança quanto à permanência das famílias no local. Isso se reflete sobre o mercado imobiliário, que adquire formas mais elaboradas de negociação e torna a comunidade uma alternativa rentável e garantida de investimento para os que possuem melhores condições, já que a ameaça de remoção fica cada vez mais remota.

Ainda assim, ter imóveis para alugar é, para os proprietários, uma condição da qual não se tem total segurança. Ao solicitar uma entrevista estes sempre se mostravam arredios e receosos sobre quais prejuízos a entrevista poderia acarretar. Geralmente informavam um valor de aluguel menor em relação àquele de fato cobrado – conforme informado pelos

locatários – e faziam questão de afastar qualquer indício de exploração. Numa dessas entrevistas, realizada não com o proprietário, mas com um encarregado de cuidar de seus imóveis, o primeiro questionamento foi se a entrevista não poderia prejudicar o dono do imóvel.

[...] “Em que isso pode prejudicar o Senhor I.? Segundo eu escutei, uma pessoa não pode ter mais do que duas casas no morro, porque tem muitas pessoas que não tem casa. Agora eu venho morar aqui, trabalho e batalho por dez, quinze anos e consigo comprar um outro terreno, construir uma casinha para ganhar mais uma renda e aí vem alguém e me tira isso? [...] O Sr. I. é um cara muito batalhador, eu o conheço muito antes de ele vir morar aqui nessa parte de cima da comunidade [...] não é parente meu, eu ganho pra cuidar das quitinetes dele, mas sinceramente, ele é muito honesto”.(Entrevista realizada com morador da Serrinha)

Este depoimento atesta para a especificidade de cada caso e o cuidado com que estes devem ser analisados e interpretados. A partir da experiência obtida com as entrevistas, com os levantamentos e as análises realizadas até o momento, pode-se afirmar que o mercado imobiliário na Serrinha deve ser interpretado dentro de seu contexto social, político e histórico. Devem ser considerados os dramas vividos e o histórico de pobreza, exclusão e de luta pela moradia e pela sobrevivência que faz parte da história da grande maioria das pessoas que vivem ali. Se são existentes as relações de exploração e especulação dentro destes espaços, estas são, nada menos que, a reprodução do que esta população vive em seu cotidiano. Pode-se dizer que no caso da maioria dos locadores, a princípio, trata-se da reprodução de uma condição da qual também fazem parte como explorados, seja no trabalho ou na falta dele.

Importante neste momento é atentar para os reflexos deste mercado imobiliário na reprodução sócio-espacial da informalidade no contexto intra-urbano, na reprodução das condições de pobreza da população e na restrição de acesso à moradia. Necessário ainda, é assumir esta realidade diante das políticas alternativas de regularização e urbanização de assentamentos informais de baixa renda, os quais prevêm a concessão da posse da terra e moradia aos moradores destes espaços – proprietários de imóveis – excluindo, portanto, os locatários.

A existência do mercado imobiliário nestes assentamentos, sobretudo o de aluguel, é um campo desconhecido e pouco tratado por estas políticas, e pode se formalizar como um empecilho à meta de garantia de acesso à moradia para a população que habita estas áreas

informais de pobreza. Neste sentido, este estudo evidencia, dentre outras questões, o fato de que não se pode partir do princípio de que todos aqueles que habitam estas áreas já possuem sua própria casa. Além disso, tanto os locatários quanto os locadores - proprietário de mais de um imóvel - devem ser analisados dentro de padrões específicos, construídos com base no conhecimento de sua realidade, de forma que o acesso à moradia de uns não se dê em detrimento da de outros.

5. REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro-a. *Mercado e ordem urbana. Do caos à teoria da localização residencial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ABRAMO, Pedro-b. “Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica na favela: localização residencial e mercado de trabalho”. In ANPUR Anais do IX Encontro Nacional. Rio de Janeiro, 2001.

ABRAMO, Pedro-a. “Teoria Econômica da Favela. Quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal”. In ABRAMO Pedro. *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro, Sette Letras: FAPERJ, 2003.

ABRAMO, Pedro-b. *O Mercado de Solo Informal em Favelas e a Mobilidade Residencial dos Pobres nas Grandes Cidades Brasileiras: um estudo comparativo entre as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo, Porto Alegre, Recife e Belém*. Auxílio Universal CNPq - Projeto de Pesquisa, 2003.

ABRAMO, Pedro; FARIA, Tereza Cristina. “Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: Considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário”. In, XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP, de 19 a 22 de Outubro de 1998, Caxambu – MG. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/PDF/1998/a139.pdf>

BALTRUSIS, Nelson. *A dinâmica do mercado imobiliário informal nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista*. Dissertação de mestrado apresentada a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Dez. de 2000.

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. Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Arquitetura de São Paulo - FAUUSP. 231 páginas. São Paulo, Setembro de 2005.

BALTRUSIS, Nelson. “O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos”. Disponível em:

<http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/04textos/artgeral.htm>. s.d. Acesso: 16 de Abril de 2006.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.

DAVIS, Mike. *Planeta Favelas*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2006.

FERNANDES, Edésio & ALFONSIN, Betânia. (org.). *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte, Del Rey, 2003.

INFOSOLO. Arquivo fotográfico. Universidade Federal de Santa Catarina, Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Florianópolis/SC, 2005.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo: Hucitec, 1995. Disponível para download em: <<http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/>>. Acesso em: 18 de Abril de 2006.

MARICATO, Ermínia. *A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979.

PASTERNAK, Suzana. “O Brasil e suas favelas”. In Abramo, Pedro (org.). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro, Livraria Sette Letras, FAPERJ, Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Perfil das áreas carente. – Ilha e continente. Florianópolis: Instituto de Planejamento urbano de Florianópolis, Coordenadoria de Planejamento Habitacional, volume 1 e 2, Julho de 1993.

PRETECEILLE, Edmond & VALLADARES, Licia do Prado. “Favela, favelas: unidade ou diversidade da favela carioca”. In. RIBEIRO, L. C. Q. (org.) *O futuro das Metrôpoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro, Ed. Revan, 2000.

RIBEIRO, Luiz C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

SMOLKA, Martin. “Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução”. In FERNANDES, E. & ALFONSIN, B. (org.). *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

SUGAI, Maria Inês; PERES, Lino Fernando Bragança; RECHE, Daniella; FACCIO, Maria da Graça Agostinho. Rede INFOSOLO – Relatório parcial de pesquisa (julho de 2004 a maio de 2005): “Mercados Informais de Solo Urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo” - Área Conurbada de Florianópolis – Etapa 1: Diagnósticos. Florianópolis, 2005.

SUGAI, Maria Inês; PERES, Lino Fernando Bragança ; RECHE, Daniella; LONARDONI, Fernanda Maria. Relatório FINAL de pesquisa (em elaboração): “Mercados Informais de Solo Urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo” - Área Conurbada de Florianópolis. Florianópolis, 2006.

VALLADARES, Licia P. *Passa-se uma casa: análise da política de remoção de favelas do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Zahar, 1978.

VALLADARES, Licia do Prado. “Estudos recentes sobre a habitação no Brasil: resenha da literatura”. In VALLADARES, Licia do Prado. *Repensando a Habitação no Brasil*. Coleção Debates Urbanos. N.º3. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel, 2001.

¹ A Rede INFOSOLO, coordenada em âmbito nacional pelo Prof. Dr. Pedro Abramo - IPPUR, desenvolve pesquisa intitulada “Mercados informais de solo nas cidades brasileiras e o acesso dos pobres ao solo urbano” em 8 regiões metropolitanas brasileiras, dentre as quais está a área conurbada de Florianópolis - composta pelos município de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu – coordenada, em nível local, pela Prof. Dra. Maria Inês Sugai.

² O Maciço Central recebe as primeiras ocupações informais no município de Florianópolis no fim do século XIX. Atualmente, abriga 21 dos 61 assentamentos informais de baixa renda do município, (Sugai, *et al.*, 2006).

³ De acordo com levantamento de campo, em outubro de 2006, elaborado com auxílio de membros da comunidade.

⁴ Estes valores são de acordo com a pesquisa realizada pelo INFOSOLO, que entrevistou em 2005 38 imóveis alugados na comunidade. Puderam ser confirmados a partir de levantamentos próprios.