

MERCADO IMOBILIÁRIO EM ÁREAS POBRES: AS RELAÇÕES SOCIAIS NA INFORMALIDADE DE TABATINGA

George Antônio Cunha de Araújo
UFPE – MDU – GEMFI
george.arquitetura@gmail.com

MIAP – MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALUGUEL EM ÁREAS POBRES

É importante registrar que ao longo dos tempos, as pesquisas e os estudos voltados para o campo do mercado imobiliário convergem, quase que por completo, para a tradicional e supostamente interessante figura da formalidade. O mercado imobiliário informal ainda é pouco explorado, contudo, percebe-se que é uma realidade muito presente e comum nas várias partes do mundo. Esse mercado aparece também de forma significativa, nas áreas pobres das cidades latino-americanas, revelando-se como uma estrutura complexa que demanda contribuições das ciências sociais e econômicas. A abordagem de MIKE DAVIS (2006 pág. 51 e 52) sobre este assunto reforça a informação de que são insuficientes e incompletas as pesquisas sobre o mercado informal no mundo, sobretudo o de locação.

“há muitíssimo menos pesquisas sobre o mercado de locação de baixa renda”. A locação, na verdade, é uma relação social fundamental e divisiva na vida favelada do mundo todo. (...)

A perspectiva de crescimento constante e a carência de estudos sobre o mercado de aluguel em áreas pobres sugere a urgência de investigações mais aprofundadas sobre a temática. O número reduzido de estudos e a restrição das informações para um público mais amplo gera equívoco na compreensão desse mercado pelo “senso comum”, como afirma ABRAMO (2009 pág. 19). Esse senso comum sobre a informalidade urbana alimenta reflexões e representações sobre o universo dos pobres que em muitos dos casos são verdadeiras ilusões urbanas. Nesse sentido, um esforço de avançar no desvelamento do imaginário e das representações do mercado imobiliário em favelas exige que ele deva ser confrontado com resultados empíricos de pesquisa que permitam uma visão abrangente e mais rigorosa sobre sua realidade factual.

No Brasil, alguns estudos desenvolvem-se em volta do tema do mercado informal e da denominada favelização causada pela demanda ineficaz de políticas públicas capazes de absorver a população que faz parte desse nicho habitacional. De acordo com dados do IBGE, a taxa de crescimento dos domicílios favelados no país, entre os anos de 1980 e 1991 foi de 8,18%, enquanto que a taxa de crescimento proporcionalmente da população brasileira no mesmo período foi de 3,08%. Analisando tais estatísticas verifica-se que a população das favelas cresceu mais do que a população do país em geral. Reafirmando o exposto, segundo BAUTRUSIS (2000, pág. 101 e 103):

O crescimento do número de favelas e da população favelada não pode ser explicado apenas pelo empobrecimento da população urbana brasileira, mas a própria forma de como o espaço urbano se estrutura em nossas cidades, de forma fragmentada e segmentada.

Sobre o mercado imobiliário informal de aluguel na Região Metropolitana do Recife - RMR, implementa-se a análise de parte dos resultados de uma ampla pesquisa direta do conjunto de áreas pobres dessa Região, referente à relevância do mercado de aluguel. As áreas contempladas foram Brasília Teimosa, Mustardinha, Pilar (Recife), Passarinho (Olinda), Passarinho (Olinda), e Tabatinga (Camaragibe).

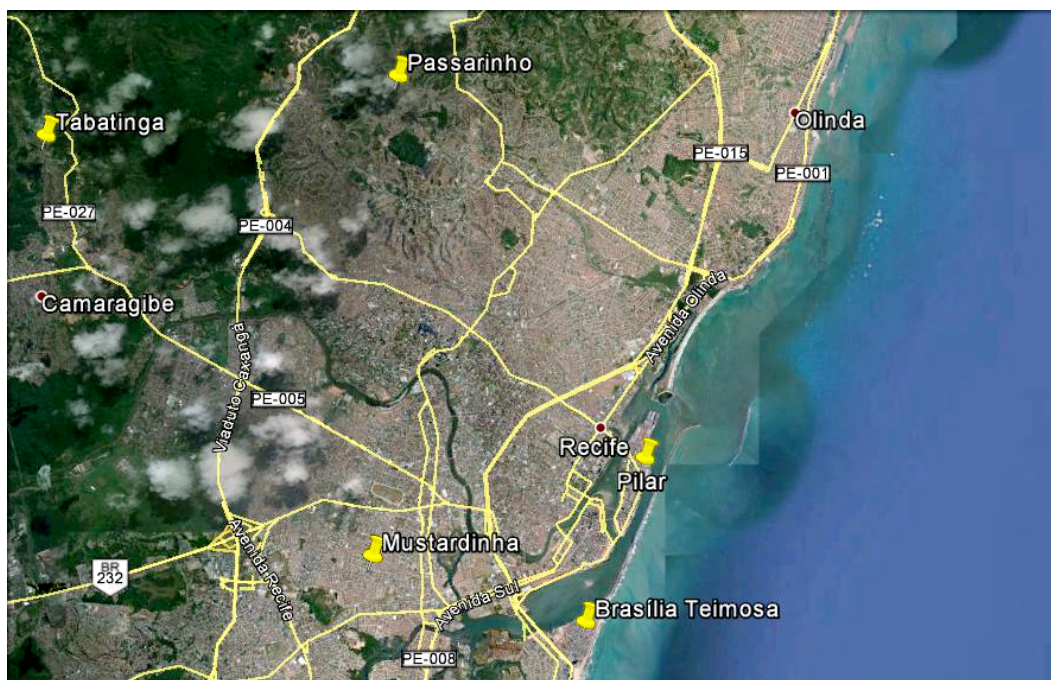
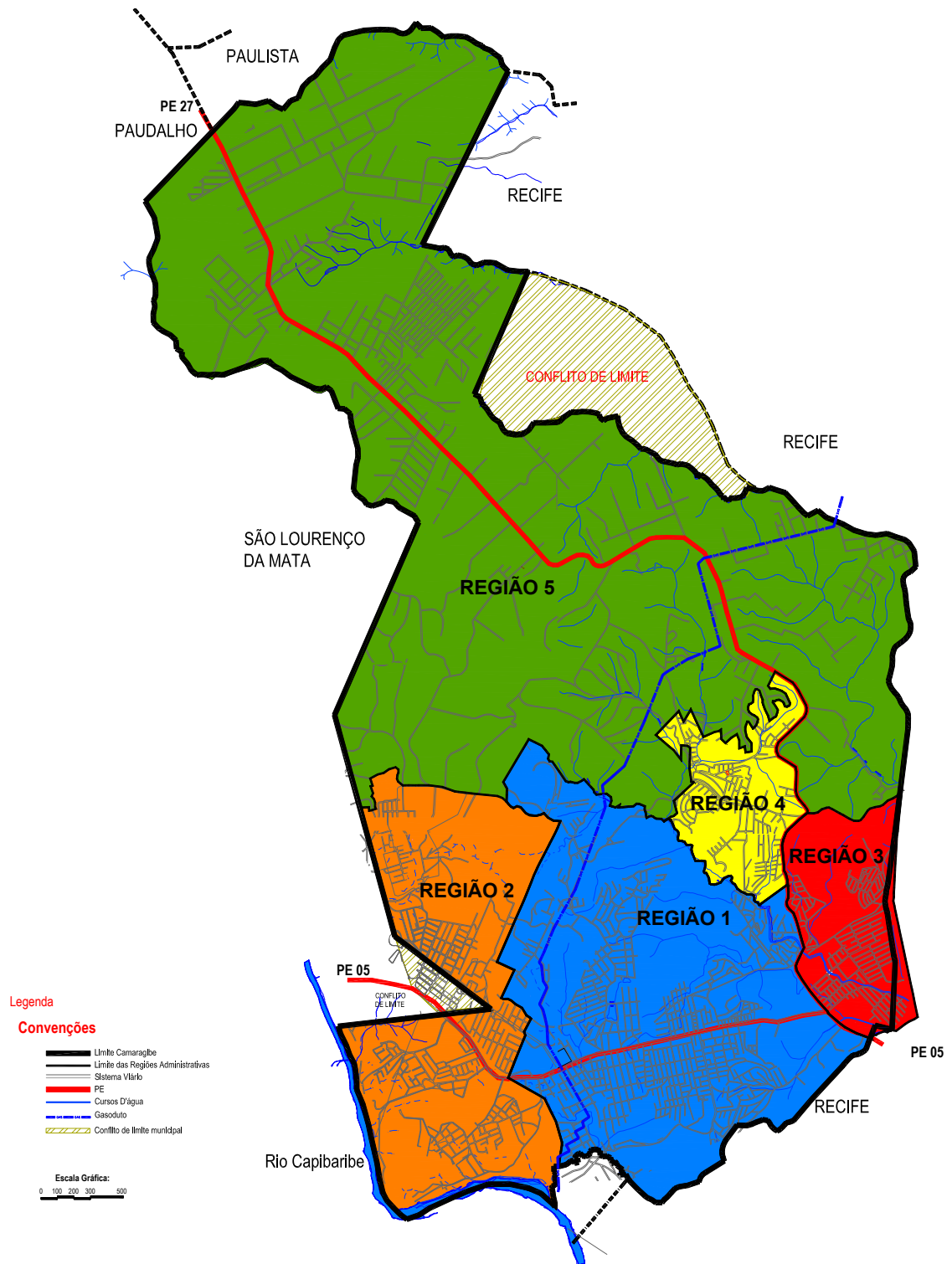


Figura 1: Foto de Satélite, Google Earth – Fonte: GEMFI 2011

Tabatinga

Tratando-se do objeto empírico em questão, se estendem como base inicial para conhecimento da área informações acerca do histórico do bairro de Tabatinga extraídas do Plano Diretor Participativo de Camaragibe (2006).

Camaragibe integra a Mesorregião Metropolitana do Recife e dista 16 km da capital do Estado, articula-se com esta através da rodovia PE-05 e do ramal Centro do Metrô de Superfície do Recife – METROREC. Soma-se a estes a rodovia PE – 27, que funciona como importante via de ligação ao Norte. Tabatinga é um bairro criado a partir do loteamento de um grande latifúndio, que ao longo do tempo foi cedendo espaço ao ambiente construído e caracterizado predominantemente por edificações de uso residencial, com tipologia construtiva de padrão habitacional popular. A ocupação tônica no bairro ocorreu sobre os morros do lugar, grande parte através de loteamentos e assentamentos espontâneos, com grande precariedade de infraestrutura instalada. Esse processo de ocupação cedeu espaço a problemas como ocupação e crescimento desordenado em áreas de risco, loteamentos clandestinos, deficiência de mobilidade viária, carência de equipamentos de segurança pública, deficiência infraestrutural, carência de áreas de lazer e cultura, inexistência de saneamento ambiental. No campo das potencialidades o número é bem mais abreviado: localização privilegiada e proximidade com a ZEPE (Zona Especial de Paisagem Edificada).



Mapa 1: Localização de Tabatinga (região 4). Fonte Plano Diretor Participativo Camaragibe 2006

Para a construção da base de pesquisa sobre o estudo do Mercado Imobiliário em Áreas Pobres - MIAP Tabatinga, foram compostos questionários com o intuito de promover o levantamento do maior número de informações possíveis e necessárias ao entendimento desse mercado. As questões abordadas, direcionadas para locadores e inquilinos, versavam sobre informações socioeconômicas dos agentes, características físicas que compunham os domicílios, dados sobre a mobilidade espacial dos envolvidos e assuntos relacionados com os contratos, preços e anúncios. Fez-se o levantamento inicial, acompanhado por guia local, quando se constatou a presença quase que total do mercado de aluguel na mencionada localidade. O mercado de compra e venda existe, mas tornou-se irrelevante para aferir resultados consistentes.

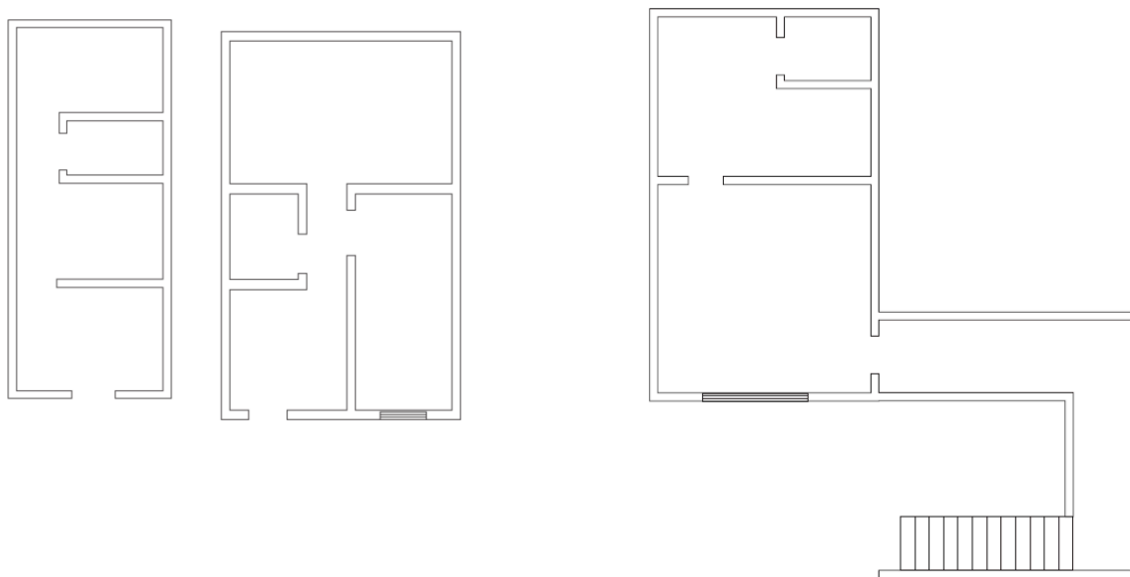
Do universo pesquisado, no que tange os agentes representantes da oferta e demanda, foram identificados 08 (oito) locadores e 65 (sessenta e cinco) inquilinos. Essa disparidade intrigante deve-se ao fato de alguns locadores possuírem mais de uma casa. Essa é uma característica peculiar do mercado de Tabatinga, quando comparada às demais áreas pobres pesquisadas no âmbito do GEMFI.

Encontraram-se três exemplos significativos para análise do ocorrido. Na Rua Lamartine Babo, um conjunto de casas com medidores de energia independentes e área de serviço comum aos moradores, representa o primeiro exemplo, é formado por nove casas, com configurações internas diferenciadas, preços distintos e de propriedade de um mesmo locador. O detentor da posse dos imóveis, que não mora em Tabatinga, além de comercializar as unidades térreas com o aluguel, ainda disponibiliza para venda o imóvel que ocupa parte do primeiro andar do prédio, como mostra a foto 2. As entradas para as unidades domiciliares do térreo e do primeiro pavimento têm acessos independentes pelas duas laterais do terreno.

Esta placa de “vende-se esta casa” foi uma das poucas identificadas em todo o levantamento da pesquisa, ao longo dos trabalhos em campo. Como já abordado na introdução, o mercado de compra e venda é muito insignificante se comparado ao de aluguel.



Figura 2: Foto conjunto de casas Rua Lamartine Babo. Fonte: GEMFI 2011



Figuras 3, 4 e 5: Croqui esquemático - Plantas das unidades domiciliares do conjunto de casas da Rua Lamartine Babo. Unidades 14A, 14F e 14I respectivamente. Fonte: GEMFI 2011

No segundo exemplo, devido à condição de relevo acidentado e a uma barreira íngreme no terreno da locação do prédio, a alternativa escolhida pelo construtor, empreendedor e locador foi expandir a construção para baixo. A edificação é composta por quatro andares e 18 unidades habitacionais (algumas unidade ainda em fase de construção), com a mesma área quadrada construída e a mesma configuração dos padrões construtivos. O proprietário dos imóveis que não quis responder ao questionário, não mora em Tabatinga. É

dono de um mercadinho localizado ao lado da entrada principal do condomínio de casas, que fica no mesmo nível da rua. O comércio serve à população adjacente e também aos inquilinos que ocupam seus imóveis.



Figuras 6 e 7: Foto conjunto de casas. Fonte GEMFI 2011

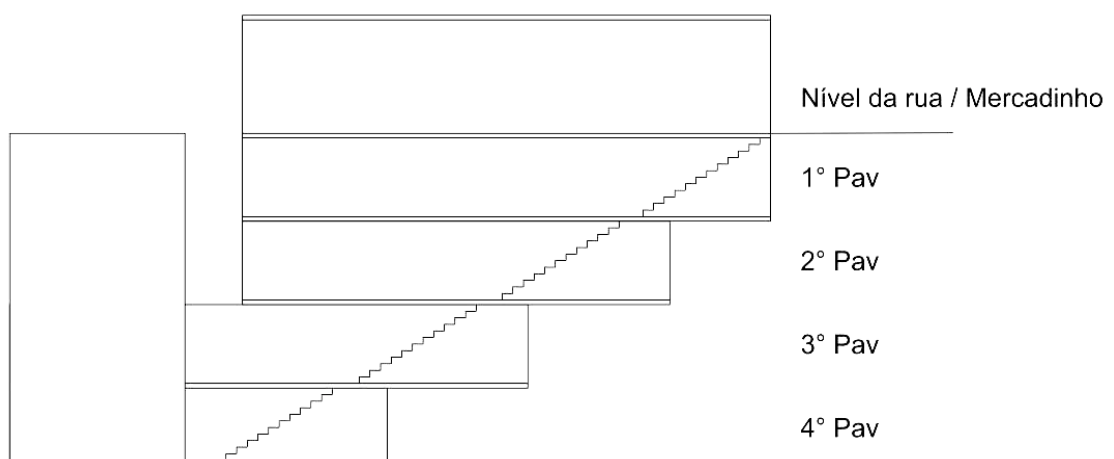


Figura 8: Esquema de elevação lateral do conjunto. Fonte: o autor

O terceiro caso é claramente evidenciado na via principal, Av. Luiza de Medeiros sendo conhecido como a “Vila de Jorge”. Jorge é o locador que tem propriedade de exatas 14 casas no bairro, mais o local onde mora. As casas foram herdadas do pai, que deixou sob sua administração esses bens. Os imóveis são, na maioria dos casos, todos iguais com relação à estrutura física, acabamentos e dimensionamentos. O locador afirma que, nesse conjunto de casas, existem pessoas que moram entre seis meses e vinte e cinco anos. Reforça também que é bem flexível quanto à administração dos bens transacionados com os inquilinos. Explica que cada ocupante tem uma condição diferente e apresenta disposição diferente para as relações com o locador, por isso é preciso ter “jogo de cintura” para tratar com todos.

Informações preliminares acerca do mercado de locação em Tabatinga revelam que a Vila de Jorge, em particular, é o caso mais interessante de ser decomposto, uma vez que todas as habitações são iguais em sua configuração (falando de forma ampla sobre a composição física, portas, janelas, piso, parede, teto e tamanho) têm o mesmo privilégio proveniente da localização, da oferta de infraestrutura e de serviços. Então se questiona por que os imóveis possuem condições diferentes de aluguel? Quais os critérios e elementos definidores dessas condições? Esses questionamentos serão respondidos de forma mais clara adiante.

O aglomerado de casas está localizado na área mais privilegiada da comunidade de Tabatinga, onde existem proximidade e facilidade de acesso aos equipamentos urbanos de saúde, educação, religião, infraestrutura mais adequada com ruas pavimentadas, proximidade com a parada de ônibus, proximidade com o setor de comércio e serviços do bairro e outros dados tramados na aplicação dos questionários. Esses elementos são atraentes para os ocupantes, que dinamizam o mercado, a ponto de fazer com que as casas nunca fiquem desocupadas por mais de um mês; inquilinos estão sempre em busca de vagas para ocupar o “filé” do mercado de aluguel de Tabatinga.



Figura 9: Foto Vila de Jorge. Fonte: GEMFI 2011

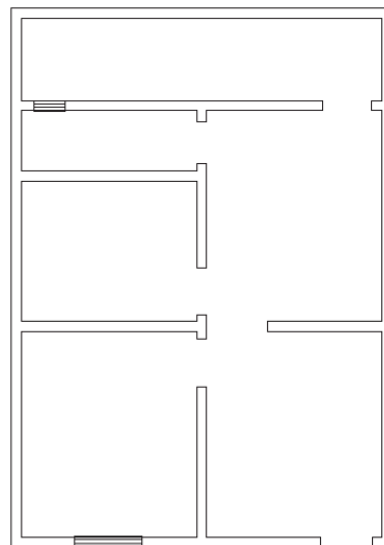


Figura 10 e 11: Foto da parte posterior das casas vila de Jorge e esquema de planta baixa. Fonte: GEMFI 2011

Os produtos dominantes presentes no mercado de aluguel em Tabatinga, de maneira geral, apresentam características diferentes de conformação, seja quanto a localização, tipo de acabamento, proximidade com outros domicílios de parentes ou amigos, dimensão, preço, entre outras. Especular a relevância dos desdobramentos ocasionados por essas particularidades dos bens transacionados é importante para compreender a evidência de elementos que podem determinar a escolha da casa pelos inquilinos. SILVA (2012 pág. 61)

reafirma o texto acima com a observação introdutória sobre as características dos bens transacionados. Expõe que conhecer os domicílios transacionados no mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres é fundamental para a compreensão do seu funcionamento. Continua, dizendo que diante das características físicas desses bens, ver-se-á que o mais atrativo para inquilinos são aspectos exógenos, tais como morar perto de parentes, trabalhar em locais próximos, ou, ainda, estar inserido em uma rede de solidariedade.

No caso de mercado de Tabatinga a principal motivação dos inquilinos para ocupação dos domicílios de aluguel na região é a proximidade com parentes, resultado este que pode ser apreendido por meio dos dados da tabela abaixo. O percentual referente a esse tipo preferência é de 33,85% do número total de entrevistas. Em 32,31% dos casos (outros), a motivação acontece de maneira espontânea e, hipoteticamente, sob a condução da subjetividade ou de outra relação não concreta e clara para o inquilino. O preço do aluguel é, de certa forma, irrelevante para a compreensão do fenômeno da preferência locacional, uma vez que tem uma pequena representação de apenas 3,08% do total dos dados pesquisados.

Tabela 1: MOTIVO PELO QUAL O INQUILINO VEIO MORAR NA COMUNIDADE

	V. abs	%
Parentes	22	33,85
Amigos	3	4,62
Trabalho	5	7,69
Saúde	1	1,54
Preço do aluguel	2	3,08
Outra	21	32,31
NS/NR	11	16,92
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Morar próximo de parentes e amigos é uma saída razoável para justificar a comodidade de permanecer numa zona de conforto e apoio cotidiano. É comum ouvir casos em que: o filho que, mora sozinho, passa o dia trabalhando, chega a noite para jantar na casa da mãe que habita nas proximidades; a mãe que deixa o filho com a irmã para poder trabalhar; a vizinha olha a casa ao lado e aguarda o recebimento de uma encomenda para assinar a nota fiscal. Enfim, todos esses exemplos são evidências claras das vantagens de ter parentes e amigos vivendo nas proximidades.

A partir da aplicação dos questionários e dos resultados obtidos sobre as características físicas dos domicílios, pode-se deduzir que as moradas observadas no mercado imobiliário de aluguel em Tabatinga são construídas, em sua grande maioria, em padrão popular, com tipologia de casas em 92,31%.

Tabela 02: TIPO DE DOMICÍLIO

	V. abs	%
Casa	60	92,31
Apartamento	3	4,62
Cômodo	0	0,00
Casa com uso misto	2	3,08
NS/NR	0	0,00
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Do total, 67,69% das edificações não ocupam todo o lote.

Tabela 03: A EDIFICAÇÃO OCUPA TODO O LOTE?

	V. abs	%
Sim	20	30,77
Não	44	67,69
NS/NR	1	1,54
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Talvez o relevo acidentado proveniente da composição geográfica de morros sugira a não ocupação total dos lotes, pela necessidade de técnicas específicas no processo de construção das casas em áreas dessa natureza, ou pela vasta área verde presente em alguns pontos da região. Levando em conta também o processo de invasão e crescimento desordenado, citado no histórico do bairro, os lotes provavelmente não seguem o arquétipo comum de parcelamento do solo, com medidas padrão na dimensão dos lotes.

Através da análise das fotos 06 e 07 abaixo, pode-se perceber que não é clara a demarcação do lote onde a construção está localizada. Reafirmando colocação anterior, o distanciamento necessário da barreira, provavelmente para evitar danos materiais causados pelos deslizamentos de terra, pode também ser outro fator que determina essa ocupação solta

do lote. A proximidade com escadarias e valas de escoamento de água também recomendam o afastamento das edificações, sendo essas áreas igualmente propícias aos desmoronamentos.



Figuras 12 e 13: Foto de encosta e escadaria do bairro. Fonte: o autor

Entretanto, outras informações adicionais são necessárias para subsidiar a análise do mercado em questão. Trata-se do número de domicílios em um mesmo lote. No universo pesquisado, confirma-se a existência de mais de um domicílio no mesmo lote, sendo este fato representado por um percentual de 50,77% dos domicílios pesquisados, mais que a metade.

Tabela 04: EXISTÊNCIA DE MAIS DE UM DOMICÍLIO NO MESMO LOTE

	V. abs	%
Sim	33	50,77
Não	32	49,23
NS/NR	0	0,00
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

É importante atentar para os resultados da tabela anterior, levando em consideração a configuração necessária para a apresentação de ocupações com mais de um domicílio no lote. Imagina-se que é imprescindível ao menos uma circulação livre disponível para o trânsito dos inquilinos ou moradores dos domicílios principais. Esse espaço serve de

acesso aos outros domicílios. Em alguns casos, o acesso pode ser o mesmo da casa principal, ou pode ser uma entrada independente, pré-determinando uma hierarquia de funcionamento.



Figura 14: Foto posicionamento da casa na escadaria. Fonte: o autor

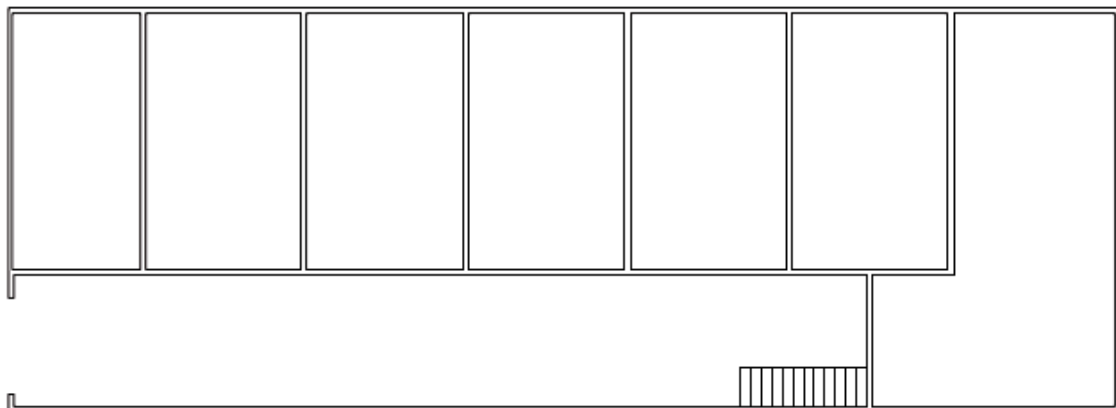
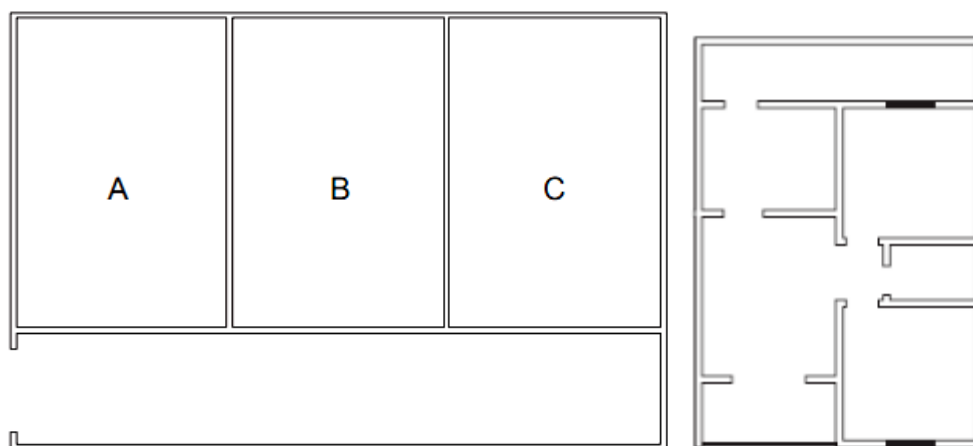


Figura 15: Esquema Conjunto da Rua Lamartine Babo – Croqui esquemático da disposição dos domicílios. Fonte: GEMFI 2011



Figuras 16 e 17: Esquema Conjunto da Rua Uberlândia – Croqui esquemático da disposição dos domicílios. Unidade N° 890 B. Fonte: GEMFI 2011

Quanto aos materiais de acabamentos, em 53,85% dos domicílios o piso é de cerâmica ou ladrilho. Existe um número pequeno de domicílios em que o citado revestimento é feito com cimento. As paredes acabadas com reboco e pintura somam um total de 89,23% e os domicílios de telhado com estrutura em madeira e telhas canal somam 60% dos casos. No que diz respeito ao estado de conservação dos imóveis analisados em Tabatinga, foram avaliados pelos inquilinos como possuindo condição regular um percentual de 41% (tabela 06). De acordo com os índices de habitabilidade dos imóveis (tabela 07), o percentual de 49,23% avalia como boa a condição de iluminação natural e ventilação dos domicílios.

Tabela 05: ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

	V. abs	%
Muito Bom	2	0,65
Bom	26	40
Regular	27	41,54
Ruim	8	12,31
Muito Ruim	1	0,33
NS/NR	1	0,33
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Tabela 06: CONDIÇÃO DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL DO IMÓVEL

	V. abs	%
Muito Bom	3	4,62
Bom	32	49,23
Regular	18	27,69
Ruim	9	13,85
Muito Ruim	3	4,62
NS/NR	0	0,00
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

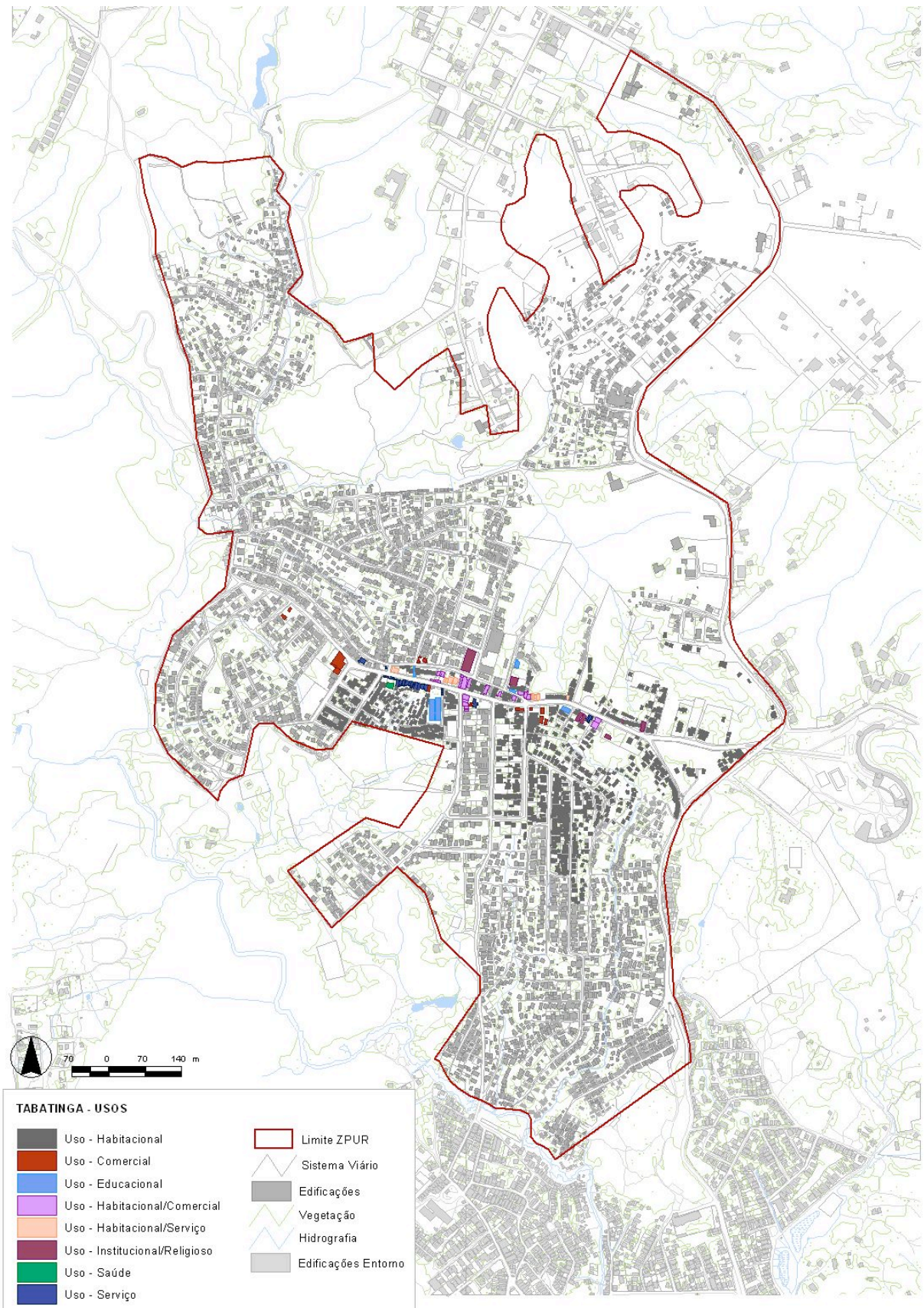
Foram levantadas também as características que, do ponto de vista dos inquilinos, valorizam ou desvalorizam os imóveis e determinam o grau de satisfação dos inquilinos na ocupação das casas. Vejamos tabelas a seguir:

Tabela 07: CARACTERÍSTICAS QUE VALORIZAM O DOMICÍLIO

	V. abs	%
Grau de Conservação	2	3,08
Preço do Aluguel	0	0,00
Tamanho do domicílio	0	0,00
Infraestrutura da rua	0	0,00
Estrutura física e construtiva do domicílio	0	0,00
Localização	38	58,46
Ventilação	3	4,62
Vizinhança	13	20,00
Nada	4	6,15
Outros	5	7,69
NR/NS	0	0
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Os principais elementos que, segundo os inquilinos entrevistados, agregam valor aos domicílios alugados, são: a *localização do imóvel*, com 58,46% de ocorrência e, em segundo lugar, o índice de *vizinhança*, com a parcela de 20,00% do total pesquisado. Os resultados acima se aliam ao fato de que o maior número de casas de aluguel está presente no corredor de comércio e serviços do bairro. Via de regra, essas localizações são as que detêm o grau mais elevado de qualidade infraestrutural, oferta de serviços, equipamentos de saúde, educação, lazer, oferta de transporte público e facilidade de acessos, como já visto anteriormente. O mapa 2 reforça a observação.



Mapa 2: Mapa usos –Tabatinga. Fonte GEMFI 2012

Ademais, em pesquisa inversa onde foi considerada a desvalorização do imóvel, pontuou-se em 32,32% dos casos a *infraestrutura da rua* (falta de pavimentação, drenagem, esgotamento, calçadas, etc.) como questão negativa. Em segundo lugar, com 21,54% de incidência, o item *estrutura física e construtiva dos domicílios* foi negativamente avaliado entre os ocupantes das casas.

Fazendo apanhado geral preliminar dos dados analisados, a tabela 09 mostra que 46,15% dos inquilinos consideram como bom o grau de satisfação com o domicílio ocupado. Do total, apenas 4,62% disseram ser muito ruim o local onde moram.

Tabela 08: CARACTERÍSTICAS QUE DESVALORIZAM O DOMICÍLIO

	V. abs	%
Vizinhança	4	6,15
Tamanho do domicílio	5	7,69
Infraestrutura da rua	21	32,31
Estrutura física e construtiva do domicílio	14	21,54
Localização	5	7,69
Melhorias/reformas no domicílio	3	4,62
Nada	8	12,31
Conforto	0	0,00
Habitabilidade	0	0,00
Violência	2	3,08
Outros	1	1,54
NS/NR	2	3,08
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Na conformação do mercado de aluguel de domicílios em Tabatinga, o tempo médio de ocupação das moradias pelos inquilinos é compreendido entre 1 e 5 anos (43,08%). Outro dado significativo é o da ocupação de até 6 meses (30,77%), número bastante expressivo para auxiliar a compreensão do funcionamento desse mercado. Os números sugerem que os contratos de aluguel podem ter alguma relação com os resultados apresentados acima e que, de certa forma, os mesmos podem indicar uma regularidade no tempo de ocupação dos domicílios.

Tabela 09: TEMPO DE MORADIA NO IMÓVEL

	V. abs	%
Até 6 meses	20	30,77
De 6 meses e um dia até 1 ano	3	4,62
De 1 ano e um dia a 5 anos	28	43,08
De cinco anos e um dia a 10 anos	8	12,31
Mais de 10 anos	5	7,69
NS/NR	1	1,54
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

A caracterização física dos domicílios é o primeiro passo para compreender o mercado imobiliário de locação em qualquer área pobre. O segundo é identificar os seus instrumentos e mecanismos de regulação, o que impulsiona a qualificar as relações que se estabelecem entre os agentes.

Instrumentos e Mecanismos De Regulação

A informalidade das transações em áreas pobres, onde as relações contratuais não tem apoio legal, supõem-se a liberdade na criação de regras para o seu funcionamento (LACERDA 2010). É um funcionamento considerado heterogêneo, onde cada caso é um caso diferente, tratado de maneira diferente, porque envolve indivíduos e relações diferentes, então não existe regra pré-estabelecida para se aplicar a todos.

“Alugam-se casas”! É muito comum no mercado informal de aluguel os anúncios virem apresentados com uma frase escrita desta maneira. Sem informativos em classificados de jornais ou outro veículo de comunicação. O público de locadores utiliza-se de papéis de anúncios prontos comprados em lojinhas do próprio bairro, placas de papelão, madeira pintada, ou até mesmo letreiros abertos na própria parede do domicílio a ser alugado. O anúncio por meio de placas, comuns também no mercado formal, representa 12,31% dos casos.



Figura 18: Foto de placa com anúncio de casas para alugar. Fonte: GEMFI 2011

Outro caminho, avaliado como o mais eficaz pelos locadores de Tabatinga, é o popular “boca a boca”- um amigo que soube por outro amigo, ou por um parente, que algum imóvel está “para alugar”. A tabela abaixo indica que 56,92% dos inquilinos entrevistados – mais que a metade – afirmam a eficiência da informação “boca a boca”. As formas de anúncios provenientes de jornais e imobiliárias não foram mencionadas por esses agentes.

Tabela 10: MEIO PELO QUAL TOMOU CONHECIMENTO DA DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

	V. abs	%
Amigos/Parentes	37	56,92
Placa	8	12,31
Jornal	0	0,00
Imobiliária	0	0,00
Porta em porta	0	0,00
Outros	19	29,23
NS/NR	1	1,54
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Significa dizer que a maneira de anunciar consolidou-se a partir do entendimento da eficiência de um modelo criado pelos próprios agentes do mercado. Essa prática evidente no mercado informal de aluguel em Tabatinga é consolidada devido às relações de conhecimento entre as pessoas, que favorecem a sensação de segurança que a indicação do inquilino por alguém conhecido promove ao locador.

Essa ocorrência do “boca a boca” faz movimentar com rapidez a engrenagem dinâmica na ocupação das casas alugadas. Comumente o tempo médio compreendido entre a procura de um imóvel para alugar e a efetivação do contrato é de um mês, representado por 41,54% do percentual total em questão, como mostra a tabela 12. Em nenhum caso, o inquilino passou mais de seis meses procurando um imóvel para alugar, reafirmando o ritmo do mercado informal de locação nesta área.

Tabela 11: TEMPO DE PROCURA PELO IMÓVEL

	V. abs	%
Até 1 mês	27	41,54
De 1 mês e um dia a 2 meses	19	29,23
De 2 meses e um dia a 3 meses	4	6,15
De 3 meses e um dia a 6 meses	3	4,62
Mais de 6 meses	0	0,00
NS/NR	12	18,46
Total	65	100

Fonte: pesquisa direta, 2011 - GEMFI. (adaptada)

Contratos

Considerando de forma ampla que o mercado informal está emoldurado pela ilegalidade de sua formação urbana e construtiva, entende-se que, neste caso, não poderia haver amparo da lei para composição de contratos formais na execução das transações. Sendo assim, na ausência das medidas legais das instituições formais, existe a necessidade da criação de novas formas de contrato, novas maneiras de estabelecer vínculos nas relações econômicas geradas por esse mercado.

Ao longo das pesquisas em Tabatinga não se identificou presença de outros agentes mediadores, além de locadores e inquilinos, para a finalização e acerto nas negociações do aluguel. As transações, em 95,38% dos casos, quase total, são feitas de

maneira direta entre inquilino e locador; em apenas 4,62% dos casos, exige-se fiador para formatação dos contratos. A inexistência de corretores ou agentes imobiliários demanda a compreensão do caráter informal desse mercado.

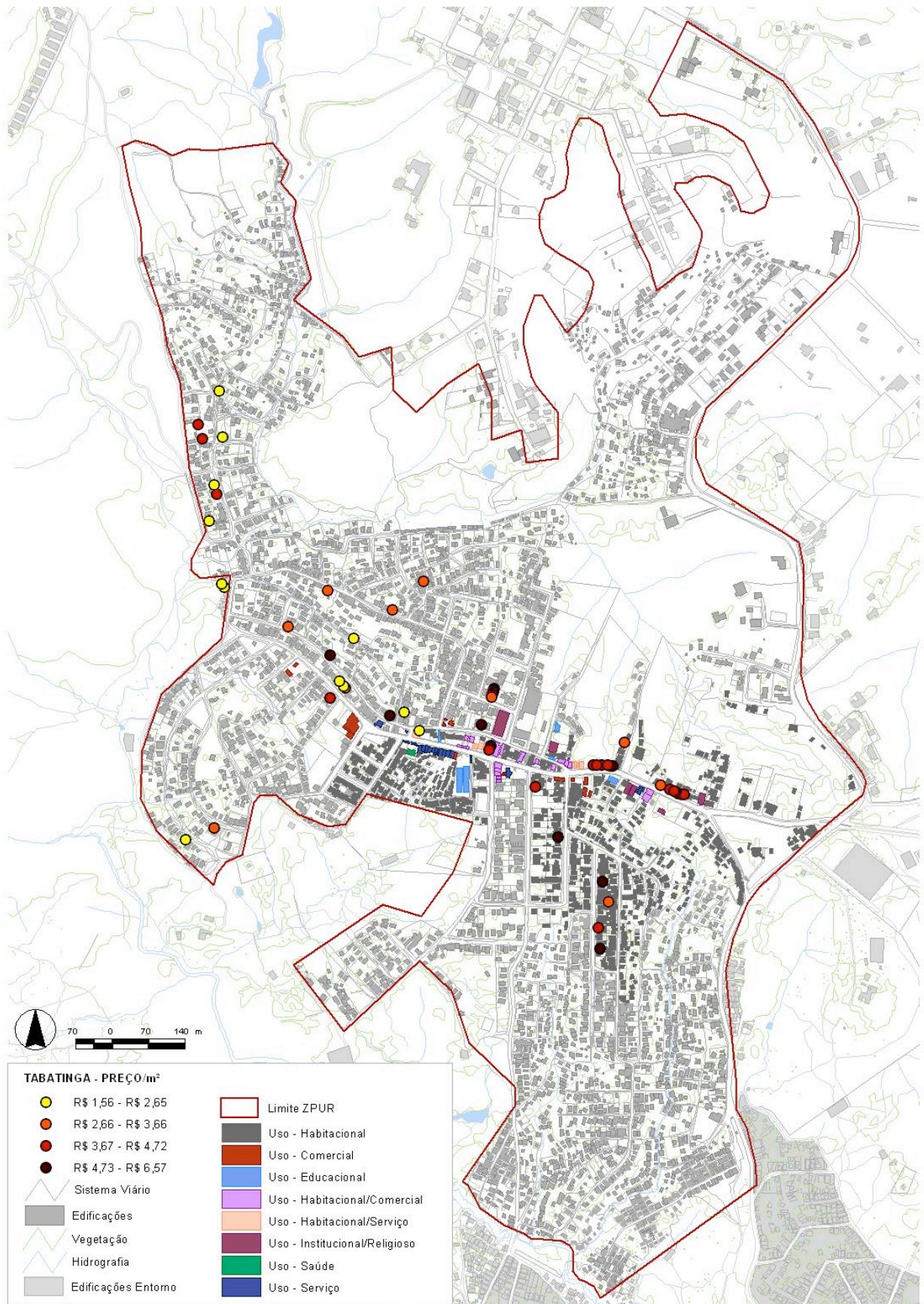
É importante frisar que as relações de confiança e lealdade são tão importantes para o mercado informal de locação quanto os contratos lavrados em cartório para o universo da formalidade. Locadores e inquilinos mantêm uma boa relação de tratamento e procuram assumir, cada um em sua esfera, os comprometerimentos assentados pelos contratos e regulados pelos mecanismos criados por eles mesmos, de modo que a lei é a prática da ética na realização dos acordos.

Preços

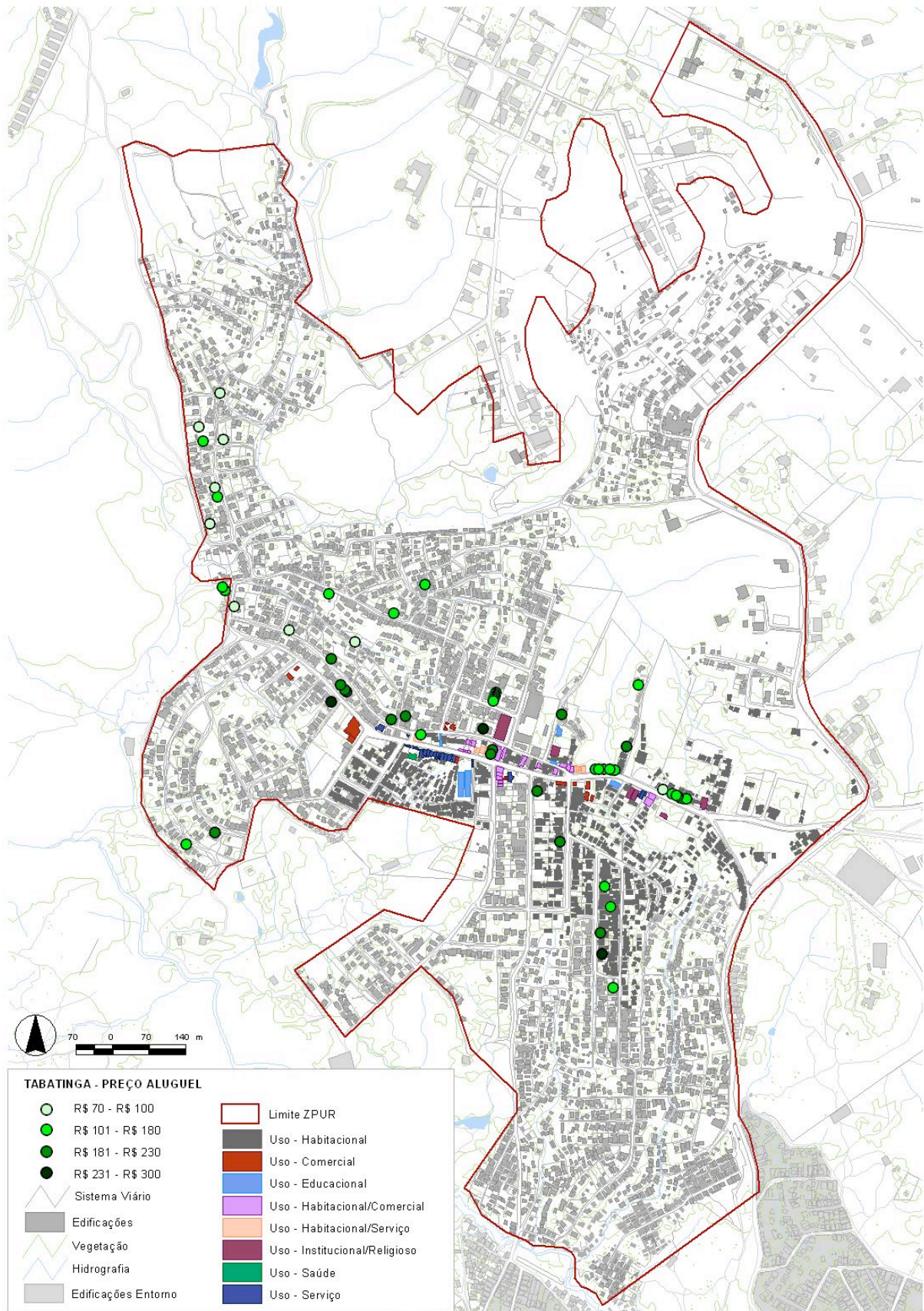
Os preços do aluguel podem variar de acordo com alguns fatores exógenos que se encontram entrelaçados ao funcionamento do mercado informal de aluguel.

Pode-se observar que os preços mais altos por m² de área construída estão com evidente presença na via principal de comércio e serviços, com ocorrências espalhadas em outras áreas do bairro. Os preços cobrados pela unidade de medida variam entre R\$ 1,56 e R\$ 6,57 por m². Para o melhor entendimento dos preços, indica-se que esses valores referidos no mapa, são frutos do resultado do cruzamento feito entre o valor cobrado pelo aluguel e a área dos domicílios em questão.

Os resultados finais proporcionados no mapa desvendam que os preços dos aluguéis nas áreas privilegiadas de Tabatinga são intermediários, seja em relação ao preço por m², seja em relação ao preço final de aluguel. Subentende-se então que essas áreas valorizadas e com oferta de boa infraestrutura podem não expressar nenhum desdobramento na formação e composição dos preços nesse mercado. Notando o mapa de preços de aluguel, fica claro que os aluguéis que custam entre R\$ 101,00 e R\$ 180,00 estão espalhados por toda região do bairro. Os imóveis com aluguéis de valor entre R\$ 181,00 e R\$ 230,00 aparecem mais nas vias principais do bairro e os domicílios com preços entre R\$ 231,00 e R\$ 300,00 estão afastados dessa localização, mais resguardados em ruas próximas da avenida.



Mapa 3: Mapa de preço por unidade de m². Fonte GEMFI 2012



Mapa 4: Mapa de preço do aluguel. Fonte GEMFI 2012

Em termos gerais, pode-se afirmar que a criação das regras do mercado de locação é definida de forma espontânea e encaminhada de acordo com as demandas das necessidades sociais no local. Neste caso, não se pode aplicar um modelo comum, como acontece no mercado formal, de coordenação desse mercado. A comunidade local aparece como a principal autora das regras, definindo um “regimento interno” que regula o Mercado de Tabatinga.

Agentes e relações sociais

“Qualquer estudo sobre a coordenação de um mercado exige qualificar seus agentes”, afirma LACERDA em ensaio, por meio do qual caracteriza os agentes conformadores do MIAP: inquilinos e locadores. Tabatinga reafirma a hipótese da autora, pois não é diferente. Não foi percebida a presença de fiadores ou de outros agentes com características de corretores, intermediando os acertos transacionados entre locadores e inquilinos nesse mercado.

Sobre o assunto das relações sociais, também proposto nesse artigo, é oportuno frisar que as relações de confiança e lealdade (LACERDA) são tão importantes para o funcionamento do mercado informal de locação, quanto os contratos lavrados em cartório para o universo formal.

Os juízes dos acordos estabelecidos serão os próprios compartes das transações. As regras implícitas tangem o bom senso e a honra dos envolvidos e caracterizam obrigações mutuamente subjetivas de fidelidade uns com os outros. Como complemento do estudo das relações entre os agentes que conformam o mercado em questão, buscou-se identificar outros aspectos do seu funcionamento.

Outros argumentos supostos e críveis para melhor compreender o mercado em pauta é a conveniência de poder contar com outros, conhecidos ou familiares, para dar suporte na dinâmica cotidiana, como a missão diária de levar e buscar as crianças na escola e a comodidade de ter uma unidade de saúde, mesmo com poucas especialidades, servindo quase que exclusivamente à população residente do bairro.

São as relações entre os agentes que, em última instância, compõem suas normas de regulação desse mercado: não atrasar o pagamento, considerar os inquilinos na posição de amigos ou parentes, estreitar os laços de proximidade, tolerar e compreender os atrasos, às

vezes, provenientes de contratos anteriores (é o caso do pai de um locador que já tratava o inquilino com bons modos e flexibilidade).

Confiar, entender, acreditar, aceitar, consentir, ser leal, faz parte das cláusulas dos contratos do mercado informal de aluguel. Mutuamente acertadas, essas cláusulas têm peso de ouro e sustentam o mercado informal do solo tanto quanto os contratos com criação baseada na legislação civil, assinados em cartório, são basilares nas transações do mercado formal. A afirmativa de MAUSS (2008 pág. 111), em *Ensaio sobre a dádiva*, corrobora com o descrito quando diz que “*Os homens comprometeram a sua honra e o seu nome bem antes de saberem assinar.*”

Considerações Finais

A partir de tais dados, buscou-se entender melhor a dinâmica desse mercado, inicialmente considerando a caracterização dos domicílios envolvidos nas transações. Nesse quesito, foi percebida uma maior incidência de habitações com padrão construtivo popular e, dentre elas, a maior quantidade localizada no setor de serviços do bairro. Sobre o grau de satisfação dos inquilinos, quanto à condição física da moradia e aos índices relacionados à habitabilidade (ventilação e iluminação), pode-se dizer que é razoável, com maior número de opiniões oscilantes entre regular e bom. Esses moradores consideram também que a localização das habitações é o item que mais valoriza o imóvel, contrapondo a infraestrutura das ruas como ponto negativo.

É importante frisar que os instrumentos de regulação desse mercado são criados e administrados pelos próprios agentes – isso é, unicamente inquilinos e locadores são os conformadores do MIAP Tabatinga. Justifica-se o descrito com a identificação de anúncios feitos por placas coladas nas casas; além disso, na maioria das vezes, o anúncio é feito “boca a boca”, ou seja, alguém fala para outrem que o imóvel está disponível para aluguel. Essa última prática é considerada como segura pelos locadores, que depositam confiança nas indicações de conhecidos (parentes e amigos), na espera de que essa relação prévia possa favorecer o cumprimento dos acordos firmados em contrato pelas partes.

Esses contratos são, na maioria das vezes, feitos em papel, comprados em papelaria local, sem registro de firma em cartório e sem nenhum amparo legal regendo a transação entre as partes. Outro número expressivo para ser considerado é o tipo de contrato

verbal. Nesse caso, os juízes das ações são os próprios agentes que criam seus parâmetros legais e seus princípios de punição.

Os contratos comumente têm validade indeterminada e são acertados diretamente com o locador, sem nenhum outro agente intermediando a transação. Dados revelam que, mesmo com esse suposto afrouxamento das normas do mercado informal, o tempo de moradia nos imóveis é grande, considerando que o princípio de lei escolhido para a coordenação desse mercado é a palavra. Ainda sobre os contratos, no que tange o perfil dos pagamentos, entende-se que o atraso é tolerado na maior parte dos casos e que os próprios locadores vão cobrar pessoalmente aos inquilinos, caso haja demora nos pagamentos. Com tudo isso, a flexibilidade é indispensável para manter a coordenação desse mercado em equilíbrio.

Em termos gerais, pode-se concordar que as normas de organização do mercado informal de locação são definidas de forma espontânea e conduzidas de acordo com as demandas da sociedade local. A hipótese, portanto, é de que a mistura das pessoas, com suas próprias invenções e reinvenções de modelos, pode manter um sistema econômico, social e emocional em funcionamento harmônico, uma vez que compreender ser leal e acreditar no outro é, implicitamente, a forma de contrato mais eficaz para administração desse mercado.

Por fim, admite-se que o compromisso ético e moral das relações sociais é o caminho principal, o cerne para o funcionamento e a compreensão do mercado imobiliário de aluguel na informalidade de Tabatinga.

Referências Bibliográficas

ABRAMO, Pedro. *Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras.* In: ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.* Porto Alegre: Antac, 2009.

ABRAMO, Pedro. *O mercado informal do solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico* In: ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.* Porto Alegre: Antac, 2009.

ABRAMO, Pedro. *Cidade COM-FUSA.* In: ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.* Porto Alegre: Antac, 2009.

BAUTRUSIS, N. (2000) “*A dinâmica do mercado imobiliário informal*”. Dissertação de mestrado defendida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Dezembro.

BAUTRUSIS, N. *O mercado imobiliário informal nas favelas de paraisópolis e nova conquista*. In: FERNANDES, Edésio e ALFONSIN, Betânia (coord. E Co-autors) *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey 2003

DAVIS, Mike; *Planeta favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.

LACERDA N. L., *A coordenação do Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres: primeira aproximação à Luz da teoria das Convenções*. Ensaio. Recife: UFPE, 2010.

MAUSS, Marcel; LEVI-STRAUSS, Claude. *Ensaio sobre a dádiva*. [Lisboa]: Edições 70, 2008.

SILVA, Ariadne Paulo, *O Mercado imobiliário de aluguel em áreas pobres do Recife: Um estudo das relações socioeconômicas à luz das teorias sobre o Dom*. Dissertação de mestrado Recife, UFPE, 2012.