

O INVESTIMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL: NOVAS DEMANDAS, NOVAS CONVENÇÕES

Rodrigo de Oliveira Tavares

Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano – MDU/ UFPE

rodrigooliveira.t@gmail.com

Introdução

Porta de entrada para milhões de latino-americanos que enxergam na cidade o fim de uma jornada de peregrinações rurais e urbanas (Abramo, 2003, p. 07), o mercado imobiliário informal é, para muitos, o único meio para a transformação de um sonho em realidade: viver a fantasia de morar na cidade e desfrutar de suas oportunidades – mesmo que hipotéticas e muitas vezes responsáveis pelo binômio da informalidade ocupacional e habitacional.

Instrumento fundamental para concretizar certas aspirações humanas, o solo urbano como necessidade é o que une destinos que, por sua vez, refletem trajetórias específicas no processo de urbanização informal. O pedaço de chão urbano – seja este com teto ou não – foi a necessidade de muitos daqueles que, num passado não tão remoto, protagonizaram inúmeros processos de ocupação coletiva em áreas urbanas (Abramo, 2009, p. 06). Neste propósito de acessar a terra urbana, também é comum o pensamento de uma vida melhor; o desejo de fincar raízes e realizar a fundação de seu mais precioso edifício: a transformação de sua condição material em função de um projeto familiar de melhoria de vida (Durham, 2004, p. 383).

Entretanto, a relação determinista da cidade como lócus de oportunidades é um truísmo seletivo, pautado, principalmente, por condições materiais diversas. A mais notável destas revela um aspecto primordial da desigualdade estruturada pelo espaço urbano, na qual a informalidade, quase sempre, é a única forma encontrada pela população pobre para efetivar seu acesso ao solo urbano.

No interior do acesso desigual ao solo urbano é possível observar o abismo sem fim da desigualdade e sua capacidade em desencadear sucessivas relações assimétricas – notadamente, nos referimos aqui ao fenômeno, descrito por Mike Davis, que permite aos pobres urbanos gerarem renda com seu patrimônio, mesmo que este seja informal, numa relação de exploração de pessoas ainda mais pobres por meio do mercado de aluguel (Davis, 2006, p.52). Tal fenômeno representa a expressão mais óbvia desta capacidade, na qual uma

segunda leva de “esperançosos” é obrigada, nos dias de hoje, a negociar um pedaço de chão em um mercado imobiliário informal descomunal; fato este que realça, ainda, o papel determinante da propriedade, mesmo que informal, na disposição de condições materiais diversas no seio das relações econômicas informais.

Fenômeno de grande abrangência sob a realidade urbana brasileira e latino-americana¹, o mercado imobiliário informal pode ser descrito como um tema de caráter insurgente; algo que, de alguma maneira, sempre esteve presente, aguardando apenas o momento certo de ruptura na ordem vigente dos estudos sobre a dinâmica urbana. Abramo, por exemplo, destaca a existência do mercado informal popular desde o início do século XX, na forma do mercado de locação de cortiços ou moradias de precariedade semelhante (Abramo, 2009, p. 52).

Entretanto, por mais antigo que seja, ainda é possível afirmar a existência de um considerável vazio nos estudos sobre o mercado informal de terras urbanas. Vazio este que, em um momento crucial de nossas cidades, no qual é possível observar a expressiva redução nos processos de ocupação de terras urbanas (Abramo, 2009, p. 19), confere ao mercado informal de arrendamento um *status* de extrema relevância.

Ademais, pode-se dizer que uma lacuna fundamental para o avanço no debate acadêmico sobre o mercado imobiliário informal reside na coordenação da ação humana por trás das negociações estabelecidas em seu interior, especialmente no mercado de arrendamento popular. Dentre os poucos esforços empreendidos com esta perspectiva, voltados para a compreensão das ações individuais no âmago das relações econômicas de arrendamento estabelecidas, atualmente, se distinguem a análise institucionalista proposta por Abramo (2009); e a análise proposta por Lacerda a partir da Teoria das Convenções (2011).

Em comum, ambas as abordagens encontram na relação de confiança-lealdade estabelecida entre oferta e demanda a base para as relações do mercado de arrendamento imobiliário informal e seu equilíbrio. Relação esta que se ajusta, ora em função de instituições informais de mediação – vertente institucionalista – ora por meio de convenções socialmente aceitas no interior de determinada coletividade – convencionalista.

Tendo como referência as abordagens institucionalista e convencionalista, e a constatação de que, no local a ser utilizado como campo de investigação, as relações de confiança-lealdade pré-estabelecidas estão sob os efeitos de uma expressiva demanda por

¹ Em 2009, foi publicado pela ANTAC – Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, o livro “Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras, organizado por Pedro Abramo, contendo relatos de pesquisas realizadas em Salvador, Recife, São Paulo, Belém, Rio de Janeiro e áreas metropolitanas de Buenos Aires e Bogotá.

unidades habitacionais; a investigação voltou-se para a coordenação das ações individuais dos sujeitos em transação imobiliária informal, especialmente aqueles responsáveis pela oferta. Tendo em vista o surgimento de uma demanda com capacidade de arcar com valores superiores aos praticados, a investigação buscou compreender uma possível racionalização dos preços praticados através da ação individual dos que são responsáveis pela oferta, resultando, assim, em um desequilíbrio de difícil resolução.

Nesse contexto, o presente artigo, partindo de um debate em torno das abordagens citadas, submeteu suas principais características ao campo de investigação, destacando os efeitos de um mercado imobiliário em ebulição e suas consequências nas relações econômicas pré-estabelecidas de arrendamento informal.

A estrada de tijolos aparentes

As observações de campo que servem de referências para as análises a seguir foram realizadas no município do Cabo de Santo Agostinho, localizado na Região Metropolitana do Recife (RMR) e que, segundo os dados do Censo Demográfico de 2010, contava com uma população total de 185.025 habitantes (IBGE, 2010). Na época das observações – realizadas entre 2012 e 2014, o município vivia um momento de profunda transformação em sua dinâmica econômica, com efeitos visíveis na (re)produção de seu espaço urbano. O Cabo de Santo Agostinho, assim como o município de Ipojuca – também localizado na RMR, abriga uma parte do Complexo Industrial Portuário Governador Eraldo Gueiros – SUAPE, considerado, hoje, como a “locomotiva do desenvolvimento de Pernambuco”². O Complexo, com área de 13.500 hectares, já contava com mais de 100 empresas em fase de operação, responsáveis por gerar mais de 25 mil empregos diretos.

Esta capacidade de gerar empregos conforma a face mais expressiva de uma reestruturação produtiva que tem reflexos profundos no processo de urbanização do município e, conseqüentemente, na vida da população local, principalmente para os que habitam o distrito de Santo Agostinho – porção litorânea do município. Região reconhecida por seus atrativos turísticos e pela existência de diversas comunidades pesqueiras, a atmosfera produz a sensação de uma verdadeira Revolução Industrial extemporânea. Atraídos pelos postos de trabalho gerados, principalmente, pelos setores da indústria e construção civil, tal distrito passou a concentrar grande parte desta mão de obra devido à sua boa conectividade ao Complexo de SUAPE, um trajeto de quatro quilômetros por meio da PE-028.

² Conforme texto institucional disponível no site do Complexo: www.suape.pe.gov.br

Durante as observações de campo que antecederam a coleta dos dados primários, os moradores do distrito de Santo Agostinho viviam o auge das obras de instalação de grandes empreendimentos em SUAPE – tais como a Refinaria Abreu e Lima e o Estaleiro Atlântico Sul. Naquele cenário, a realização de uma pesquisa sobre o mercado imobiliário informal parecia uma escolha de extrema obviedade e a informalidade urbanística era seu traço mais explícito. No intervalo de um dia era possível contar as fundações que não existiam no dia anterior. As linhas de tijolos subiam conforme o sol baixava, erguendo novas residências ou ampliando as existentes.

De igual forma, contar as lajes passou a ser tarefa árdua; ao final de uma obra, difícil era saber se aquela laje seria a única ou a primeira de muitas. Enfim, uma arquitetura terminantemente curiosa aos olhos, mas que, em seu interior, era possível antever um sentido próprio, responsável por orientar aquela imensidão de intervenções.

O percurso que culminou na visualização do objeto de pesquisa, curiosamente, acalentava uma singela referência ao clássico “The Wonderful Wizard of Oz”, de L. Frank Baum. A sensação transmitida pelo local era de que, assim como Dorothy Gale, bastaria seguir a “estrada de tijolos”, pois, qualquer que fosse o pesquisador que ali empreendesse uma investigação sobre a dinâmica imobiliária informal, encontraria naqueles tijolos as pistas para a interpretação do fenômeno em curso.

Com enredo menos aventureiro, o caminho até a Cidade das Esmeraldas³ era curto, mas não menos majestoso. As surpresas do mercado imobiliário informal não ficam restritas ao improvisado de sua arquitetura. Os mecanismos e formas de negociação, as transações, os acordos; um capítulo para cada item não seria suficiente para descrever os pormenores de seus arranjos dinâmicos e extremamente suscetíveis ao cotidiano.

Tijolos! O mais provável, naquela época, seria a falta d’água – haja vista o crescimento demográfico e do número de domicílios registrado no distrito; pois dificilmente haveria falta de tijolos – não naquela época. Tijolo de seis furos; oito furos; para lajes; o sol, do amanhecer ao crepúsculo, refletia o vermelho do barro naqueles amontoados disformes que, mais tarde, serviriam para pendurar redes e varais, construir novos cômodos ou dividi-los. Por sinal, “lajes” virou sinônimo de “armazém” no distrito de Santo Agostinho. Os armazéns de “Joãos” e “Josés” transformaram-se em “João LAJES... e materiais de construção”, por exemplo.

³ Para retornar para casa, no estado americano do Kansas, Dorothy deveria trilhar a estrada de tijolos amarelos até a Cidade das Esmeraldas (Emerald City), onde encontraria o Feiticeiro de Oz.

Partes concretas de uma vontade a ser erguida, o milheiro de tijolo em frente à casa também tinha seus significados – “já, já fulano troca de carro!”. O milheiro era o indício infalível de aumento na renda do proprietário, um aluguel certo ou a venda de um imóvel que viria contribuir para modificar, entre tantas coisas, os padrões de consumo da população local.

Na base daqueles tijolos, estava o objeto a ser perseguido pela investigação; o motivo por trás de um acelerado processo de consumo do espaço urbano do distrito de Santo Agostinho, caracterizado pela verticalização informal – geralmente uma duplicata da planta inferior; parcelamento de lotes; e, paralelamente, a reconfiguração da estrutura interna de casas e apartamentos. Afinal, quais as necessidades individuais e coletivas que ali operavam este fenômeno de informalidade urbanística? Se, algum dia, sala de dois ambientes e cozinha ampla foi algum atrativo para imóvel, nos dias de efervescência do mercado imobiliário informal de aluguel, a quantidade de quartos era o fio principal das negociações estabelecidas naquela região.

No curso da analepse industrial pernambucana, o distrito de Santo Agostinho apresentava os indícios de uma forte demanda por habitações. O processo de conversão de pousadas em alojamentos, em uma região reconhecida pelos atrativos de sua atividade turística, já demonstrava o vigor desta demanda por parte da mão de obra instalada na região.

Entre os anos 2000 e 2010, por exemplo, a população residente em domicílios particulares permanentes do referido distrito cresceu 10,84% a.a., uma taxa de crescimento quase dez vezes maior que a registrada no distrito sede do município (1,19% a.a.). Em valores absolutos, no intervalo de dez anos, o número de moradores em domicílios particulares permanentes no distrito de Santo Agostinho quase triplicou, passando de 7.439 para 20.815.

Tabela 01: Moradores em domicílios particulares permanentes por distritos e taxa geométrica de crescimento anual da população – Cabo de Santo Agostinho, 2000-2010

Distritos	2000	2010	Tx. a.a. 2000-2010
Cabo de Santo Agostinho (Sede)	92.006	103.527	1,19%
Juçaral	7.165	5.784	-2,12%
Ponte dos Carvalhos	45.489	54.044	1,74%
Santo Agostinho	7.439	20.815	10,84%

Fonte: Censo Demográfico – Resultados do Universo. IBGE, 2000; e 2010. Elaboração própria.

Segundo os moradores do distrito, o ano de 2007 é emblemático no curso deste processo. Considerado como ano de pico das contratações para as obras da Refinaria Abreu e Lima e Estaleiro Atlântico Sul, os dados produzidos pela Contagem da População, em 2007, contribuem na visualização dos contornos deste processo, tornando ainda mais evidente os

efeitos da dinâmica demográfica do município no mercado imobiliário. Entre 2000 e 2007, o número de moradores em domicílios particulares permanentes no distrito de Santo Agostinho cresceu a 6,54% a.a., taxa muito superior às apresentadas pelos demais distritos. No entanto, a dinâmica que já apontava uma tendência de maior crescimento demográfico na região, sofreu os efeitos da proximidade aos milhares de postos de trabalhos gerados por SUAPE. A “febre do aluguel” no distrito de Santo Agostinho tinha como suporte demográfico um crescimento de moradores na ordem de 21,56% a.a. entre os anos de 2007 e 2010.

Tabela 02: Moradores em domicílios particulares permanentes por distritos e taxa geométrica de crescimento anual da população – Cabo de Santo Agostinho, 2000-2007 e 2007-2010

Distritos	2000	2007	2010	Tx a.a. 2000-2007	Tx a.a. 2007-2010
Cabo de Santo Agostinho (Sede)	92.006	96.326	103.527	0,66%	2,43%
Juçaral	7.165	6.326	5.784	-1,76%	-2,94%
Ponte dos Carvalhos	45.489	47.283	54.044	0,55%	4,56%
Santo Agostinho	7.439	11.589	20.815	6,54%	21,56%

Fonte: Censo Demográfico – Resultados do Universo. IBGE, 2000; e 2010. Elaboração própria.

Os dados censitários relativos aos domicílios particulares permanentes foram extremamente profícuos na sustentação das observações realizadas em campo, asseverando os efeitos de tantas construções observadas, bem como a elevação do mercado de arrendamento a níveis inconcebíveis. Entre 2000 e 2007, por exemplo, o distrito de Santo Agostinho teve uma taxa de crescimento anual de 8,42% no número de domicílios particulares permanentes, o que, em valores absolutos, representa um aumento de 1.476 domicílios particulares permanentes. O que se viu num espaço de tempo de sete anos não permite comparação com o fenômeno ocorrido entre 2007 e 2010. Neste período, a taxa de crescimento do número de domicílios particulares foi de impressionantes 23,45% a.a., um total de 3.010 novos domicílios no referido distrito, quase o dobro do que existia em 2007.

Tabela 03: Domicílios particulares permanentes por distritos e taxa geométrica de crescimento anual – Cabo de Santo Agostinho, 2000-2007 e 2007-2010

Distritos	2000	2007	2010	Tx a.a. 2000-2007	Tx a.a. 2007-2010
Cabo de Santo Agostinho (Sede)	22.676	26.707	30.464	2,36%	4,48%
Juçaral	1.559	1.602	1.510	0,39%	-1,95%
Ponte dos Carvalhos	10.845	12.658	15.426	2,23%	6,81%
Santo Agostinho	1.939	3.415	6.425	8,42%	23,45%

Fonte: Censo Demográfico – Resultados do Universo. IBGE, 2000; e 2010. Elaboração própria.

Contudo, o dado mais impressionante diz respeito à condição de ocupação dos domicílios particulares permanentes. De acordo com o Censo Demográfico do ano 2000, do

total de 152.099 residentes em domicílios particulares permanentes, 79,70% residiam em domicílios próprios, enquanto pouco mais de 9,01% tinham como condição de ocupação o aluguel. O fato que permitia conjecturar uma pequena participação do mercado de arrendamento no município, em 2010, inverte-se de maneira extraordinária, com 98,01% dos moradores em domicílios particulares permanentes residindo em domicílios alugados. No distrito de Santo Agostinho, entre 2000 e 2010, os moradores que residiam em domicílios alugados passaram de 11,78% para 91,96%.

Diante das observações de campo e dos dados censitários analisados, era praticamente indiscutível o quão intenso o mercado imobiliário de arrendamento, seja este formal ou informal, apresentava-se no município do Cabo de Santo Agostinho – possivelmente associado à instalação de grandes empreendimentos na região de SUAPE. Entretanto, o que chama atenção em relação ao distrito de Santo Agostinho é o volume acentuado em relação aos demais distritos do município, e o fato de que grande parte dos assentamentos populares consolidados – como Vila Cêpovo, Águas Compridas, Nova Gaibu etc., não apresentavam regularidade tanto do ponto de vista urbanístico – haja vista o galopante processo de autoconstrução observado na área – quanto jurídico, tendo em vista que muitos dos entrevistados não detinham o título de posse de suas propriedades, então localizadas em áreas dependentes de regularização fundiária.

Constatada a “febre do aluguel”, a etapa seguinte da investigação debruçou-se sob uma característica bastante peculiar nas casas da região: os varais repletos de “macacões”. De diversas cores e tipos, o que se via nos varais era uma invasão de operários no distrito de Santo Agostinho, fato constantemente suscitado durante as entrevistas devido ao aumento nos casos de exploração sexual e consumo de drogas na região – geralmente atribuídos aos “baianos” que chegaram na região para trabalhar na Refinaria Abreu e Lima. Nas primeiras entrevistas foi possível identificar uma mudança no perfil dos inquilinos, novos em sua maioria. Recém-chegados, muitos não viveram a timidez de outrora do mercado de arrendamento da região. Muitos, inclusive, chegaram para ocupar o lugar de antigos inquilinos, desprovidos de condições financeiras necessárias para arcar com os novos preços praticados, agora inflacionados pela mudança no perfil da demanda, grande parte dela composta por trabalhadores da indústria e da construção civil.

Diante desta nova demanda, a problematização que baliza o presente artigo parte da hipótese de que SUAPE, como nova realidade compartilhada entre os agentes do mercado imobiliário informal, tenha provocado significativas mudanças nas relações pré-estabelecidas

e, possivelmente, esfacelado as relações de confiança-lealdade que outrora foram responsáveis por ajustar os interesses dos indivíduos envolvidos em uma transação imobiliária informal.

Confiança-lealdade: a necessidade convencional

Antes mesmo de adentrar nos mecanismos de coordenação do mercado imobiliário informal de aluguel, convém identificar alguns indícios primários que podem caracterizar o sentido da necessidade por parte da oferta, ou seja, por parte dos locadores. O primeiro deles pode ser visto a partir de uma peculiaridade muito comum entre os produtos imobiliários transacionados no mercado imobiliário informal de aluguel: o imóvel subdividido. Em algumas áreas, o adensamento construtivo demonstra que alguns habitantes de assentamentos populares consolidados perceberam que a construção de cômodos ou apartamentos para aluguel poderia funcionar como um reforço aos rendimentos familiares (Lacerda & Melo, 2009, p. 122). Além da subdivisão, muitos locadores deram início às suas atividades a partir do aluguel de um quarto, tendo em vista a necessidade de suplementar sua renda (Sugai, 2009, p. 184). Estes dados, de natureza empírica, nos auxiliam a prosseguir com o raciocínio aqui proposto, onde a presença de uma demanda potencial, com características socioeconômicas homogêneas, seria capaz de estimular a exploração do patrimônio imobiliário numa dupla relação de necessidade: de um lado, a necessidade material dos locadores; do outro, a necessidade da habitação urbana dos inquilinos.

Uma das principais características dos mecanismos que coordenam as transações imobiliárias informais reside nas relações contratuais firmadas em reciprocidade de confiança-lealdade (Abramo, 2010, p. 226). Ainda segundo o autor, esta relação de reciprocidade está associada ao caráter interpessoal que as transações informais adquirem a partir da relação “cara a cara”, onde a *confiança* do arrendador terá como contrapartida a *lealdade* do arrendatário:

“Nessa relação interpessoal de confiança e lealdade, estabelecem-se os contratos de arrendamento. Ainda por cima, nesses contratos de arrendamento, como existe uma relação de confiança e lealdade, construída a partir de relações interpessoais, há uma flexibilização dos termos do contrato incluindo inicialmente os pagamentos e seus valores. Esses pagamento e valores podem mudar em função da oscilação da renda dessa família, que é arrendatária, e a relação pessoal com o arrendador garantirá a continuidade do contrato com eventuais pagamentos compensatórios futuros” (Abramo, 2010, p.233).

Na interessoalidade das relações contratuais informais, o encontro proporcionado pelas transações estabelecidas no mercado de arrendamento, em geral, coloca a necessidade de complementação dos locadores diante da necessidade de habitação dos inquilinos, numa relação contratual tácita ajustada pelas relações de confiança e lealdade e mediadas por “autoridades locais” (Abramo, 2010, p. 234). Ainda segundo Abramo, por mais “entremeadas” que sejam as relações de confiança e lealdade, estas não garantem de forma “perfeita” os contratos no mercado informal de solo. Para tanto, existe a necessidade de uma “mediação institucional” que assuma a posição de uma terceira parte envolvida e, estando acima de locadores e inquilinos, promova o equilíbrio dos termos pactuados entre as partes (Abramo, 2009, p. 58).

No entanto, a presença desta autoridade local, uma espécie de “fiadora” nas transações imobiliárias informais, é questionada por Lacerda (2011). Ao questionar o papel da “autoridade local”, face à ausência da figura do “fiador” exercida por determinada instituição, a autora levanta a hipótese de que, talvez, o conceito de *convenção* ofereça pistas quanto à coordenação do mercado informal em áreas pobres recifenses e, neste caso, apresente condições mais pertinentes que uma abordagem “institucional” sobre a questão. Para a autora:

“A *convenção*, implícita ou explícita, guia os comportamentos econômicos dos seres humanos, na medida em que ela é inseparável do contexto da ação. Este, sempre marcado histórica e culturalmente, é um fato integrador da configuração dos fenômenos econômicos. Ocorre que a *convenção*, como referencial de conduta (ou norma) resulta de um acordo (ou acerto), explícita ou implicitamente firmado por indivíduos em interação (como, por exemplo, locadores e locatários de um imóvel), visando à organização social do exercício da liberdade de cada um deles. É por essa *convenção* que eles se conciliam, ou seja, se *co-ordenam* e, portanto, minimizam eventuais conflitos e maximizam os benefícios desejados em comum. Daí este ensaio considerar a possibilidade de adotar essa noção, para demonstrar que o MIAP é o resultado da produção dinâmica do indivíduo e da sociedade” (Lacerda, 2011, p.28).

A *convenção* como referencial de conduta, ao resultar no acordo entre as partes, harmoniza a liberdade individual das partes envolvidas na transação informal, ajustando, dessa forma, as decisões individuais sobre determinada situação. Aqui, as necessidades se co-ordenam, minimizando conflitos e maximizando o interesse em comum. Adiante, a autora sustenta que as decisões das partes envolvidas devem ser apreendidas a partir das respectivas condições socioeconômicas de inquilinos e locadores – situação interna, assim como o ambiente em que vivem – situação externa. Esta síntese entre situação interna e externa

representa o mundo de base familiar – individual, e o mundo social e cultural compartilhado por locadores e inquilinos, expressando a característica fundamental do mercado imobiliário em áreas pobres defendida pela autora: “resultado da produção dinâmica do indivíduo e da sociedade” (Lacerda, 2011, p. 28). Por este ponto de vista, o patrimônio imobiliário que conecta locadores e inquilinos é transacionado a partir de dispositivos de mercado em que as respectivas interpretações dos indivíduos da negociação devem ser consideradas em meio a um processo constante de ajustamento.

No mercado imobiliário informal, cuja condição dos indivíduos, em geral, é marcada por contingências, quaisquer que sejam os compromissos acordados entre as partes, estes estarão sujeitos às interpretações dinâmicas do acordo em função das circunstâncias particulares das situações que demandem eventuais “ajustes”. Do ponto de vista das convenções, as relações de confiança-lealdade não conferem às regras um caráter regular. As reações são diversas frente às situações comuns, como é o atraso de pagamento: “boto pra fora”, “espero que saiam”, entre em acordo” etc. (Lacerda, 2011, p.56). Para a autora, a pluralidade de julgamentos em torno de um bem comum que une os mundos particulares de locadores e inquilinos, não a convence sobre o argumento de que o preço do aluguel praticado no mercado informal coordenaria a ação dos seus agentes, seus julgamentos. Para tanto, Lacerda argumenta que esta coordenação gira em torno de um bem comum e, neste cenário, uma atitude objetiva e calculada dos agentes perde sentido, uma vez que este bem, fundamentado nas relações de confiança-lealdade, é edificado em crenças partilhadas:

“A atenção dos locadores desloca-se dos preços de mercado, das datas de pagamento, enfim das obrigações pré-estabelecidas para as necessidades e intenções dos locatários, como a de “pagar quando puder”. A atenção destes últimos é, quase sempre, deslocada dos compromissos assumidos à conta das dificuldades de sobrevivência. Honrá-los, porém, é uma questão de tempo. É assim que o equilíbrio do mercado se estabelece, fundamentado na *convenção confiança-lealdade*, edificada em crenças convergentes, partilhadas pela comunidade (LACERDA, 2011, p. 56).”

De acordo com Lacerda, o equilíbrio do mercado está edificado na convenção confiança-lealdade, que pode, em determinados casos, deslocar-se em função das necessidades da outra parte envolvida, onde a confiança dos locadores deverá ser honrada com a lealdade de seus locatários. Entretanto, conforme as observações de campo demonstraram, além da ausência de uma “mediação institucional”, as relações de confiança-lealdade não suportaram os preços dos aluguéis praticados na região.

Aparentemente, a necessidade que move o interesse do indivíduo evidencia o caráter dinâmico do solo nas relações de mercado. Frente ao contexto favorável à mercadorização de seu patrimônio, ao explorar uma “segunda leva” de *necessitados*, podemos afirmar a possibilidade de um duplo fracasso das políticas sociais de democratização do solo urbano. Ainda, no *continuum* da cidade informal, a concentração e crescente sujeição de indivíduos às regras do mercado informal demonstrariam a trajetória “exitosa” de alguns destes, tendo em vista a exploração dos novos *necessitados* de solo urbano.

Considerações

A necessidade como projeto de uma vida melhor, aparentemente, é o que move o interesse de muitos dos indivíduos que estabelecem transações imobiliárias informais. De um lado, indivíduos que almejam na cidade a realização de sonhos – a necessidade do solo; do outro, indivíduos com a expectativa de aumentar seus ganhos – a necessidade da complementação; em comum, apenas um projeto de vida melhor.

O solo urbano ainda permanece com o seu status de terra de oportunidades, tanto para quem procura quanto para quem dela dispõe. E neste último é que temos uma incrível capacidade de resignificar o patrimônio informal, aquele que durante certo tempo foi apenas o teto para o descanso. No estudo de caso realizado no distrito de Santo Agostinho, os preços dos aluguéis praticados em função de uma necessidade coletiva – habitações para os trabalhadores dos empreendimentos em processo de instalação em SUAPE, possivelmente, influenciaram um processo de racionalização do mercado informal de arrendamento responsável por esfacelar as convenções pré-estabelecidas.

Referências Bibliográficas

ABRAMO, P. 2003. Eu já tenho onde morar... a cidade da informalidade. Cidade da Informalidade / Org. Pedro Abramo, 07-12.

ABRAMO, P. 2009. Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras. Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras / Org. Pedro Abramo, 05-13.

ABRAMO, P. 2009. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras / Org. Pedro Abramo, 14-47.

ABRAMO, P. 2009. A cidade informal com-fusa: mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras / Org. Pedro Abramo, 48-79.

DAVIS, M. 2006. Planeta Favela, São Paulo, Boitempo.

DURHAM, E.R. 2004. A dinâmica da cultura: ensaios de antropologia, São Paulo, Cosac Naify.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística 2007. – Contagem da População 2007. Disponível em: www.ibge.gov.br, [Acessado em 01 de novembro de 2014].

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística 2000. – Censo Demográfico 2000. Disponível em: www.ibge.gov.br, [Acessado em 01 de novembro de 2014].

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística 2010. – Censo Demográfico 2010. Disponível em: www.ibge.gov.br, [Acessado em 01 de novembro de 2014].

LACERDA, N. 2011. Mercado Imobiliário de aluguel em áreas pobres e teoria das convenções. [e-book] Recife: Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada. Disponível em: <http://www.ceci-br.org/ceci/br/informacao/acervo-para-download/category/8-e-book.html?download=106%3Amercado-imobilirio-em-reas-pobres-e-teoria-das-convenes>, [Acessado em 10 de outubro de 2014].

LACERDA, N. & MELO, J. M. 2009. Mercado Imobiliário Informal de Habitação na Região Metropolitana do Recife. Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras / Org. Pedro Abramo, 112-139.

SUGAI, M. I. 2009. Há favelas e pobreza na “Ilha da Magia”? Favela e Mercado Informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras / Org. Pedro Abramo, 162 – 199.