

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PARA ALUGUEL NAS FAVELAS DO RIO DE JANEIRO

Ivan Zanatta Kawahara

Observatório das Metrôpoles IPPUR/UFRJ | iv.zanatta@gmail.com

Sessão Temática 7: Política habitacional e direito à moradia

Resumo: O presente trabalho recupera um conjunto de relatos históricos para, em contraposição à ideia de que a autoconstrução é o modelo único de produção habitacional nesses territórios, destacar a importância da produção imobiliária de mercado tanto para os estudos sobre a dinâmica atual de compra, venda e aluguel, como para a compreensão do processo histórico de produção do espaço. Nessa leitura, no lugar de os grupos armados inaugurarem uma dinâmica de produção habitacional de mercado, eles se apropriam de processo existentes extorquindo outros agentes e limitando a sua ação. Em seguida, o artigo busca lançar hipóteses sobre os impactos da ação de promotores imobiliários nas favelas e sobre o modo de dominação dos grupos armados sobre esse mercado.

Palavras-chave: Favela; Aluguel; Produção Imobiliária; Grupos Armados.

REAL ESTATE PRODUCTION FOR RENT IN THE FAVELAS OF RIO DE JANEIRO

Abstract: *This paper recovers a set of historical accounts to counter the idea that self-construction is the only model for housing production in these territories, highlighting the importance of market housing production both for studies on the current dynamics of buying, selling and renting, and for understanding the historical process of space production. In this reading, instead of the armed groups inaugurating a dynamic of market housing production, they appropriate existing processes by extorting other agents and limiting their action. The article then sets out to hypothesize the impact of the actions of real estate developers in the favelas and the way in which the armed groups dominate this market.*

Keywords: *Favela; Rent; Real Estate Production; Armed Groups.*

PRODUCCIÓN INMOBILIARIA DE ALQUILER EN LAS FAVELAS DE RIO DE JANEIRO

Resumen: *Este trabajo recupera un conjunto de relatos históricos para contrarrestar la idea de que la autoconstrucción es el único modelo de producción de vivienda en estos territorios, resaltando la importancia de la producción de vivienda de mercado tanto para los estudios sobre las dinámicas actuales de compra, venta y alquiler, como para la comprensión del proceso histórico de producción del espacio. En esta lectura, en lugar de que los grupos armados inauguren una dinámica de producción de vivienda de mercado, se apropian de procesos existentes extorsionando a otros agentes y limitando su acción. A continuación, el artículo intenta formular una hipótesis sobre el impacto de la actuación de los promotores inmobiliarios en las favelas y sobre cómo los grupos armados dominan este mercado.*

Palabras clave: *Favela; Alquiler; Producción inmobiliaria; Grupos armados.*

INTRODUÇÃO

As favelas são, muito comumente, concebidas como espaços formados exclusivamente por pessoas sem recursos para ingressar no mercado de terra e habitação que se estabeleceram a partir de um processo de autoconstrução e autourbanização em áreas ainda não mercantilizadas. Somado a isso, durante muitos anos, a ideia de que os ocupantes permanecem como moradores de seus imóveis foi predominante. A favela seria composta unicamente por ocupantes-proprietários, pois o valor de uso suplantaria e valor de troca, pelo menos no caso da habitação.

Essa concepção, em parte, pode ser explicada pelo longo processo de criminalização da exploração de aluguéis em favelas. Se, por um lado, retirar a relação mercantil e contratual fragilizava o vínculo do morador com a terra, facilitando processos de restituição de posse ou remoção, por outro lado, ao longo dos anos, tornou-se moralmente mais aceitável que os moradores das favelas ocupassem a terra unicamente pela necessidade de morar. A ideia de que a terra ilegalmente ocupada não era explorada economicamente passou a ser, ao contrário, um legitimador.

Apenas muito recentemente, o mercado de aluguéis nas favelas passou a ser um objeto de estudos específicos sobre o tema. Apesar das inúmeras menções e reflexões realmente preciosas e anteriores, pode-se dizer que os trabalhos de Pedro Abramo, desenvolvidos especialmente nos anos 1990 e 2000, contribuíram de modo fundamental para que o mercado de aluguéis em favelas fosse, de fato, consolidado nas agendas de pesquisa e aceito no campo acadêmico como uma realidade a ser considerada.

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA PARA ALUGUEL

Pedro Abramo compreende a estruturação do espaço urbano a partir de três lógicas de acesso à terra: *lógica do mercado*, *lógica do Estado* e *lógica da necessidade* (2002; 2003b; 2003c; 2005; 2005b; 2005c; 2007; 2007b; 2008; 2009; 2009b; 2009c; 2009d; 2010). Em seu modelo:

A lógica do mercado é mediada unicamente pelas relações de troca. A possibilidade e magnitude do acesso à terra tem um caráter unidimensional, ela é resultado apenas do acúmulo de valor na forma monetária pelos indivíduos ou grupos. Essa lógica pode se constituir dentro ou fora dos marcos normativos e jurídicos regulados pelo Estado estabelecendo relações mercantis legais e ilegais.

A lógica do Estado nacional exige algum tipo de acúmulo de "capital" dos indivíduos e grupos, seja ele institucional, político, simbólico ou de outra natureza. No lugar da retenção monetária prévia, essa lógica é mediada pela afirmação do pertencimento, da existência enquanto sujeito de direito.

A lógica da necessidade é a impulsionadora de uma forma de acesso à terra que não exige "capital" político, institucional e monetário. Ela move um conjunto de ações individuais e coletivas que promovem a construção das cidades populares e se expressa pelo processo de

ocupação, autoconstrução, autourbanização e, por fim, consolidação dos assentamentos populares.

Nesse modelo teórico, a estrutura intraurbana das cidades latino-americanas é resultado do funcionamento das três lógicas de “coordenação social”. As favelas são resultado da falta de acesso à terra pelas lógicas do mercado e do Estado, sua ocupação é movida unicamente pela necessidade de habitar. O mercado imobiliário, por sua vez, se desenvolve com a valorização da terra estabelecida pelo investimento concentrado na urbanização estatal e auto urbanização e pela pressão exercida pelo processo migratório, aumento da pobreza, valorização do solo em outras áreas da cidade, descontinuidade da produção habitacional e ciclos de remoção.

Uma das implicações mais importantes desse modelo é a ideia de que as habitações nas favelas foram produzidas exclusivamente no esquema ocupação-autoconstrução e que o mercado de aluguéis se desenvolve a partir da circulação dos imóveis produzidos dessa forma, somando-se a pequenas subdivisões e acréscimos, tendo sempre a unidade habitacional produzida para consumo próprio como base (ABRAMO, 2009c, p. 27). As subdivisões e os acréscimos são considerados irrelevantes diante do universo e, por isso, o estoque imobiliário das favelas é caracterizado como inelástico, isto é, a oferta é limitada à transação das habitações existentes. Em suma, para o autor:

Utilizando a terminologia usual da literatura, podemos dizer que a oferta imobiliária habitacional, isto é, o bem que gera serviços de habitação no mercado informal no Brasil é um mercado secundário. Em outras palavras, a oferta de imóveis informais nos APs [assentamentos populares informais] é constituída em sua grande maioria de “imóveis usados” ou de fracionamentos desse imóvel original. [...] Propomos como uma hipótese de trabalho que o mercado primário do MIS [mercado informal de solo] é constituído exclusivamente pelo mercado fundiário. Em outras palavras, o mercado primário do MIS é composto de um mercado que oferece lotes informais (irregulares e/ou clandestinos) a partir do fracionamento e/ou da ocupação de glebas urbanas ou periurbanas. (ABRAMO, 2009c, p. 27, Grifo meu).

A partir desses princípios, que limitam o mercado imobiliário em favelas aos “imóveis usados”, Pedro Abramo (1997, p. 1) concentra seus estudos sobre favelas na estrutura de preços relativos e características da mobilidade residencial para investigar os fatores de valorização e preferências da demanda.

Para Lilian Fessler Vaz, por outro lado, há várias referências ao aluguel de barracos, de “cavas, do “chão” e de terrenos nas primeiras favelas e algumas delas não resultaram de invasões, mas da produção de grupos de imóveis de aluguel. O exemplo é bastante significativo. Para a autora, as primeiras fotos do Morro da Favella, atual Providência, evidenciam a presença de habitações coletivas baixas e compridas que dificilmente poderiam ser autoconstruídas (VAZ, 2002, p.56 e 57).

No processo de especialização funcional e social do espaço urbano, os cortiços expulsos de certas áreas da cidade eram tolerados em terrenos de difícil edificação, geralmente próximas

à oferta de trabalho. Alguns proprietários de cortiços também possuíam imóveis de aluguel nas primeiras favelas. Para Lilian Vaz, um marco institucional desse processo foi o Decreto n.º 391/1903 que proibia a construção, os melhoramentos, as obras e consertos em cortiços e tolerava a construção de barracos nos morros que ainda não tivessem habitações (VAZ, 2002, p.57). Dessa forma, é estabelecida uma relação entre a formação das primeiras favelas, a exploração rentista representada pelos cortiços e a intervenção estatal. Uma importante implicação desse argumento é o rompimento da dualidade entre legalidade e ilegalidade ou formalidade e informalidade, pelo menos na origem das favelas.

Maria Lais Pereira da Silva (2005, p. 100), em contraposição a afirmação generalizante de que as favelas são resultado de ocupações ilegais que ocorrem por fora do mercado, indica que há um número cada vez maior de autores que defendem que muitas favelas têm origem em formas legais de ocupação. A ocupação pode ter sido autorizada ou estimulada por proprietários públicos ou privados, sendo, em seguida, implementados aluguéis ou taxas com a utilização de recibos ou “papéis” que parecem estabelecer um vínculo “legalizador”. Para a autora:

em cerca de 40% das 379 favelas surgidas antes de 1964 havia fortes indicações de que, na origem, houve uma ocupação autorizada por supostos proprietários das terras, privadas ou públicas, com ou sem pagamento de taxas e aluguéis (SILVA, 2005, p.101).

Para Nelson da Nóbrega Fernandes (2001, p. 71), amparados pelo Decreto nº 391, diversos proprietários ou arrendatários construíram casas para aluguel nos morros que deram origem a favelas. Os exemplos são Mangueira, Telégrafos, Pendura Saia, Santo Antônio, Faria e Salgueiro. Em outras favelas, como na Quinta do Caju, Esqueleto, Babilônia e Céu, há notícias de que o próprio poder público cobrava aluguel das casas, ou mesmo, alguém se intitulava dono ou representante do dono para exercer as cobranças, como no Morro do Timbau (SILVA, 2005, p. 204).

O recenciamento da Prefeitura do Distrito Federal, publicado em 1949, indica que nas favelas: “em cerca de 38% dos domicílios os moradores pagavam aluguel e em cerca de 6,4% dos casos pagava-se a locação do ‘chão’” (SILVA, 2005, p. 105). Para Silva (2005, p. 121), pelo menos a partir dos anos 30, o estabelecimento de vínculos formais, por meio do aluguel, com os proprietários dos terrenos tornou-se uma estratégia de proteção contra os despejos judiciais, sendo especialmente importantes com a explosão dos conflitos fundiários nos anos 50. No entanto, ainda durante a primeira metade do século XX foram diversas as investidas institucionais que buscaram criminalizar o aluguel nas favelas. Para Silva (2005, p. 109), a partir de meados dos anos 50 o aluguel passa a ser, cada vez mais, identificado como uma forma de “exploração” e a favela como invasora ou vítima. As possibilidades de manter um vínculo formal entre favelados e proprietários também são reduzidas aumentando a vulnerabilidade dos moradores em relação à despejos e remoções.

Nesse mesmo sentido, Rafael Soares Gonçalves (2011, p. 118) descreve o processo de criminalização judicial da prática de aluguel e de novas construções e reforma das existentes

como um dos meios de manter o aspecto provisório e precário das favelas. Para o autor, um dos grandes marcos foi o Código de Obras de 1937 (Decreto Municipal n.º 6000).

Os conflitos judiciais devido, entre outros motivos, ao não pagamento de aluguéis, nos anos 50, resultou na Lei das Favelas (Lei n.º 2.875/1956) que congelou os despejos por dois anos. Para Gonçalves (2011, p. 124), com o argumento de assegurar a permanência dos moradores em suas habitações, a lei, contraditoriamente, declarava de modo implícito a ilegalidade da locação nas favelas, impossibilitando a formalização de qualquer vínculo.

Em 1959, foi promulgada uma portaria do Serviço Especial de Favelas e Habitações Anti-Higiênicas (SERFHA) que reforça a proibição dos aluguéis nas favelas. Vale ressaltar que além da preocupação com a atividade exploratória, a portaria indica que essa fonte financiava a construção de novas habitações sem a licença dos órgãos competentes.

Visando coibir a especulação e o abuso que se efetiva contra a população pobre desta cidade, residente em nossas favelas, esclarece a SERFHA que não é permitida a cobrança de alugueres de barracos devendo ser suspenso todo e qualquer pagamento que venha sendo feito a qualquer título a exploradores que financiam ou promovem a construção dessas habitações, sem a devida licença dos órgãos competentes (GONÇALVES, 2011, p. 125).

Para o autor, com a promulgação da portaria, muitos moradores deixaram de pagar os aluguéis e os proprietários passaram a se utilizar com mais recorrência de ações judiciais e da violência.

Em 1961, foi promulgado o Decreto do Estado da Guanabara n.º 374 que reforça essas disposições e proíbe as transferências de imóveis em favelas. Mesmo os proprietários legítimos dos terrenos deviam apresentar os seus títulos de propriedade ao SERFHA para serem autorizados a receber os aluguéis, o que, para Gonçalves (2011, p. 126), consolidou ainda mais o caráter ilegal das favelas.

Esse conjunto de normas indica que a cobrança de aluguéis e a construção de novos imóveis com este mesmo fim eram práticas bastante difundidas.

Alguns jornais da época fizeram uma grande campanha contra os promotores imobiliários das favelas, chamados de “tubarões das favelas”. Tais reportagens citavam frequentemente o nome dos proprietários, conforme demonstra o trecho da reportagem abaixo do Jornal Diário de Notícias, de 8 de agosto de 1959: “Xisto dos Santos, com 115 barracos na favela do morro São João; Fábio Kelly de Carvalho, 220 barracos na favela D. Francisca; Elias Mansur, com 200 barracos na favela do Barro Vermelho; Elias Kalil, com 120 barracos no Barro Vermelho; P. Pinheiro, com 300 barracos na Mangueira; Sr. Riso, com 200 barracos na Cachoeirinha; Angela Rodrigues de Souza, com 68 barracos no Morro da Formiga; Henrique Salgueiro Filho, com 20 barracos na Favela Euclides da Rocha; Adelina Cabral e Rosa dos Santos, com 50 barracos cada uma, na ladeira do Tabajara e Curral das Éguas; Maria Rosa de Oliveira, com 50 barracos, na favela da Leopoldina.” (GONÇALVES, 2011, p. 127)

Gerônimo Leitão (2007, p. 154, Apud, PEREIRA, 2000, p. 181), em análise sobre as transformações socioespaciais das favelas cariocas, indica que o mercado imobiliário em

favelas volta a ser noticiado nos anos 80, não havendo referência à essa questão nos vinte anos anteriores.

Em 1979, uma matéria do Jornal do Brasil chama a atenção para a frenética atividade de construção venda e aluguéis de imóveis na Rocinha. Também é destacada a presença de “habitações coletivas”: “São edifícios de dois, três, quatro, cinco andares, constituídos apenas de quartos e, modo geral, a cada pavimento, correspondendo a um banheiro” (LEITÃO, 2007, p. 140). Vale enfatizar que, mais uma vez, a descrição das “habitações coletivas” sugere uma produção orientada para o aluguel.

Em 1985, outra reportagem do Jornal do Brasil ressalta a presença de quitinetes e os altos valores dos aluguéis praticados nas favelas da Zona Sul. A matéria sugere que esses imóveis são destinados a quem não consegue mais pagar por apartamentos em Copacabana e Botafogo. Em 1989, uma reportagem da revista *Veja* reforça a ideia de uma classemedização referindo-se à Rocinha, também destacando os valores dos aluguéis. Em 1998, o Jornal do Brasil indica que o aluguel de um apartamento na Rocinha não sai por menos do que R\$500, preço de um equivalente em Botafogo, ressaltando que, em contrapartida, há vantagens para os locatários da Rocinha, como a inexistência de alguns encargos, em especial, o IPTU (LEITÃO, 2007, p. 140).

Em 1999, o jornal *O Globo* noticiou que a Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial (Embrap) revela que o aluguel de um quarto e sala na Rocinha alcança o valor praticado em Copacabana, superando os valores anunciados em bairros tradicionais como Botafogo, Laranjeiras e Tijuca. Outra matéria do mesmo jornal e no mesmo ano chama a atenção para os grandes proprietários das favelas. Segundo a reportagem, apenas oito proprietários possuíam 500 imóveis na Rocinha, Rio das Pedras, Vidigal e Jacarezinho, apresentando como exemplo, José Edvard de Souza que possuía 49 imóveis, os doze herdeiros de Francisco Gonçalves Marinho que possuíam cinco prédios com 200 quartos e 16 lojas e Antônio Bahia Rosa que havia construído um prédio com 14 apartamentos de aluguel e estava construindo outro com sete andares e 50 conjugados para alugar¹ (LEITÃO, 2007, p. 141).

Em 2008, provavelmente por influência da CPI das milícias em curso na época, o jornal *O Globo* lançou uma série de reportagens denominada “Favela S.A.”, que aborda os diversos tipos de negócios desenvolvidos nas favelas e, segundo a chamada da série, busca revelar quem lucra com esses negócios, destacando a participação do tráfico e da milícia.

Duas das edições abordam diretamente o mercado imobiliário. Na primeira, o economista Ib Teixeira, com base no Censo do IBGE de 2000, estimava que o aluguel das 35.500 unidades habitacionais nessa situação, 12% das favelas, rendiam R\$ 107 milhões por ano, o que equivalia a 6% do PIB do Rio de Janeiro. Outro elemento destacado é o preço, de acordo com o economista, “um imóvel de 30 metros quadrados no Morro do Turano pode ser vendido por R\$ 60 mil, enquanto no asfalto um apartamento maior pode custar um pouco mais que a metade”. Um comerciante que administrava dois comércios na Maré e um em Rio das Pedras e pagava R\$ 3 mil em uma filial da Roquete Pinto de 3 mil metros quadrados na Maré, para

Teixeira, mais caro que as filiais do asfalto, e pagava R\$ 2.100 por 150 metros quadrados em Rio das Pedras. Um corretor de Rio das Pedras destaca que um imóvel comprado por R\$ 30 mil na favela pode ser alugado a R\$ 400 e que, devido à vantagem na relação entre os preços, 80% dos imóveis são vendidos para investidores.

A matéria também indica a presença de uma produção imobiliária para aluguel. No Complexo da Maré, um empreendedor constrói e estoca imóveis para alugar há 30 anos, acumulando 40 imóveis nessa situação. Em Rio das Pedras, onde segundo moradores a milícia controla os negócios imobiliários, são expostas maquetes dos empreendimentos em construção, um deles com 10 andares. Antônio Bahia Rosa, volta a ser mencionado com o seu Empire State da Rocinha, agora com 11 andares e 72 quitinetes, além de Julinho que possui um prédio com 30 quitinetes na Estrada da Gávea e Marinho que possui um prédio na Via Ápia onde aluga um imóvel para o Bradesco pelo valor mais alto da favela, entre R\$ 6 mil e R\$ 7 mil, segundo a reportagem.

Outra reportagem da série sugere que o tráfico e a milícia percebendo que poderiam controlar e lucrar com a ocupação de novos terrenos, constituíram o que foi designado como uma “indústria da invasão”. Em uma área de preservação entre o Escondidinho e o Morros dos Prazeres em Santa Teresa, um corretor representante do tráfico estaria vendendo terrenos por R\$ 5 mil. A favela Vila Taboinhas, em Vargem Grande, teve origem na venda ilegal de terrenos por Dorceli dos Santos Pereira, funcionário da Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização da Barra da Tijuca e o segurança, Narciso Evangelista de Oliveira, citados na investigação do assassinato de Marielle Franco. Eles cobravam R\$ 500 pelos terrenos e uma taxa mensal para a realização de melhorias urbanísticas.

Em 2009, a Rocinha volta a chamar a atenção do jornal O Globo por conta de um prédio em construção na Rua Um que, apesar de seus dois andares, abrigava 22 quitinetes. Esse é um momento político bastante peculiar. O “Choque de Ordem” teve bastante impacto nas políticas públicas. Na Rocinha, um fiscal foi contratado para, em parceria com a Região Administrativa e o Posto de Orientação Urbanística e Social (POUSO), buscar garantir o respeito ao gabarito estipulado e os Ecolimites recém implantados. Alguns embargos e demolições foram realizados, segundo um morador entrevistado foram poucos, mas o Minhocão, que havia ganhado repercussão pelas reportagens de jornal e queixas de moradores dos bairros vizinhos, foi um dos demolidos.

Um funcionário do POUSO afirma que foi uma questão política, pois não havia argumento técnico para a sua demolição, a prefeitura utilizou como justificativa a área mínima das unidades habitacionais estabelecida no Código de Obras, o que poderia valer para um conjunto muito maior de edificações na mesma favela.

A reportagem do jornal O Globo denunciando a edificação circulou no dia 15 de março de 2009², no dia 16, o prefeito Eduardo Paes assinou um decreto proibindo qualquer construção nova na Rocinha, revogando o decreto anterior que estipulava normas para o uso e ocupação do solo. Esse padrão normativo excessivamente restritivo é uma marca das políticas para as

Áreas de Especial Interesse Social nos seus governos. Em dezembro de 2011, movida por outro caso que ganhou repercussão, o Rua Dionéia, 302, a prefeitura aumentou para 20 o número de fiscais, mas em março de 2012 a avaliação era a de que, apesar dos 206 embargos de construção, nenhuma foi demolida nesse período³.

Em novembro de 2011, um estudo sobre os impactos das Unidades de Polícia Pacificadora na economia da Rocinha e do Alemão coordenado por Marcelo Neri da Fundação Getúlio Vargas, baseado no Censo de favelas e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), indica que os aluguéis de imóveis com mesmas características aumentaram 6,8% mais nas favelas que em outras partes da cidade⁴.

Em 2018, um estudo do Instituto Pereira Passos indica um crescimento de 330 mil metros quadrados na área ocupada pelas favelas do Rio de Janeiro, o maior desde 2012. Os destaques são para ocupações em áreas remanescentes às margens de rios, lagoas, estradas e rodovias e avançando sobre áreas de proteção ambiental. Ao ser questionada sobre a fiscalização, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação argumenta que “há áreas conflagradas onde as equipes não podem atuar porque são recebidas a tiros e que, na maioria, as construções são financiadas por criminosos”⁵.

Em abril de 2019, com a queda de dois prédios que causou 24 mortes no condomínio Figueira do Itanhangá, na Muzema⁶, e que foram construídos e eram geridos pela milícia local, o Escritório do Crime, a produção imobiliária nas favelas do Rio de Janeiro passa a ser amplamente associada à milícia e ao tráfico de drogas. Após a queda de mais um prédio de quatro andares em Rio das Pedras no dia 3 de junho de 2021, Eduardo Paes, antes de saber que a edificação tinha mais de 20 anos e era de propriedade de apenas uma família que morava nela, afirmou “comigo, a milícia não vai construir mais porcaria nenhuma nessa cidade”⁷. O incidente na Muzema, torna-se um paradigma sem espaço nem tempo. O atual prefeito, chega a justificar que as remoções executadas em seus mandatos anteriores foram um modo de reprimir esses “malandros” que usam os “pobres” como escudo. O exemplo utilizado é bastante revelador.

Isso que hoje, na versão moderna se chama milícia, eram os grileiros daquela época, indústria de ocupação do solo usando os mais pobres como escudo para negócios ilícitos, sempre foi assim! Invasão no Rio de Janeiro, ocupação de solo, especialmente na Barra e em Jacarepaguá era assim, pobres na frente com, de fato, problema social e habitacional e um monte de malandro por trás. [...] A Vila Autódromo tinha pessoas humildes e tinha um monte de gente importante, com casa na beira da lagoa, com dez, vinte imóveis, isso é o que aconteceu no Rio de Janeiro o tempo todo e a vida inteira.⁸

A generalização da relação entre a produção imobiliária para o mercado e os negócios do tráfico e da milícia, parece encontrar amparo na ideia de que as favelas são constituídas por pessoas pobres que produziram seu próprio imóvel para morar e que é a manutenção dessa condição que lhe confere legitimidade. No mesmo discurso o prefeito diz que “às margens da Linha Vermelha, ali na Maré, o sujeito está construindo um prédio de três andares do dia para

a noite, bum, bum, bum, sobe. Nunca vi pobre ter tanto dinheiro para fazer laje, subir parede e botar cerâmica e móvel. Fomos lá derrubar!” Em uma coluna no jornal Folha de São Paulo, Nabil Bonduki defende que:

O processo, amplamente conhecido [autoconstrução], nas últimas décadas começou a ser substituído pela exploração imobiliária do “imóvel”. Como não existia mais espaço para construir no chão, lajes começaram a ser vendidas para terceiros edificarem um alojamento. Logo surgiram os “empreendedores” informais, que passam a ser exploradores de famílias pobres. O mercado formal não se interessa por essas áreas, pois a irregularidade dos terrenos não permite a aprovação de projetos nem o registro da incorporação. Já para o crime organizado e para investidores que não conseguem justificar a origem de seu dinheiro, o território é altamente interessante e lucrativo.⁹

A produção imobiliária orientada para o mercado de venda e aluguel, no entanto, parece percorrer toda a história das favelas. É evidente que existem diferenças conjunturais importantes e ainda há uma demanda de pesquisa para compreendê-las com mais profundidade. Por exemplo, na produção na origem das favelas e na primeira metade do século XX, as descrições apresentadas enfatizam agentes externos que reproduzem a lógica rentista dos cortiços em outros espaços; enquanto a partir dos anos 80, os casos indicam uma dinâmica que se desenvolve a partir dos próprios moradores. Isso de nenhuma forma elimina a possibilidade de os dois tipos de agentes incidirem no mesmo momento histórico. Apesar da lacuna, admitir uma diversidade de formas de produção de habitação e acesso à terra parece mais coerente do que se limitar ao modelo ocupação-autoconstrução.

Se, por um lado, a forte atuação dos grupos armados na produção imobiliária nas favelas é um elemento que reforça a necessidade de estudar a produção para a compreender o mercado de aluguéis, por outro, se compreendemos a favela a partir do paradigma da autoconstrução, fica apagada a diversidade de agentes que reproduziam essa prática antes mesmo do domínio territorial e que ainda hoje coexistem com a produção dos grupos armados. Na realidade, o depoimento de um ex-miliciano entrevistado por Bruno Paes Manso sugere, ao contrário, que, em 2002, quando o grupo se limitava ao mercado de segurança, já se observava o potencial imobiliário, isto é, a produção imobiliária da milícia parece espelhar a dinâmica existente.

Quando comecei a trabalhar com as milícias, a gente via passar um paraíba com um carro zero quilômetro, vindo lá do Rio das Pedras. A gente pesquisava, perguntava se era miliciano e eles diziam: ‘Não, o cara tem trinta lajes na favela’. Aí as milícias começaram a fazer igual. (MANSO, 2020, p.13)

Nesse sentido, estabelecer a devida centralidade da produção imobiliária nas favelas, é importante, não apenas para a melhor compreensão do mercado imobiliário, mas também para não limitar a produção existente à ação dos grupos armados. Um importante indício de que a promoção imobiliária é realizada por diversos agentes, mesmo nas favelas dominadas pelos grupos armados é a existência de um mercado de proteção das construções contra a

fiscalização do poder público. Em entrevista, foi informado que, na Rocinha, o tráfico cobra a partir do sexto andar e que, em Rio das Pedras, a milícia cobra a partir do terceiro.

CENTRALIZAÇÃO DOS ESTOQUES IMOBILIÁRIOS

A partir do trabalho de campo¹⁰, podemos retirar alguns exemplos de como essa produção pode se iniciar. Um morador de uma favela da Zona Sul, vendeu sua moradia para comprar um terreno em outra favela onde estava construindo uma edificação com 4 quitinetes de 2 apartamentos. Segundo o entrevistado, os recursos para a construção eram provenientes de uma loja de materiais de construção de sua propriedade e a partir do momento em que o aluguel começasse a render ele procuraria construir novos imóveis. Um funcionário público que já foi presidente da associação de moradores nessa mesma favela, comprou a casa de um cunhado e construiu 6 apartamentos para alugar por temporada durante a realização dos megaeventos esportivos no Rio de Janeiro. Após esse período ele dividiria os apartamentos em quitinetes, pois, segundo ele, é o que as pessoas podem pagar. Um representante de uma distribuidora de gás, em outra favela da Zona Sul, afirmou que já possuía 25 imóveis em três prédios que construiu em terrenos comprados, sendo que já havia vendido 4 apartamentos para acelerar as construções em andamento.

Um traço importante das reportagens apresentadas e dos depoimentos coletados é o forte direcionamento para o aluguel. Para um dos promotores imobiliários: “Casa não se vende, casa é o seu patrimônio, seu ganha pão, se der qualquer coisa aí você já tem a casa. [...] Vender não, fazer para vender acho que não vale a pena, até porque o preço que você faz a casa aqui, não é o preço que você vende”. Um antigo funcionário do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e do Programa Favela-Bairro afirma que em sua experiência há um predomínio do aluguel de quitinetes na produção imobiliária.

As quitinetes não eram para vender, geralmente eram para alugar. As razões mais óbvias para construir quitinete é que é mais fácil de construir. Em um determinado espaço você pode botar mais apartamentos do que se fizesse sala e dois quartos, por exemplo. Os aluguéis seriam mais acessíveis, eu encontrei universitários de outras cidades do Brasil morando em quitinetes no Pavão-Pavãozinho e fazendo universidade. Tinha um geógrafo, inclusive, com quem eu conversava. O produto imobiliário do local era esse. [...] As pessoas preferem alugar a vender para ter uma garantia de renda. A venda é mais complicada, porque o comprador precisa ter algum capital, enquanto para o aluguel o salário mensal dele pode segurar, eu tenho impressão de que isso também pesa na decisão. Alugar tem mais liquidez no mercado do que vender.

Pedro Abramo afirma que a participação da locação nas transações imobiliárias nos assentamentos informais do Rio de Janeiro passa de 48% em 2002 para 67% em 2006¹¹, 71% em 2009, 79% em 2011 e 81,56% em 2017 (2022, p. 256 e 257). Isso sinaliza um predomínio cada vez maior do aluguel como modo de acesso à habitação nas favelas. No entanto, também há um movimento crescente da condição de aluguel. Os Censos do IBGE de 2000 e 2010, indicam que a condição de aluguel subiu de 12% para 21%¹² nesse período, enquanto o restante da cidade experimentou um acréscimo de 21% para 23%.

O cruzamento dos dados populacionais do IBGE e SABREN e do monitoramento da ocupação territorial das favelas realizado pelo IPP, mostra que entre 2000 e 2010, período de relativa estagnação do crescimento territorial das favelas, houve um acentuado adensamento das favelas, o que pode indicar um processo de verticalização, possivelmente combinado com a redução das unidades habitacionais.

Figura 1: Área, população e domicílios das favelas por AP, 1999/2000, 2010

	2000		2010		1999	2010	1999/2000	2010	1999/2000	2010
	População	Domicílios	População	Domicílios	Área (m ²)		m ² /habitante		m ² /domicílio	
AP1	80.493	22.680	101.472	31.438	2.320.523	2.416.338	28,83	23,81	102,32	76,86
AP2	150.173	43.460	174.075	55.090	4.144.445	4.084.693	27,60	23,47	95,36	74,15
AP3	581.036	163.999	650.076	194.659	17.641.166	18.376.568	30,36	28,27	107,57	94,40
AP4	150.463	43.131	234.758	76.152	6.362.642	7.097.870	42,29	30,23	147,52	93,21
AP5	201.951	56.055	274.594	83.211	13.395.816	15.631.073	66,33	56,92	238,98	187,85

Fonte 1: Elaborado pelo autor com dados do IPP, SABREN e IBGE

Tal adensamento pode estar relacionado à construção em áreas livres no interior das favelas, verticalização e subdivisão das existentes, ou produção de novos prédios de apartamentos e quitinetes, seja em áreas livres ou pela substituição de parte do estoque existente. De qualquer forma, isso mostra a importância de considerar a produção imobiliária como um aspecto relevante desse mercado. Se levarmos em conta o avanço da locação nas transações imobiliárias e na condição de ocupação dos domicílios, é possível supor a existência de uma considerável produção direcionada para o mercado de aluguéis.

Pedro Abramo conclui, em seus estudos sobre o mercado imobiliário em favelas, que o preço dos aluguéis em relação aos preços de compra/venda nas favelas é muito mais alto que a mesma relação no restante da cidade. Segundo o autor, o preço dos aluguéis nas favelas do Brasil, em 2006, era em média 2,37% do preço de comercialização, enquanto os preços dos imóveis no restante da cidade tendem a estar abaixo de 1% (ABRAMO, 2007, p. 40 e 41).

Apesar de não termos condições de averiguar a continuidade dessa relação de preços, nas entrevistas que realizei, foi comum a ideia de que o aluguel era mais vantajoso e que as vendas não permitiam auferir um ganho considerável. Os proprietários declararam que só vendiam imóveis tendo em vista a possibilidade de construir novos imóveis para alugar. Algumas hipóteses talvez ajudem a explicar essa relação entre os preços.

Em primeiro lugar, a mais baixa segurança da posse em relação ao restante da cidade exige que demandante assuma, no ato da compra, um risco maior se comparado ao restante da cidade ou ao aluguel na favela. O risco pode ter como fontes o poder público ou agentes privados, no caso das remoções ou restituições de posse; agentes internos, como o tráfico e a milícia, no caso de expulsões violentas ou condições geológicas, que em muitos casos estão relacionadas à falta de investimento do poder público. Um anúncio de remoção por risco geológico ou realização de obras públicas, assim como, a instabilidade do domínio de grupos armados, podem, de forma abrupta, causar conflitos que desvalorizam os imóveis e, no limite, exigem o abandono da favela, resultando em grandes prejuízos monetários, além de toda a

experiência traumática. No caso do risco geológico a própria possibilidade de a edificação ruir é um dos elementos.

A intensidade do risco está relacionada ao nível de consolidação da favela. Uma favela com maior investimento em infraestrutura ou na construção das edificações, além de estarem menos sujeitas à acidentes, geram um custo financeiro e político maior em casos de tentativas de remoção pelo poder público. Outro fator importante é o nível de inserção do comprador em relação às instituições locais e ao conjunto dos moradores. Tal relação de reciprocidade pode estabelecer melhores condições para resistir às investidas do poder público ou dos grupos armados. Nesse sentido, o preço da venda pode ser mais ou menos afetado a depender do nível de consolidação da favela e da possibilidade de estabelecer internamente uma demanda solvável.

Em segundo lugar, a demanda por aluguel pode ser muito maior que a demanda por compra nas favelas. Um dos elementos que pode justificar isso é a capacidade de pagamento da demanda. Ainda que o preço da unidade habitacional na favela esteja abaixo dos bairros vizinhos, a capacidade de arcar com um financiamento, o que exigiria alguma poupança, pode ser uma barreira para a maioria dos possíveis compradores.

A inexistência ou precariedade de mecanismos de financiamento pode impor uma dificuldade a mais. Uma prática que encontrei na pesquisa de campo foi o lançamento de notas promissórias pelo próprio vendedor. No entanto, isso exige que o vendedor renuncie à liquidez por um longo período e que ele seja capaz de exercer a cobrança de forma eficaz, muitas vezes sem contar com a garantia do poder público. Vale ressaltar que, no caso do tráfico e da milícia, tanto a possibilidade de mobilizar recursos de outras fontes, como de realizar as cobranças por meio do uso da força podem facilitar a oferta de financiamento. Sabe-se que a agiotagem é uma prática comum entre as milícias.

A precariedade dos contratos ou a dependência de trabalhos sem contrato, também podem ser fatores que favorecem o aluguel. A mudança periódica de postos de trabalho (ou a mobilidade do posto de trabalho, como no caso da construção civil) exige uma mobilidade residencial que é facilitada no aluguel, ainda mais com a flexibilidade dos contratos praticados nas favelas. Esse tipo de trabalho também reduz a capacidade de poupança e de se comprometer com um financiamento.

Em terceiro lugar, a flexibilidade dos contratos, pode ser um elemento que favorece a valorização dos aluguéis. A retirada de exigências burocráticas, custos cartorários e garantias como fiador ou caução, além de aumentar a demanda solvável, permite ao proprietário incorporar parte desses custos no valor do aluguel, do mesmo modo que ocorre com o custo com o condomínio em qualquer parte da cidade. Isso, no entanto, exige que o proprietário, seja por iniciativa própria ou por meio de instituições locais¹³, seja capaz de realizar os despejos de forma ágil.

Eu sei que em alguns lugares, por exemplo, no Pavão-Pavãozinho o aluguel de uma quitinete era mais caro que uma quitinete em Copacabana no tempo em que eu andei por lá. Era mais caro porque não exigia fiador, não exigia a documentação que a quitinete de Copacabana exigia. Eles tinham mecanismos de despejo muito mais ágeis então podiam cobrar menos e exigir menos documentação, e não exigir fiador porque eles tinham essa possibilidade de, em caso de inadimplência, simplesmente mandar o cara sair. É um mercado que imita o mercado formal, mas tem as suas peculiaridades (KAWAHARA, 2023, 250).

O tipo de contrato de aluguel firmado nas favelas também pode permitir alta rotatividade dos locatários e atualização mais veloz dos preços. A flexibilidade dos prazos do contrato permite aos inquilinos acompanharem os seus postos de trabalho, mas, em contrapartida, permite aos proprietários recuperarem seus imóveis com mais velocidade assim que encontram um inquilino com maior capacidade de pagamento. Fortalecido por uma possível ausência de prazos para o reajuste do aluguel e uma grande demanda por seus imóveis, os proprietários podem continuamente buscar inquilinos com maior capacidade de pagamento e reajustar os aluguéis conforme o sucesso da busca. Vale destacar que, nesse contexto, a demanda por moradia é o aspecto fundamental, a flexibilidade dos contratos aumenta a velocidade e a violência desse processo que poderia ocorrer a despeito de uma possível regulação desses contratos.

A relação entre os cortiços e a formação das primeiras favelas indicada por Lilian Vaz, parece retornar na promoção imobiliária recente na forma de um modo rentista de acumulação. Para Luiz Cesar de Queiróz Ribeiro (2015, p. 208), no caso dos cortiços, o surgimento de um precoce exército industrial de reserva e a baixa mobilidade geraram uma situação de monopólio favorável à produção rentista da habitação. A ideia fundamental é que há uma demanda crescente de habitações em um submercado específico que é capaz de ofertar muito menos. O fato de essa demanda não poder fluir para nenhum outro submercado é fundamental, a falta de alternativa permite ao proprietário elevar os aluguéis, tendo como limites, o submercado superior ou o máximo que a faixa mais bem colocada da demanda é capaz de sacrificar para acessar a moradia. Como vimos no exemplo do Pavão Pavãozinho, em determinados casos, o preço do aluguel na favela pode superar o do entorno por conta das barreiras burocráticas ou do conjunto de encargos como IPTU, condomínio, água e energia elétrica. Outro fator que permite aumentar os ganhos é a redução das unidades habitacionais. Se o preço dos aluguéis é caracterizado por essa renda monopolista, ele sofre menos com a redução da qualidade. Porém, nesse caso, a promoção imobiliária na favela tem como limite situações mais precárias como as habitações provisórias em áreas de risco ou formas de subdivisão como o aluguel de porções, muito comum nos morros do Rio de Janeiro. Essa pode ser uma explicação para recorrência da ideia de que a produção de quitinetes é mais vantajosa se comparado a outras tipologias.

Um fator que complexifica essa relação entre o mercado imobiliário nas favelas e no restante da cidade são as diferenças locacionais no interior das favelas e entre as diferentes favelas. Geralmente são mencionadas como valorizadas as áreas mais infraestruturadas, com maior

acessibilidade, com ocupação mais regular e com menor densidade habitacional. A Muzema, por exemplo, foi relacionada como uma favela que recebe pessoas que “melhoraram de vida” oriundas de Rio das Pedras e da Rocinha. Isso tem um impacto na tipologia habitacional. Na Muzema foi indicado um padrão de apartamentos com dois quartos. Esse padrão de mobilidade residencial, pode sugerir que essa diferenciação se constitui pelo intervalo produzido a cada movimento ascendente dos preços dos aluguéis no restante da cidade. Ou seja, cada aumento de preços no mercado imobiliário em geral, permite aos promotores imobiliários das favelas capturarem uma demanda com poder aquisitivo mais alto oferecendo um produto imobiliário maior ou de qualidade superior.

A identificação da promoção imobiliária nas favelas e de uma possível intensificação dessa prática nas últimas décadas tem implicações também no que diz respeito ao acesso à terra. Para Christian Topalov, a compra e venda de terras, considerando o seu uso capitalista, tem nos dois lados da operação diferenças fundamentais. Para o comprador capitalista, o que importa é o mais-valor extraordinário proveniente das características específicas do terreno. Esse mais-valor extraordinário será disputado pelo proprietário que buscará se apropriar do máximo possível na forma de renda, enquanto o capitalista buscará mantê-lo sob o seu domínio na forma de lucro extraordinário. Nesse quadro, as atividades que, em determinado lugar, não gerem mais-valor extraordinário por essas características associadas ao terreno, não serão realizáveis a menos que proprietário e capitalista coincidam e o investimento ocorra apenas considerando o mais-valor médio. Do outro lado, para o vendedor proprietário, o que importa é a renda por unidade de superfície. Isto é, o que interessa não é apenas a renda por capital investido, a taxa de renda, mas também a quantidade de capital investido por unidade de superfície, a intensidade de capital (TOPALOV, 1984, p. 246).

Sendo assim, o uso do solo é determinado, por um lado, pela taxa de renda e, por outro a intensidade de capital, quanto menor a taxa de renda, maior a necessidade de intensificar o investimento de capital. Para Topalov, a quantidade de capital investido por unidade de superfície leva em conta uma dupla restrição. Por um lado, há limitações técnicas, a intensificação do investimento de capital a partir de determinado nível pode passar a reduzir a taxa de lucro. Por outro lado, o nível de renda cobrado exige uma intensidade mínima de capital. Se um capital específico consegue superar essa intensidade mínima, o lucro extraordinário que está para além desse patamar pode ser inteiramente apropriado pelo capitalista. No entanto, se esse tipo de operação se generaliza, a renda se ajustará ao novo nível de lucro extraordinário referente a intensidade de capital estabelecida, e isso vai impor um novo patamar de restrição (TOPALOV, 1984, p. 247).

A promoção imobiliária gera uma tendência à centralização da produção imobiliária, não apenas pela sua maior capacidade produtiva, tanto do ponto de vista do volume de investimento em um mesmo empreendimento, como pela capacidade de transformar a própria produção imobiliária em fonte para novos processos produtivos, mas também porque a presença sistemática desse tipo de produção pode gerar um padrão de investimento que

estabelece uma renda condizente com o uso e a intensidade referente a esse tipo específico de investimento. Sendo assim, a prática sistemática de intensificação da aplicação de capital na promoção imobiliária pode resultar em uma elevação das rendas fundiárias coibindo a ação de agentes com menor capacidade de investimento fortalecendo a tendência à centralização da produção.

Esse quadro tende a se reproduzir. Não há dúvida de que a concentração de imóveis permite investimentos cada vez maiores e os investimentos maiores tendem a aumentar a renda fundiária. Sendo assim, a cada momento em que a renda fundiária se ajustar ao nível de investimento generalizado, os promotores imobiliários serão impelidos a buscarem forma de intensificar o investimento gerando as bases para um novo aumento das rendas.

Outro fator é que a produção em escala (que, ao mesmo tempo, reduz o valor de produção e aumenta a oferta) e a redução dos apartamentos podem tornar esses aluguéis mais acessíveis, possibilitando a entrada nesse mercado de pessoas que não poderiam acessar a habitação, sequer pela autoconstrução em terrenos ocupados. Em contrapartida, a manutenção dessas pessoas como locatárias pode impossibilitar a poupança para uma produção imobiliária própria ou mesmo para a aquisição de um imóvel. O resultado seria, por um lado, promotores imobiliários produzindo em uma escala crescente e, por outro, um número crescente de locatários.

Ao mesmo tempo, a insegurança da posse e a precariedade dos sistemas de financiamento para a compra de imóveis nas favelas pode gerar um rebaixamento dos preços de compra/venda enquanto uma diversidade de fatores, como a precariedade dos contratos de trabalho, a impossibilidade da demanda de acumular recursos para a compra, entre outros, pode gerar uma demanda para o mercado de locação que serviria de base para a formação de rendas de monopólio, pressionando para cima o preço dos aluguéis. Esse conjunto de movimentos faz com que o preço dos aluguéis seja alto em relação ao preço de compra/venda nas favelas, produzindo uma tendência à retenção dos estoques imobiliários e circulação na forma de aluguéis.

A ação combinada dessas duas tendências, à centralização da produção imobiliária e à retenção dos estoques imobiliários, pode ser responsável pela alta proporção de imóveis alugados (e seu crescimento) e pela centralização dos estoques imobiliários encontrados em diversas favelas e pode explicar movimentos futuros nesse sentido.

A presença do tráfico e da milícia na promoção imobiliária nas favelas pode tornar essa tendência ainda mais aguda. Em primeiro lugar, a diversidade de fontes de recursos, como o varejo de drogas e a taxação de bens e serviços, frequentemente os torna os agentes com maior capacidade de investir na produção de imóveis. A extorsão que incide sobre o consumo, estabelece dupla vantagem. O aumento do custo de vida resultante dessa prática, pode gerar redução nos aluguéis. O que para os grupos armados significa apenas uma mudança na fonte do ganho, pode significar uma redução para outros locadores de imóveis. Se as taxas incidirem sobre os materiais e serviços de construção essa vantagem pode se estender para o

momento da produção dos imóveis. Além disso, a seção do monopólio de venda de determinados produtos para certos comerciantes, no caso do tráfico e da milícia, e até mesmo a abertura de empresas de comércios e serviços ligados à construção civil em nome de milicianos podem permitir a prática de preços extorsivos sem afetar esses grupos.

Em segundo lugar, foi identificada nas entrevistas e em denúncias do Ministério Público do Rio de Janeiro, uma rede de laranjas que assumem a propriedade e gerenciam os imóveis que estão sob o poder dos grupos armados. Além de esconder o nível de concentração de imóveis sob poder desses grupos isso amplia a capacidade de administração de imóveis, se comparado a promotores imobiliários que podem depender exclusivamente da estrutura familiar e da contratação de corretores.

Em Terceiro lugar, no caso das milícias, há inúmeras denúncias de expropriações de imóveis e terrenos que são utilizados para venda, aluguel ou como base para a construção de novas edificações. Em geral, a espoliação é resultado dos esquemas de agiotagem e funciona, simultaneamente, como meio de cobrança e de ampliação do estoque imobiliário. Vale destacar o caso de Rio das Pedras, onde, segundo um entrevistado, a milícia, por meio da associação de moradores, estabeleceu uma regra que permite a expropriação dos terrenos onde o imóvel desabou. Além de liberar terrenos para a produção da milícia, esse é um mecanismo para evitar a presença do poder público e da mídia nos espaços sob seu domínio.

Em quarto lugar, em favelas onde houve uma regulação estatal sobre a construção mais incisiva, o enfraquecimento da fiscalização, em diversos casos, estabeleceu um monopólio do tráfico e da milícia sobre a transgressão dos parâmetros impostos. Construir em determinadas áreas e atingir determinados gabaritos passou a depender da capacidade desses grupos de limitar a fiscalização. Esse monopólio pode ser utilizado para construir um produto muito mais lucrativo do que o dos outros promotores ou para vender essa capacidade, estabelecendo uma espécie de taxa de proteção, para esses outros promotores que teriam que renunciar a parte do seu lucro.

O resultado disso, é que se a produção que supera os parâmetros urbanísticos se generaliza o suficiente para estabelecer uma renda condizente, a produção que se enquadra nas regras (menos lucrativa) pode ter os seus ganhos muito limitados, inviabilizando os empreendimentos. Nesses casos, a única forma de seguir produzindo é se sujeitar a negociar com o tráfico ou a milícia local.

CONCLUSÃO

A demanda por habitação em faixas abaixo do que o assim chamado “mercado formal” consegue ofertar parece fundamentar o mercado de aluguéis e a lucratividade da promoção imobiliária nas favelas. Essa parte das necessidades habitacionais que do ponto de vista do mercado imobiliário em geral é uma demanda insolvável, é convertida em potencial demanda do mercado imobiliário em favelas.

A absorção dessa demanda exige que o promotor imobiliário considere a capacidade de pagamento da demanda e, ao mesmo tempo, permite extrair o máximo dessa capacidade, considerando sua impossibilidade de fluir para outros mercados. Nesse quadro, a promoção imobiliária se torna, ao mesmo tempo, uma barreira para o acesso à terra e um meio de acesso à habitação. A capacidade de verticalização e os ganhos de escala, permitem o barateamento do produto imobiliário e aumentam os estoques imobiliários. No entanto, esse mesmo mecanismo amplia a quantidade de valor incorporada à terra, resultando em incrementos da renda fundiária que na prática podem impossibilitar outros tipos de produção, como as habitações unifamiliares.

A facilidade de encontrar possíveis locatários e a sua impossibilidade de acessar outros mercados resultam em uma dificuldade adicional no que diz respeito à restrição da promoção imobiliária, mesmo nos casos em que ela está vinculada ao tráfico ou à milícia. A rápida ocupação desses imóveis parece produzir uma espécie de “barreira humana” que dificulta a sua demolição. Para Leandro Benmergui e Rafael Soares Gonçalves (2019), a Defensoria Pública do Rio de Janeiro, na tentativa da Prefeitura de demolir edificações produzidas pela milícia, ficou em uma encruzilhada, onde defender os moradores e o direito ao imóvel que acessaram legalmente parece resultar em benefícios indiretos para a milícia. Em uma das interceptações telefônicas realizadas pelo Grupo de Atuação Especializada em Meio Ambiente do Ministério Público do Rio de Janeiro (GAEMA/MPRJ), um promotor imobiliário vinculado à milícia da Muzema demonstra compreender essa dificuldade e incluir em suas estratégias.

Mas já estão prontos, já estão ali há três anos, tem gente morando... então ali a prefeitura vai entrar naquele risco de mitigar o próprio direito, função social da propriedade... é muito complicado para ela, ela não tem interesse até porque há carência de mercado habitacional ali e tem o problema jurídico que ela tem que vencer, né... a despeito dela até ter que indenizar depois a construção. Então acho improvável (GAEMA/MPRJ, 2019, p. 84).

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **Mercado imobiliário na favela, características e impacto do Programa Favela-Bairro, relatório parcial**. IPPUR-UFRJ. Rio de Janeiro. 1997.

ABRAMO, Pedro. Uma teoria econômica da favela, quatro notas sobre o mercado. **Cadernos do IPPUR**, Rio de Janeiro, 2002. 103-134.

ABRAMO, Pedro. A dinâmica do mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres. **Coleção estudos cariocas**, Rio de Janeiro, n. 20030301, março 2003b.

ABRAMO, Pedro. La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. Ciudad y Territorio. **Estudios Territoriales**, p. 273-294, 2003c.

ABRAMO, Pedro. O mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópoles. **Anais do X Encontro Nacional da ANPUR**, 2005.

ABRAMO, Pedro. **O mercado de solo informal em favelas e a mobilidade dos pobres nas grandes cidades**: notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina, Rio de Janeiro, 2005b.

ABRAMO, Pedro. O Mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópoles. **Anais do X Encontro Nacional da ANPUR**, 2005c.

ABRAMO, Pedro. A Cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)**, p. 25-64, 2007.

ABRAMO, Pedro. Características estruturais dos mercados informais de solo na América Latina: formas de funcionamento. **Anais do XII Encontro Nacional da ANPUR**, 2007b.

ABRAMO, Pedro. El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis, un objeto de estudio para América Latina. **Territórios**, Bogotá, v. 18-19, p. 55-73, 2008. ISSN 0123-8418.

ABRAMO, Pedro. Favela, informalidade urbana e mercado, a nova porta de entrada dos pobres nas grandes cidades brasileiras. **Cadernos do IPPUR**, Rio de Janeiro, v. 23, n. 1, p. 53-82, 2009. ISSN 1984-7661.

ABRAMO, Pedro. Mercado imobiliário informal: a porta de entrada nas favelas brasileiras. In: ABRAMO, Pedro. **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada. Porto Alegre: ANTAC, v. 10, 2009b. p. 4-13.

ABRAMO, Pedro. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. In: ABRAMO, Pedro. **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada. Porto Alegre: ANTAC, v. 10, 2009c. Cap. 1, p. 14-47.

ABRAMO, Pedro. A cidade informal COM-FUSA: mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. In: ABRAMO, Pedro. **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada. Porto Alegre: ANTAC, v. 10, 2009d. Cap. 2, p. 48-79.

ABRAMO, Pedro; RAMOS, Frederico Roman. Mercado informal de solo nas favelas do Rio de Janeiro: evidências do crescimento do mercado informal de aluguéis nas favelas. In: SANTOS, Eleonora Cruz. **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 251-268.

ABRAMO, Pedro. Mercado informal y la producción de la segregación espacial en América: la ciudad COM-FUSA informal. **LARES**, São Paulo, 2010.

FERNANDES, Nelson da Nóbrega. **Escolas de samba**: sujeitos celebrantes e objetos celebrados. Coleção Memória Carioca, v. 3. Rio de Janeiro: Secretaria das Culturas / Departamento Geral de Documentação e Informação / Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, 2001.

GAECO/MPRJ (2019). Denúncia REF.: MPRJ 201801270571. Rio de Janeiro, [s.n.].

GAEMA/MPRJ (2019). Denúncia n. 2006. Rio de Janeiro, [S.n.].

GONÇALVES, Rafael Soares. O mercado de aluguel nas favelas cariocas e sua regularização numa perspectiva histórica. **GEOgraphia**, v. 13, n. 26, p. 114-135, 2011.

KAWAHARA, Ivan Z. **A produção do espaço na favela**: elementos para a análise do mercado imobiliário. Rio de Janeiro: Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2018.

KAWAHARA, Ivan Z. **Mercado imobiliário em favelas**: um estudo sobre os promotores imobiliários. Tese de doutorado. Niterói, Universidade Federal Fluminense, 2023.

LEITÃO, Gerônimo. **Transformações na estrutura socioespacial das favelas cariocas**: a Rocinha como um exemplo. Cadernos metrópole, n. 18, p. 135-155, 2007.

MAGALHÃES, A. F. et al. (2012). **O mercado imobiliário de aluguel em favelas do Rio de Janeiro**: 'informalidade' ou outras formas de formalidade? In: XV ENANPUR. Anais. São Paulo, v. 15, n. 1.

MANSO, B. P. (2020). **A república das milícias**: dos esquadrões da morte à era Bolsonaro. São Paulo, Todavia.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2015.

SILVA, Maria Laís P. D. **Favelas Cariocas (1930-1964)**. Rio de Janeiro: Contraponto Editora Ltda, 2005.

TOPALOV, Christian. **Ganancias y rentas urbanas**: elementos teóricos. Madrid: Siglo veintiuno, 1984.

VAZ, Lilian Fessler. **Modernidade e moradia**: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002.

¹ O prédio em construção provavelmente é o que veio a ser conhecido depois como Empire State, apesar de haver uma incongruência nas notícias do jornal O Globo. Em 1999 ele é apresentado como Antônio Bahia Rosa, mineiro de 47 anos e em 2008 como Antônio Baía Rosa Filho, paranaense que teria começado a erguer o Empire State em 1987.

² Rogério Daflon e Selma Schmidt, O Globo, 21/11/2011, "Prefeitura tenta conter verticalização da Rocinha". Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/prefeitura-tenta-conter-verticalizacao-da-rocinha-3290326>

³ Selma Schmidt e Vera Araújo, Extra, "Área de favelas é reduzida, mas crescimento vertical não é contido". Disponível em: <https://extra.globo.com/noticias/rio/area-de-favelas-reduzida-mas-crescimento-vertical-nao-contido-4947404.html>

⁴ Bernardo Tabak, G1, "Aluguel sobe mais nas favelas do que em demais áreas do Rio, diz FGV". Disponível em: <https://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2011/11/aluguel-sobe-mais-nas-favelas-do-que-em-demais-areas-do-rio-diz-fgv.html>

⁵ Ana Paula Santos, G1, "Favelas do Rio tiveram o maior crescimento territorial desde 2012". Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2018/08/29/favelas-do-rio-tiveram-o-maior-crescimento-territorial-desde-2012.ghtml>

⁶ Renan Rodrigues, Arthur Leal e Lucas Altino, O Globo, 12/04/2019, "'Milicianos são donos de tudo', diz ex-moradora de condomínio onde prédios desabaram na Muzema". Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/milicianos-sao-donos-de-tudo-diz-ex-moradora-de-condominio-onde-predios-desabaram-na-muzema-23594214>

⁷ Leonardo Vieceli, Folha de São Paulo, "'Milícia não vai construir mais porcaria nenhuma nessa cidade', diz Paes após prédio desabar no Rio". Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/06/milicia-nao-vai-construir-mais-porcaria-nenhuma-nessa-cidade-diz-paes-apos-predio-desabar-no-rio.shtml>

⁸ Eduardo Paes, 04/06/2021, "Se milícia ou tráfico construir, nós vamos derrubar!". Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=1PGSLK9jtac&t=40s&ab_channel=EduardoPaes

⁹ Nabil Bonduki, Folha de São Paulo, "A verticalização nas favelas fará novas vítimas". Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/04/a-verticalizacao-nas-favelas-fara-novas-vitimas.shtml?loggedpaywall>

¹⁰ O trabalho de campo ao qual me refiro foi realizado em duas favelas da Zona Sul do Rio de Janeiro. Decidi não identificar as favelas para proteger a identidade dos entrevistados.

¹¹ Em "A cidade Com-Fusa" em 2007, Pedro Abramo apresenta dados muito distintos. Segundo o autor, em 2002 a participação do mercado de locação era de 15% e em 2006 era de 29%.

¹² Algumas experiências mostram que a proporção de imóveis em situação de aluguel pode ser ainda maior. O cadastramento para regularização fundiária na Babilônia em 2015 indicou 46% dos imóveis em situação de aluguel, enquanto o Censo do IBGE de 2010 apresentou 23,7%, na Tijuquinha, em 2015, 65% das unidades cadastradas eram alugadas enquanto o Censo de 2010 indicava 55,4%. Na Vila União de Curicica, a disparidade é ainda maior, um levantamento realizado pelo NEPHU, entre 2014 e 2015, para a formulação de um plano popular, indicou 84% de situação de aluguel, enquanto o Censo de 2010 chegou ao resultado de apenas 28,9%.

¹³ Kawahara (2018, 2023) destaca a forte presença de oficiais de justiça na realização de despejos em algumas favelas, no entanto, não acredito que esse seja um meio que permite abrir mão de mecanismos que protejam os proprietários de prejuízos com a depredação de imóveis e inadimplência no pagamento dos aluguéis.