

A PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA CAPITALISTA EM FAVELAS:

A SUPERAÇÃO DA AUTOCONSTRUÇÃO EM TERRITÓRIOS DE DOMÍNIO ARMADO?

Kamir F. Gemal

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP | kamirgemal@gmail.com

Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: Historicamente, as favelas sempre foram um limite para expansão do mercado imobiliário. Contudo, novas dinâmicas vêm emergindo particularmente em territórios de domínio armado que desafiam este paradigma. Este trabalho pretende discutir aspectos que consideramos essenciais como pontos de partida para análise destas novas dinâmicas. Primeiro, discutimos transformações nas favelas que viabilizam e promovem o desenvolvimento de uma produção e circulação efetivamente capitalista do imobiliário, tanto comercial quanto residencial. Em seguida, propomos uma sistematização destas dinâmicas quanto a elementos fundamentais de sua estruturação como atividade capitalista; então discutimos a distinção entre agentes específicos implicados nela diante das estratégias predominantes de produção-circulação destas mercadorias e, por fim, revisitamos a noção de autoconstrução para melhor definir os pontos de partida teóricos, suas fronteiras e limites, para subsidiar análises futuras.

Palavras-chave: mercado imobiliário; favelas; periferia; milícia.

Pesquisa financiada pela FAPESP, processo nº 2023/08544-1.

CAPITALIST REAL ESTATE DEVELOPMENT IN FAVELAS: THE OVERCOMING OF SELF-CONSTRUCTION IN ARMED TERRITORIES?

Abstract: *Historically, favelas have always been a limit to the expansion of the real estate market. However, new dynamics are emerging, particularly in territories of armed domination, which challenge this paradigm. This paper aims to discuss aspects that we consider essential as starting points for analysing these new dynamics. Firstly, we discuss transformations in the favelas that enable and promote the development of an effectively capitalist production and circulation of real estate, both commercial and residential. Next, we propose a systematisation of these dynamics in terms of the fundamental elements of its structuring as a capitalist activity; we then discuss the distinction between the specific agents involved in it in the light of the predominant strategies for the production-circulation of these commodities and, finally, we revisit the notion of self-building in order to better define the theoretical starting points, their boundaries and limits, in order to support future analyses.*

Keywords: *real estate; favelas; periphery; militias.*

PROMOCIÓN INMOBILIARIA CAPITALISTA EN LAS FAVELAS: LA SUPERACIÓN DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN EN TERRITORIOS ARMADOS?

Resumen: *Históricamente, las favelas siempre han sido un límite para la expansión del mercado inmobiliario. Sin embargo, están surgiendo nuevas dinámicas, especialmente en territorios de dominación armada, que desafían este paradigma. Este trabajo pretende discutir aspectos que consideramos esenciales como puntos de partida para analizar estas nuevas dinámicas. En primer lugar, discutimos las transformaciones en las favelas que posibilitan y promueven el desarrollo de una producción y circulación efectivamente capitalista de inmuebles, tanto comerciales como residenciales. A continuación, proponemos una sistematización de estas dinámicas en términos de los elementos fundamentales de su estructuración como actividad capitalista; entonces discutimos la distinción entre los agentes específicos involucrados en ella a la luz de las estrategias predominantes para la producción-circulación de estas mercancías y, por último, revisamos la noción de autoconstrucción para definir mejor los puntos de partida teóricos, sus fronteras y límites, con el fin de apoyar futuros análisis.*

Palabras clave: *mercado inmobiliario; favelas; periferia; milicias.*

INTRODUÇÃO

Historicamente, as favelas sempre foram um limite para a expansão do mercado imobiliário. A razão para isto não é mistério. Afinal, não estavam postas as pré-condições para uma produção especificamente capitalista do ambiente construído. Em outras palavras, não era viável reprodução de um capital investido na produção de mercadorias imobiliárias. Contudo, novas dinâmicas vêm emergindo em territórios de domínio armado, governo criminal ou do crime organizado (como é comum em veículos de grande circulação¹) que desafiam este paradigma histórico. E, além de se constituir como uma produção do espaço orientada para a acumulação capitalista, ela estrategicamente fomenta expedientes de uma acumulação mais ampla (e, talvez, não capitalistas) de expropriação de riqueza na periferia.

Esta novidade, por sua especificidade, revela através de um caminho até então pouco explorado um processo que já sabemos ser fundamental ao capital em geral e que também é estruturante destes territórios e mercados. Temos aqui uma aproximação do mercado imobiliário dito *formal*, aqui chamado de *tradicional*, deste outro dito *informal*, de fronteira, que contribui para desmistificação de ambos e permite melhor compreender os papéis desempenhados nestes territórios por promotores de empreendimento, investidores, compradores, proprietários fundiários, empreiteiros, corretores, engenheiros e arquitetos e, certamente, pelo mercado em geral, por grupos armados e pelo Estado.

Pela importância desta nova produção mercantil do imobiliário, nosso trabalho pretende contribuir com a compreensão de suas especificidades e das bases da viabilização destes novos empreendimentos realizados em favelas, considerando aqui também convergências e divergências em comparação com o mercado tradicional. Este trabalho, portanto, se insere num contexto mais amplo de investigação de *como* são superados estes impasses; *como* se generaliza a racionalidade capitalista no imobiliário nestes territórios; e *como* se ampliam as bases da acumulação (capitalista e não-capitalista) nas periferias. Particularmente, aqui pretende-se repensar em diferentes frentes algumas categorias e abordagens teóricas amplamente utilizadas para discutir a produção imobiliária e as formas de reprodução social nas periferias urbanas. Pois partimos de um cuidado metodológico central, um de precisar historicamente e espacialmente uma dada *produção imobiliária* como recomenda Beatriz Rufino (2012, p. 36). Não basta recorrer a este termo geral – o *imobiliário* – sem estabelecer seu conteúdo particular diante da formação socioespacial em que se insere ou o sentido e racionalidade que orientam sua produção (e que ensejam formas específicas de acesso e consumo a ele).

Para tanto, este texto se divide em quatro seções além desta introdução. Primeiro tratamos de transformações em favelas nas últimas décadas que ocorreram independentes das especificidades do domínio armado e que foram fundamentais para consolidação de uma produção do imobiliário para o mercado (de venda e aluguel), mas, como argumentaremos, ainda não capitalista. É importante considera-las para não perder de vista o vínculo destas novas dinâmicas com os movimentos mais gerais de transformação do urbano brasileiro. Isto o fa-

zemos partindo da literatura tradicional que discute a produção capitalista do ambiente construído e a interrogamos diante literatura contemporânea sobre transformações recentes em favelas. Deixamos, porém, para outro trabalho uma discussão sobre pré-condições que se estabelecem particularmente *através* dos regimes de domínio armado, como por exemplo a sustentação de um regime de propriedade privada da terra e do imobiliário capaz de se sobrepôr à ordem legal do Estado nestes territórios.

Diante destas transformações, propomos na segunda seção uma sistematização destas dinâmicas imobiliárias sob aspectos centrais na caracterização de uma dada produção imobiliária. Aqui apresentamos as especificidades destes empreendimentos frente à literatura que trata do que se chama usualmente de *mercado informal* da habitação nas favelas. Deixamos para o final deste texto, porém, o que entendemos ser central à esta novidade, que é o fato de se produzirem não apenas *mercadorias simples*, mas mercadorias como *produtos de capital*, sujeitas a esta determinação particular (e nova, para estes territórios).

Em seguida, numa extensão do esforço de precisão teórica quanto aos agentes implicados nestas dinâmicas, discutimos a qualificação da atuação de promotores e incorporadores imobiliários que frequentemente se confundem, sem distinções na bibliografia, dada a predominância do modelo de negócio de incorporadores no mercado tradicional brasileiro. Ignorar esta diferença oculta aspectos importantes do que ocorre nestes territórios (e no mercado como um todo).

Por fim, tomando em consideração estas novidades, discutimos a noção de *autoconstrução* ou *autoprodução*. Por ser tão amplamente empregada na literatura – e por tanto tempo – para tratar da forma historicamente predominante de produção e consumo do ambiente construído periférico, é prudente retoma-las diante da complexificação das relações de produção do espaço urbano contemporâneo. Nosso argumento é de que nos defrontamos com um paradigma que vai além da autoconstrução e supera, inclusive, a lógica dos *senhores de capitalzinho* que Sergio Ferro ([1969] 2006) tratou, ou da *burguesia favelada* como chamou Machado da Silva ([1967] 2011). Superam-se os termos de uma acumulação patrimonial atomizada e rentista que até pode *emular* práticas capitalistas e incorporar sua racionalidade (numa produção voltada para o mercado) sem, no entanto, alcançar uma produção efetivamente capitalista.

Para isto, privilegiamos o caso das favelas da cidade do Rio de Janeiro, mas acreditamos que esta análise carrega poder explicativo para outras favelas de metrópoles brasileiras que vivenciem dinâmicas semelhantes. Afinal, nos referimos a transformações gerais que não são exclusivamente dependentes das especificidades do regime de domínio armado miliciano, onde predominam estas atividades imobiliárias no Rio de Janeiro.

TRANSFORMAÇÕES NAS FAVELAS E AS PRÉ-CONDIÇÕES DA MERCANTILIZAÇÃO DO IMOBILIÁRIO

Partimos do pressuposto de que todo ramo da economia apresenta certos obstáculos a serem superados para que sejam incorporados aos circuitos de valorização de capitais. O ramo imobiliário, porém, não é como qualquer outro e tem especificidades que tornam este processo mais penoso². Nosso argumento é de que, enquanto determinados impasses são superados numa reestruturação das relações sociais operada pelo domínio armado vigente nestes territórios, outras transformações independentes e complementares nas próprias favelas foram também essenciais. Não podemos, portanto, ignorar estas transformações que foram capazes de promover algumas das pré-condições necessárias para uma promoção capitalista do imobiliário, tanto residencial quanto comercial.

Para tratar do processo de estabelecimento de pré-condições necessárias à mercantilização do ambiente construído, primeiro consideramos a noção de *estruturas historicamente específicas de provisão habitacional* de Michael Ball (1981, p. 145). O autor discute a transição de uma produção feudal do imobiliário, em que prevalecia uma promoção operada por guildas e ofícios, para uma produção capitalista. Não nos interessa neste momento o que muda de uma provisão do imobiliário própria de um modo de produção pela de outro, pois trata-se de uma discussão bem específica sobre transformações que emergiram na Inglaterra feudal. Para nós é particularmente importante retomar os elementos sobre os quais o autor se atenta para discutir estas mudanças: o regime vigente de acesso à e uso da terra, os tipos e relações de construção e de financiamento desta produção, bem como os meios de pagamento e formas de consumo deste imobiliário.

Posteriormente, Ball (1986, p. 461) ainda realiza um importante esforço de chamar atenção para a importância das relações sociais destas *estruturas de provisão – produção, troca, distribuição e uso* – do ambiente construído para os estudos urbanos. O problema, porém, é que ao tratar do urbano contemporâneo o autor centra sua análise nos embates apenas entre a provisão privada de mercado e a estatal. Então, encontramos em Samuel Jaramillo (1982) uma sistematização contemporânea capaz de alcançar a pluralidade e hibridismo destas relações, que estão além de uma dicotomia bem demarcada entre *Estado* e *mercado*. Nisto, o autor propõe uma tipologia de *formas de produção-circulação*³ do imobiliário, coexistentes e concorrentes no capitalismo, considerando as especificidades nos meios de controle técnico, do trabalho e do financiamento da produção; na forma de consumo e circulação do bem produzido, e, talvez o mais importante, nos fins e na racionalidade que põem em movimento cada produção, seu *motor de produção*. Assim, Jaramillo consegue construir também um referencial contemporâneo para tratar dos impasses e riscos à valorização capitalista que são específicos de investimentos no ambiente construído⁴.

É através destes elementos que orientamos nossa análise geral sobre estas novas dinâmicas – e é sobre uma parte destes elementos que trata esta seção do trabalho. Na seção seguinte, é deste esquema que sintetizaremos aspectos variados desta *forma de produção mercantil* de

fronteira do capital. E, já na terceira seção, trataremos mais especificamente de uma minúcia (pequena, talvez, mas importante) quanto às formas de circulação destas propriedades imobiliárias. Ao final, como anunciamos anteriormente, é sob estes termos que contrapomos estas ideias à noção de *autoprovisão* da habitação.

Aqui, inicialmente tratamos de transformações nas favelas que dizem respeito à insegurança jurídica da propriedade imobiliária nas favelas e às ameaças de remoção; à realização de investimentos em implementação de infraestrutura e equipamentos públicos; à consolidação de mercados imobiliários internos; à predominância de formas específicas de circulação destas mercadorias; e, por fim, a uma reestruturação socioeconômica das favelas, com incremento de solvência (capacidade de pagamento) das famílias. Afinal, as favelas já não são as mesmas daquelas de décadas atrás.

Outros processos passaram a incidir sobre seu desenvolvimento e o que era diverso tornou-se mais complexo. Se antes a definição de favela como local de extrema pobreza, constituída “como um grupo de moradias com alta densidade de ocupação, construídas desordenadamente, com materiais inadequados, sem zoneamento, sem serviços públicos e em terrenos usados ilegalmente, sem o consentimento do proprietário” (PERLMAN, 1977, p. 40) já era insuficiente, hoje ela é certamente incapaz de explicar a novidade destas dinâmicas imobiliárias.

O “FIM” DAS REMOÇÕES

Primeiro, consideramos o arrefecimento das grandes ameaças de remoção que vigoraram como tônica da ação do poder público direcionada às favelas na segunda metade do século. Este é um importante passo para eliminar um fator de muito peso para a insegurança da propriedade nas favelas. Não é que sem as tantas remoções realizadas ao longo da década de 1960 e 1970 durante a Ditadura Militar, ou sem as ações de reintegração de posse da década de 1950 que as antecederam (GONÇALVES, 2012), tenha se alcançado a garantia jurídica do direito à propriedade e à permanência. Afinal, é histórica a manutenção desta condição fundiária nas favelas. Prova disto é a retomada de remoções de favelas sob prerrogativa de preparar a cidade para os grandes eventos, a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016 (CARDOSO, JAENISCH, *et al.*, 2007) – que foram acompanhadas de outras iniciativas com grande impacto sobre a realidade das favelas na pauta de *segurança pública*.

Este paradigma resulta de um esforço político e ideológico, em que se constroem representações sobre a favela dela própria como problema a ser combatido institucionalmente pelo Estado segundo seus instrumentos jurídicos, legais e policiais (GONÇALVES, 2013), a despeito de sua constituição das favelas como forma possível de habitar a cidade diante da problemática social brasileira (VALLADARES, 2005). Assim, desde a década de 1930 quando a favela se torna objeto de atenção do poder público e da academia (LEEDS e LEEDS, 1978) – ou melhor, desde a ocupação inicial espontânea dos morros em torno do centro que já respondia à falta de habitação para a população pobre na cidade (ABREU, 1994), ou desde a política higienista contra cortiços empreendida no século XIX que acelerou a ocupação das encostas (VAZ, 1994)

– há um esforço de *controlar, conter e erradicar* a favela que esteve sempre presente em sua história. Das suas origens, em suas razões de ser, até hoje.

Contudo, o fim das remoções – por razões que tratamos em outro trabalho⁵ – e o processo de redemocratização abriram espaço para uma transformação concreta (e epistemológica) das favelas. Esta dupla novidade é, curiosamente, bem expressa numa fala de Sandra Cavalcanti (2002, p. 99), ex-presidente do Banco Nacional da Habitação (BNH) e ferrenha defensora da política remocionista empreendida pelos dirigentes militares:

As favelas do meu tempo na Secretaria de Serviços Sociais eram muito diferentes das de hoje. Aquele caráter transitório e precário do barraco, acabou. Quando o governador Brizola permitiu que as construções pudessem ser em alvenaria, em 1983, houve uma revolução. [...] A alvenaria mudou o morro. Não há barraco de madeira, zinco ou papelão. Só se vê tijolo e telha. A urbanização não tem mais nada a ver com isso. Peguem a Rocinha, [...]: a única coisa que se pode urbanizar lá é o próprio favelado. Como? Oferecendo-lhe a mesma prestação de serviços públicos que qualquer pessoa encontra nas áreas legais.

Não cabe aqui a crítica já muito bem realizada na literatura aos estigmas reproduzidos por Cavalcanti que sustentam ideologicamente a possibilidade de *desfavelização do favelado*⁶. Mas nos importa primeiro esta dimensão material, mais aparente e imediata da favela. Não só a alvenaria transforma as condições de moradia nas favelas da cidade do Rio de Janeiro a partir do mandato de Leonel Brizola (1983-1986), como passou-se a admitir a realização de melhorias de infraestrutura – implementação de redes de esgoto, eletrificação, coleta de lixo e de realização de outras obras urbanísticas em geral – a partir de uma série de programas. No sentido de *urbanização* de favelas – o *Projeto Mutirão* (1981-1989), o *Cada Família, Um Lote* (1983-1986), o *Favela-Bairro* (1994-2009 e 2017-2020), o *PAC-Favelas* (2007-2010 e 2011-2014) e o *Morar Carioca* (2010-2016 e 2022-2024). Particularmente destacamos os programas *Favela-Bairro* e *Cada Família, Um Lote* pela *pretensão* de garantir permanência de moradores em favelas através da regularização fundiária (COMPANS, 2003), apesar dos conflitos e contradições em torno do processo (MAGALHÃES, 2012).

Independente de seus sucessos, desafios e limitações⁷, é indiscutível o afastamento das remoções como solução geral. Estas experiências assinalam em maior ou menor medida para uma renovação nos olhares sobre a problemática das favelas e para o reconhecimento institucional da possibilidade de sua permanência no espaço urbano carioca e brasileiro.

Embora este paradigma não seja suficiente para sustentar a segurança necessária do direito à propriedade para desenvolvimento de uma produção capitalista do espaço, ele certamente dá forças à consolidação da ocupação destes territórios. Um de nossos argumentos é que esta segurança só vem a ser atingida pela atuação de grupos armados no território e pelos privilégios que alcançam junto ao poder público em sua forma particular de cooptação de instâncias de regulação, registro e fiscalização do Estado – em outro trabalho aprofundaremos a discussão sobre a estruturação e o papel da *propriedade* fundiária e imobiliária no esquema de acumulação do domínio armado miliciano. Contudo, esta novidade com relação à condição

fundiária das favelas não deixa de ser fundamental. O que se promove é uma intensificação e adensamento da ocupação das favelas que gradativamente fazem a *autoconstrução* da moradia ser desbancada pela troca – pela aquisição ou locação – como forma predominante de acessa-la nestes territórios.

Isto não é importante apenas numa dimensão mais superficial de naturalização dos expedientes da *troca* imobiliária no dia a dia das favelas, mas também no desenvolvimento de instrumentos mais complexos de regulação do mercado e das transações imobiliárias – escrituração, publicização e conservação dos registros, por exemplo, realizados por associações de moradores de favelas. Como discute Magalhães (2012), estes procedimentos integram um regime legitimado internamente nestes territórios e que, em determinadas circunstâncias, com limitações, é capaz de se sobrepôr ao ordenamento legal da propriedade pelo Estado.

Assim, tomamos como ponto de partida essencial o processo de constituição destes mercados imobiliários. Eles, porém, não são mais os mesmos, pois a troca até então não tinha bases propriamente capitalistas. Como argumenta Ball (1981, p. 149), a *comercialização* da habitação não depende necessariamente de uma produção capitalista, pois a troca de mercadorias não é algo exclusiva ao capital (ou de qualquer outro modo de produção). Na verdade, diz Marx ([1885] 2014, p. 211), “o comércio de mercadorias [...] é pressuposto” – isto é, há de ser anterior à consolidação de relações capitalistas⁸ – e então “desenvolve-se cada vez mais com o desenvolvimento da produção capitalista”. Por isto não podemos abrandar a importância do próprio desenvolvimento do mercado imobiliário em favelas, uma vez que a generalização das *bases* para a troca num dado território é uma premissa, uma pré-condição que tem de anteceder às determinações do capital. Porém, agora, o que temos é uma produção-circulação especificamente capitalista que está além da simples *troca*.

A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO E A PRECIFICAÇÃO DO ENTORNO

Tudo isso acompanha o fim do caráter “transitório e precário do barraco” que Sandra Cavalcanti (2002, p. 99) atribui à alvenaria. Diante destas mudanças emerge no pensamento urbanístico a noção de *favela consolidada*, que, para Mariana Cavalcanti (2009, p. 70), parte da “necessidade prática de distinguir, do ponto de vista do planejamento e da governança urbanos, favelas já estabelecidas e [relativamente] bem equipadas em termos de infraestrutura de favelas mais recentes”. Estes aspectos que são privilegiados na etnografia da autora, que expressa a novidade da favela em seu estranhamento como observadora.

Ao olhar para a *boca* (ponto de comércio de drogas ilícitas), notou que “algo parecia fora do lugar” (Ibid.). Percebe então o motivo: a “cerca de três metros dos jovens com suas armas, havia uma caminhonete da Light – a empresa provedora de eletricidade do Rio de Janeiro” (Ibid.). O técnico da empresa “distraidamente consertava os estragos do tiroteio da noite anterior. Ele parecia tão indiferente aos jovens armados quanto estes à sua presença”. Apesar de banalidade, como diz a autora, esta experiência é “um bom ponto de partida para pensar sua novidade histórica”. A novidade sintetizada nesta passagem é dupla.

De um lado, temos a realização de melhorias urbanas nestes territórios. E aqui nos reencontramos com outra limitação específica dos circuitos imobiliários de reprodução do capital. É que a produção, em si, é restrita aos limites da propriedade. Mas a demanda pela mercadoria imobiliária é extremamente dependente do seu entorno, que o capitalista sozinho não pode produzir (JARAMILLO, 1982, p. 156). Em geral, é o Estado que assume a responsabilidade e os custos de implementação da infraestrutura e de outros equipamentos urbanos – o que também ocorre no caso das favelas, apenas com recursos em volumes significativamente inferiores – garantindo a fixação no espaço de utilidades (valores de uso) minimamente atrativos para famílias consumidoras destas mercadorias. Para além disso, o emprego destes recursos por parte do Estado também fortalece a sensação de segurança destas favelas com relação às ameaças de remoção, tornando mais atrativa a realização de investimentos particulares, tanto pelas famílias em suas moradias, quanto por investidores particulares com pretensão de remunerar seu capital.

Não é nosso intuito dar conta neste trabalho do histórico debate em torno da especificidade da precificação imobiliária ou das categorias teóricas mobilizadas para explicá-la, carentes de ajustes sobretudo diante destas novidades. Por enquanto, é suficiente considerar que a produção social do espaço assume um papel privilegiado na determinação dos preços de mercado, podendo ser positiva e promotora de uma dinamização do mercado, ou negativa e arretante de seu desenvolvimento. Isto é, pode ser ela própria um obstáculo ou pré-condição para mercantilização do imobiliário.

Consideremos também que esta produção social do espaço que atrai ou afasta famílias integra elementos que não são efetivamente produzidos no sentido mais imediato da palavra. São elementos que constituem relações e vínculos imateriais com o próprio espaço. Na medida que alguns destes elementos promovem ou dilapidam a qualidade de vida, eles também afetam a precificação do imobiliário que está próximo. No Rio de Janeiro, este é o caso de se ter vista para nossa exuberante floresta urbana, de alcançar a areia da praia a pé e – para o que nos interessa aqui – de se preocupar diariamente com a militarização do cotidiano.

Nos reencontramos com o outro lado da cena descrita por Cavalcanti – a presença do domínio armado no território. A presença destes grupos é base e prerrogativa estrategicamente moldada nas formas de representação da favela e dos favelados para legitimar uma reestruturação das formas de atuação do poder público nestes territórios. Não vamos nos ater na reorganização transnacional do crime que afetou as favelas escalonando e militarizando os conflitos urbanos (ZALUAR, 1998), nem no deslocamento interessado da *questão social* brasileira (FELTRAN, 2014) em torno de noções sobre *violência urbana* que reificam práticas e instrumentos de atuação violenta do Estado (MACHADO DA SILVA, 1993; MISSE, 2006) – como pelas Unidades de Polícia *Pacificadora* (UPPs)⁹, Bope ou pela política de Choque de Ordem. Apenas retomamos a “nova vulnerabilidade física e psicológica” dos moradores de favela que está além da ameaça de remoção, como resume Perlman (2012, p. 225):

Hoje em dia, elas temem morrer nos tiroteios entre policiais e traficantes ou entre gangues rivais. Elas têm medo de morrer cada vez que colocam os pés fora de suas casas e temem que suas crianças não voltem vivas da escola. Elas não se sentem seguras nem mesmo dentro de casa. A qualquer momento a polícia pode chutar a porta de suas casas com a falsa – ou real – alegação de que procuram um traficante de drogas ou armas; ou, ao contrário, que alguma pessoa fugindo da polícia possa colocar uma arma em suas cabeças e insistir em ser escondido, alimentado e abrigado até que seja “seguro” sair. A violência se tornou parte da vida cotidiana e é o maior motivo para as pessoas se mudarem das comunidades em que vivem.

Dentre as transformações recentes das favelas que discutimos, esta é uma que atua negativamente para o avanço da produção-circulação capitalista do imobiliário. O medo constante faz despencar os preços de mercado de modo que esta ameaça (não à vida, mas aos investimentos) só vem a ser superada pelo relativo apaziguamento que grupos milicianos alcançam através de sua articulação privilegiada junto ao Estado. Esta é uma importante *vantagem econômica* (HIRATA, CARDOSO, *et al.*, 2022) do domínio miliciano, que se expressa numa significativa redução dos conflitos armados em seus territórios (GENI, 2020, p. 10-17). Por hora, basta tomar que este é o pano de fundo que contribui para a legitimação do domínio territorial de outros grupos armados como a milícia que se capitalizam sobre o imaginário do medo centrado no cotidiano das famílias dentro e fora das favelas.

A ESTRUTURA SOCIOECONÔMICA DAS FAVELAS

Noutra direção, convergem positivamente (para o desenvolvimento destes mercados) outros processos importantíssimos. Nos referimos a mudanças que vem ocorrendo há algumas décadas na composição socioeconômica das favelas, que já não são mais locais de pobreza extrema tal como eram antes. Um deles é a migração de uma classe média pauperizada para as favelas, promovida pelo aumento do desemprego e do subemprego nas últimas décadas do século XX diante da ausência de políticas que mitigassem seus impactos na questão habitacional (REZENDE, 1995, p. 120).

Para o mesmo período, depoimentos colhidos por Valladares (1999) apontam para uma dinamização do mercado imobiliário em favelas, sobretudo daquelas em áreas mais centrais. Pelos movimentos especulativos de mercado, se promove uma relativa e parcial “elitização” destes espaços. Isto é, passam a vigorar formas menos violentas de expulsão de famílias mais pobres do que eram as remoções. Este movimento é explicitado também por Perlman (2012, p. 229) ao comparar recentemente o expressivo aumento da presença de famílias com renda significativamente mais elevada nas favelas que estudou nos anos 1960.

Para além da questão da propriedade, aqui temos a amenização de outro impasse ao desenvolvimento de circuitos de reprodução de capitais pelo imobiliário. Falamos da *estreiteza* da demanda, um dos obstáculos apontados por Jaramillo (1982, p. 160), especialmente presente na América Latina e noutros países da periferia do capital. Nos reencontramos com a nossa *industrialização de baixos salários*, como chamou Yvonne Mautner (1999, p. 252) ou a *urbanização de baixos salários*¹⁰, por Ermínia Maricato (1996, p. 39-42). De modo semelhante ao que

ocorreu na América Latina, o mercado imobiliário brasileiro também excluiu sistematicamente número significativo de consumidores por falta de recursos. A necessidade de moradia nunca foi acompanhada de capacidade de pagamento. Isto é, nunca foram incluídos estes gastos na consideração da cesta salarial da maioria da população brasileira.

Assim, diante de um lento e gradativo processo de acumulação familiar e de reestruturação socioeconômica das favelas, desenvolvem-se mais além aqueles “bolsões de sobrevivência”¹¹ da periferia urbana brasileira a que se refere Francisco de Oliveira ([1972] 2003, p. 46). Isto Valladares (2000, p. 12) também discute ao argumentar que favelas não são mais apenas locais de moradia próxima ao trabalho: elas “se tornaram importantíssimos mercados de bens e serviços”, com desenvolvimento de comércio e outros serviços de profissionais liberais subindo o morro.

Novamente, tal como tratamos com relação à propriedade, ainda que estes processos sejam indubitavelmente importantes para dinamização imobiliária em favelas, eles também não dão conta sozinhos de resolver a questão da incapacidade destes mercados absorverem mercadorias de tão alto preço¹² pela compra – afinal, como diz Jaramillo (1982, p. 161) “*esta es una de las mercancías que condensa más valor en comparación con la generalidad de los bienes de consumo*”. É natural, portanto, que o aluguel ainda ocupe papel central na remuneração destes recursos aplicados na construção. Assim, a presença de investidores, como mostram Ivan Kawahara (2024) e Isadora Guerreiro (2024), é fundamental para a promoção destes empreendimentos recentes em territórios de domínio armado. Pois estes agentes, como detentores de capital suficiente para absorver a produção, garantem a peça final para o motor de circulação destas mercadorias, sem haver necessidade de superar o aluguel que é uma forma facilitada de acesso à habitação por uma população pauperizada.

O AVANÇO DO IMOBILIÁRIO CAPITALISTA E AS NOVAS DINÂMICAS DE PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO NA FAVELA

Como já apontamos na primeira seção deste trabalho, não argumentamos que antes não houvesse *nenhum* mercado imobiliário nas favelas e periferias urbanas. Não são estas as novidades na dinamização imobiliária discutidas aqui. Isto seria equivocado. O que nos interessa é a consolidação de uma promoção efetivamente orientada para a valorização de um *capital*. Afinal, como discute Ball (1981, p. 149), o fato da *troca* se estabelecer como base para acesso a bens não pressupõe a existência de um regime capitalista na condição de coordenador da reprodução social. É, inclusive, razoável assumir que, diante dos ritmos de adensamento da população nos enclaves restritos das favelas, eventualmente a troca haveria de se generalizar como forma de acesso à moradia na medida que se eliminam espaços livres para construção e se esgotam limites físicos para a verticalização (tanto do solo quanto dos materiais e técnicas empregados).

Assim que, com suas respectivas lógicas e valores atrativos e dinamizadores (que podem ou não convergir àqueles do mercado tradicional), as favelas que Pedro Abramo e Andrea Pulici

(2009) estudaram já tinham a comercialização como a “principal porta de entrada”, com “regularidade de transações”, “forte rotatividade de estoques”, respondendo pela “promoção do processo de intensificação do uso do solo, com as suas consequências de aumento de densidade (populacional e predial) e verticalização” (Ibid., p. 222).

Destacamos outros trabalhos que apontam neste sentido de consolidação de um mercado imobiliário anterior (sobretudo rentista, não especificamente capitalista): o de Rafael Gonçalves (2012)¹³ que resgata evidências das relações locatícias estabelecidas já desde a época em que os proprietários dos cortiços transferiram suas atividades para as favelas ao final do século XIX, ou que outros proprietários de terrenos incentivavam sua ocupação por famílias para delas cobrar aluguéis; o de Lícia Valladares (1978) que incorpora em sua discussão uma análise de transações imobiliárias e migrações entre favelas da cidade do Rio de Janeiro; ou o de Nelson Baltrusis (2005) sobre mercados imobiliários em favelas na cidade de São Paulo; além, claro, do conjunto de trabalhos organizados por Abramo (2009), que discutem o estado de desenvolvimento à época destes mercados em favelas numa série de cidades brasileiras e outras metrópoles latino-americanas. De recentes, temos os trabalhos de Magalhães *et al.* (2012) para o Rio e o de Ana Cristina Morais (2024) também para São Paulo, que realçam a importância e as especificidades do rentismo na produção imobiliária de favelas, destacando a existência de proprietários que reúnem quantidade significativa de imóveis para locação.

Tampouco é nova a exploração mercantil da precariedade habitacional por empreendedores e empresas privadas (registradas ou não), como no caso dos cortiços no centro das cidades ou dos loteamentos que deram o tom da ocupação de muitas periferias brasileiras autoconstruídas no século anterior. O que se apresenta no trabalho de Filippina Chinelli (1979) sobre loteadores periféricos neste aspecto reitera as permanências históricas destes aspectos do processo de urbanização no Brasil – e, mais importante, estas permanências prefiguram o surgimento das dinâmicas mais recentes e complexas que tratamos aqui. É inegável a contemporaneidade da ideia de *velhas novidades* de Carlos N. F. dos Santos (1979).

Não é coincidência a proximidade entre a posição dos loteadores da década de 1960 diante do déficit habitacional e o que realizam as milícias. Em entrevista reproduzida por Chinelli (Id., p. 63), um loteador afirma que “o problema não é em si do loteamento. É um problema [...] da condição econômica [...] um operário ganhando o salário mínimo não tem condições de comprar sem infraestrutura, imagina com infraestrutura”. Do outro lado, Bruno P. Manso (2020, p. 75) comenta: “os milicianos, afinal, disponibilizam aos moradores bens de primeira necessidade, algo que o Estado não conseguia fazer. Era melhor ter as moradias que eles ofereciam do que não ter nada”. A economia política da habitação popular no Brasil permanece sem ter mudado suas bases. Como diria Gabriel Bolaffi (1982, p. 52), tínhamos (e temos) “exatamente o número de habitação para o qual existe uma demanda monetária, como, aliás, ocorre com qualquer outra mercadoria” – e o tsunami de crédito subsidiado para populações de baixa renda pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) apenas ratifica esta afirmação, pois o mercado mantém-se central no esquema de acesso à habitação.

A novidade vem da especificidade do ordenamento social e do mercado promovido por grupos armados nestes territórios que garante novas escalas e uma outra lógica de promoção destes empreendimentos. Pois certos pressupostos ou condições de produção do imobiliário só estabelecidos através dos domínios armados permitem a consolidação de uma racionalidade capitalista de produção da habitação, alcançando uma parcela da população que nem o MCMV alcançava. Para isso, condições *gerais* não providas nestes territórios pelo Estado e pelo mercado de capitais (como o fazem para o mercado imobiliário tradicional) são *re-particularizadas*¹⁴ pela ação das milícias. Ao se *re-internalizarem* pela ação destes grupos, elas se *generalizam* em seus territórios, isto é, passam a se estabelecer de modo geral nestes mercados ditos informais. Assim que através do controle e ordenamento do território¹⁵ que se sobrepõe ao do Estado é que se viabiliza a atuação destes novos promotores capitalistas. Por isso, apesar de continuidades históricas quanto à precariedade habitacional, há diferenças quantitativas e qualitativas que reformulam significativamente os termos da produção e apropriação privada destes espaços e demandam novos olhares teóricos e empíricos. Estas novas dinâmicas do imobiliário em favelas são expressão de uma outra lógica e estrutura de produção-circulação que reconfigura relações de:

- I. produção propriamente dita, com emprego de maquinário pesado e técnicas mais sofisticadas, com maior grau de planejamento do canteiro e da obra com arquitetos e engenheiros projetando os empreendimentos;
- II. trabalho, agora remunerado e contratualizado (embora não registrado junto ao Estado), se afastando de formas de produção baseadas em cooperação, em relações não-mercantis ou não-monetárias (ainda que mercantis);
- III. financiamento, com fluxo de capitais de outras atividades para o imobiliário¹⁶ e associação entre agentes promotores e investidores do lado da produção; e, do lado da circulação, com prevalência do aluguel como via de acesso à habitação, juntamente do recurso ao crédito (dito informal) que incrementa a capacidade de pagamento das famílias;
- IV. intermediação comercial, com a introdução de corretores e outros agentes que acompanham e promovem profissionalmente a circulação destas mercadorias, seja pela venda ou pela locação;
- V. e, enfim, propriedade fundiária e imobiliária, de modo que se garanta alguma segurança e rentabilidade aos compradores (para residir, trabalhar ou investir) e locatários dos imóveis destes empreendimentos, sejam eles residenciais ou comerciais.

No notório caso dos territórios de milícias do Rio de Janeiro, especialmente nas favelas da Tijuquinha, Muzema, etc. (no entorno do bairro do Itanhangá), são inúmeros os prédios erguidos pela milícia ou por outros promotores imobiliários com aproximadamente 8 andares, colados uns nos outros, com indícios da atividade já desde a época da realização da CPI presidida por Marcelo Freixo (ALERJ, 2008). Há também outros casos que estão além do nosso objeto

específico, mas apontam num sentido semelhante de generalização de condições de produção e circulação de um imobiliário mais avançado em periferias *através* do domínio armado.

Com a ressalva de que se tratam de regimes de domínio territorial diferentes, é ainda importante destacar esta convergência na associação entre distintos agentes do “mundo do crime” e a dinamização de mercados imobiliários. Como exemplo temos dinâmicas semelhantes em territórios do Comando Vermelho (CV) e do Primeiro Comando da Capital (PCC), ambos grupos associados ao tráfico ilegal de drogas que com atuação concentrada nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo¹⁷, respectivamente. Na favela da Maré, o CV construiu com lucros de suas operações “41 prédios, aproximadamente de 300 apartamentos, e 40 lojas”¹⁸ para venda e aluguel. Já nos territórios do PCC, empreendimentos residenciais multifamiliares também vêm sendo construídos por outros promotores, sobretudo para aluguel, verticalizando a paisagem de favelas como Paraisópolis, Heliópolis, entre outras¹⁹.

Há uma mudança na atuação destas organizações que permite também uma dinamização do mercado imobiliário de mesmo sentido daquela que tratamos a partir do caso das milícias do Rio de Janeiro. E, em todas, aparecem “agentes típicos do mercado imobiliário formal” tanto nos trabalhos de campo realizados por Isadora Guerreiro (2024, p. 9) quanto nas entrevistas e análise de denúncias realizadas por Ivan Kawahara (2024).

A ESPECIFICIDADE DA ATUAÇÃO DE PROMOTORES & INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS

Aqui chamamos atenção para alguns aspectos da atuação destes *agentes típicos do mercado imobiliário*, que integram estas novas dinâmicas em favelas. Dentre corretores, construtores, empreiteiros e investidores, aparece frequentemente na literatura a figura do *incorporador* para se referir àqueles indivíduos ou empresas (registradas ou não) que agenciam e promovem empreendimentos. Nossa reflexão se direciona à restrição do termo *incorporador*, que não é capaz de alcançar as variantes nas formas de produção-circulação do imobiliário capitalista. Argumentamos ser mais adequada uma noção mais ampla, a de *promotores*, tal como se refere Christian Topalov (1974) a estes agentes.

Esta diferença responde a um conjunto de elementos que integram a lógica de reprodução dos capitais empregados nestes investimentos (evidentemente rentista ou não²⁰), principalmente segundo as especificidades das formas pagamento e consumo destas mercadorias. Assim podemos tratar da realização tanto daqueles empreendimentos voltados para a venda que se utilizam de estratégias propriamente de *incorporação imobiliária* quanto daqueles que são construídos para aluguel, sem sua venda em propriedades fragmentadas.

Conforme a Lei Federal 4.591/1964 estabelece, a atividade de *incorporação imobiliária* pressupõe a criação de unidades autônomas numa mesma edificação para alienação total ou parcial. Ou seja, *incorpora-se* a uma única propriedade fundiária múltiplas propriedades imobiliárias que detêm em *co-domínio* (condomínio)²¹ frações dos direitos sobre as áreas comuns e

sobre a terra subjacente. Do contrário, sem a subdivisão da propriedade original em outras tantas, não haveria que se falar em domínio compartilhado. Não é à toa que a mesma lei que dispõe sobre esta atividade também regula o próprio condomínio²².

Além disso, tal como se estruturou a *incorporação imobiliária*, torna-se possível a criação antecipada de instrumentos ou títulos que *funcionam*²³ como propriedades imobiliárias, antes que as edificações existam concretamente, permitindo sua troca no mercado e uso como colateral em empréstimos. Esta é a estratégia de *venda na planta*, como se trata usualmente: a troca no presente de propriedades imobiliárias que apenas futuramente serão construídas.

Esta estratégia é particularmente predominante na provisão habitacional mercantil no Brasil. Primeiro, pois pela venda antecipada reduz-se significativamente (senão totalmente) o montante de capital próprio que investidores devem comprometer em cada empreendimento²⁴. Segundo, pois a venda antecipada também apresenta vantagens comerciais: ao estender o prazo de pagamento do consumidor final, incrementa-se sua capacidade de pagamento para uma mercadoria de preço muito alto. Terceiro, pois a venda da propriedade fracionada permite, como alternativa a uma acumulação patrimonial, uma forma rápida de contornar os riscos de desvalorização por degradação do entorno. O imprevisto e a carência de recursos para resolução dos problemas urbanos brasileiros talvez expliquem a aversão generalizada à reprodução puramente rentista que se compromete com uma remuneração prolongada na forma de aluguel. Talvez isto ajude a explicar a escassez de *property managers* residenciais nas cidades brasileiras, junto da pauperização da população e de outros riscos econômicos,.

Certamente há empreendimentos em favelas que são realizados segundo a lógica de incorporação imobiliária, com realização de anúncios pré-venda, reserva e venda de unidades independentes antes, durante ou depois da construção. Isto é evidente em inúmeros materiais de divulgação em imobiliárias locais ou mesmo em portais virtuais de compra, venda e aluguel de imóveis. E aqui fortalecemos o argumento de proximidade com o mercado tradicional, onde ambas lógicas são incorporadas na engenharia financeira dos empreendimentos, sobretudo a de venda das unidades para diluição de riscos.

Por isso, não adotamos como critério definidor do que é ou não é *incorporação* ou *promoção* imobiliária a condição de irregularidade, ilegalidade ou informalidade destes empreendimentos (que em geral é tomada para separar estes universos imobiliários). Cairíamos no mesmo equívoco que criticamos no emprego indiscriminado de noções dicotômicas que sozinhas não explicam nossa realidade. A ressalva é para que não tomemos a parte pelo todo ao chamar estes agentes que organizam a produção imobiliária de *incorporadores*.

Adotamos então a noção de *promotores imobiliários*, tal como usa Topalov (1974) para tratar dos agentes que organizam e gerem a *promoção* da totalidade de empreendimentos, numa interseção entre os mercados fundiário, imobiliário e de capitais, sem pressupor que haja um direcionamento específico para a aluguel ou venda de unidades autônomas nestes empreendimentos. Esta noção está próxima da ideia de *provisão habitacional* empregada por Ball e

Jaramillo, senão por agregar também empreendimentos não-residenciais – e pode também ser traduzida para os termos *property* ou *real estate development*²⁵.

Assim, é possível pôr em evidência a multiplicidade de arranjos existentes entre investidores, financiadores, empreiteiros, consumidores, etc. Além da lógica de *incorporação imobiliária* que de fato é reproduzida por empreendedores nestes territórios, não perdemos de vista outros arranjos, como a produção exclusivamente rentista, sem fragmentação da propriedade e que privilegia o aluguel como forma de acesso ao imobiliário – que no mercado tradicional são chamadas em geral propriedades multifamiliares (*multifamily properties*).

AUTOCONSTRUÇÃO – UMA QUESTÃO TEÓRICA AINDA RELEVANTE PARA DISCUSSÃO

Ainda que parte da literatura já tome como premissa o fato desta nova forma de produção-circulação do imobiliário periférico não ser mais uma modulação ou hibridização de uma *autoprovisão* imobiliária, tentamos aqui sistematizar teoricamente o porquê de não reuní-las sob a mesma noção. Portanto, diante do esforço de precisar as bases teóricas para discussão destes empreendimentos em territórios de domínio armado, nos debruçamos sobre a noção de *autoconstrução* que é amplamente utilizada para caracterizar a forma historicamente predominante de solução²⁶ para a provisão da moradia nas periferias brasileiras.

Buscamos aqui alcançar o que há de fundamentalmente diferente entre as duas, ainda que compartilhem de uma série de aspectos importantes – como a coexistência territorial (nas periferias e favelas); a ambivalência de agentes que não atuam exclusivamente numa única forma de promoção; algum grau de irregularidade, informalidade e ilegalidade diante do regime de ordenamento (jurídico, legal, cartorário, normativo, etc.) do Estado, etc. Para distingui-las, privilegamos o que Jaramillo (1982) chama de *motor* de uma dada forma de produção-circulação imobiliária, isto é, o *fim* que a põe em movimento, que dá os contornos da racionalidade que a comanda e que, assim, enseja relações sociais de produção e circulação específicas. Daí então podemos considerar aspectos secundários, cuja circunstancialidade pode aproximá-las na superfície, sem risco de perder de vista aquilo que é central e estruturante da racionalidade que orienta cada uma.

DESDOBRAMENTOS DA AUTOCONSTRUÇÃO CONTEMPORÂNEA

Na literatura, esta noção de *autoconstrução* – como fora tratada por muitos autores (FERRO, [1969] 2006; OLIVEIRA, [1972] 2003; MARICATO, 1982; MAUTNER, 1999) – também é discutida pelos termos *autoprovisão*, utilizado mais frequentemente na literatura internacional (*self-provision*) ou para tratar sob termos semelhantes de uma produção de infraestruturas autorrealizada (MARICATO, 1982; FERRARA, 2013; PÍREZ, 2016); *autoprodução*, no intuito de assimilar tanto uma autoconstrução estritamente realizada pelas famílias quanto um processo *autogerido* de produção autônoma (KAPP, SANTOS e VELLOSO, 2005); e até *produção*

doméstica, como o faz Pereira (1984), em contraste à *produção mercantil*. Por hora, as especificidades destes termos é apenas complementar e os utilizaríamos de forma intercambiável, pois a distinção que é mais urgente se localiza para além deles.

Antes de avançarmos para as fronteiras deste conjunto de noções associadas à autoconstrução, porém, é importante retomar o que recentemente propôs Gabriel Cabral (2022). Sua crítica evidencia as transformações pelas quais a periferia passou desde que emergiram estas formulações teóricas para tratar da *autoconstrução* e permite, assim, atualizá-la diante dos desdobramentos desta forma de produção-circulação do imobiliário. Do contrário, ao ignorar a historicidade específica que condiciona a elaboração destes conceitos, perderíamos o vínculo necessário com as dinâmicas de reprodução social na periferia contemporânea.

Lembremos que, à época, se vivia no país um momento de extremos níveis pobreza e precariedade urbana. Deslocavam-se para as periferias e favelas grandes massas de população sem recursos para residirem nos centros urbanos. Eram famílias incapazes de recorrer ao aluguel ou aos financiamentos do BNH para aquisição de moradia (KOWARICK, 1979, p. 41). Nesta *arquitetura do possível*, como denomina Maricato (1982), as famílias davam conta do árduo trabalho de confecção da moradia apenas lançando mão do próprio trabalho ou, quando muito, recorrendo a relações familiares ou de vizinhança para auxílio. Os depoimentos presentes no trabalho de Maria Helena Lima (1979) ainda chocam por evocarem vividamente a dureza do trabalho extra (não-pago) realizado em meio às jornadas de trabalho principal (não diremos regular ou formal). Assim, associou-se fortemente à autoconstrução a pressuposição de que se trata de um imobiliário exclusivamente construído por quem o utiliza – mesmo que em alguns casos ainda o seja.

Contudo, nas últimas décadas, outros diferentes arranjos produtivos no canteiro destas construções vêm se tornando presentes e predominantes além do trabalho não-pago ou da *ajuda mútua*. Daí que se torna importante destacar as possíveis combinações de regimes de construção e trabalho (doméstico/familiar, de terceiros contratados, por redes de solidariedade ou trocas não monetárias) e de diferentes níveis de aprimoramento técnico-constructivo na autoconstrução contemporânea (CABRAL, 2022). É um esforço metodológico de reconsiderar sobreposições e combinações dentre diversas formas de produção-circulação do imobiliário, tal como Jaramillo (1982) e Pereira (1984) sugerem ser de grande importância para abranger a complexidade do urbano contemporâneo. Assim que efetivamente tornam-se secundários estes critérios para tipificação de uma forma de provisão habitacional ou de outra.

Está feita então a primeira ressalva: quem constrói não é *necessariamente* quem usufrui da moradia autoconstruída. Isto se torna mais evidente através da hibridização particularmente próxima do que Jaramillo (1982) chama de *produção por encomenda* com relação ao processo de trabalho, ou do que se chama de produção por *autogestão*²⁷ (KAPP, SANTOS e VELLOSO, 2005). Contudo, o fato de que uma parte considerável destes imóveis na periferia já vem sendo construída para ganhos econômicos aproxima também esta forma do que Jaramillo

(1982) e Pereira (1984) chamam de produção de mercado, ou mercantil, o que traz outro problema teórico a ser destrinchado.

Nossa segunda ressalva, portanto, retoma a importantíssima lembrança de Ball (1981, p. 149) com relação a comercialização da moradia. É que o acesso via troca *não* pressupõe uma produção capitalista. Lembremos também que a generalização das bases da troca é apenas uma pré-condição ao capital. Isto é, a troca é anterior e não exclusiva a ele. Portanto, se a designação de mercadoria não é exclusiva de bens produzidos segundo as determinações do capital, argumentamos que até mesmo aquela produção promovida domesticamente nas periferias para ganhos econômicos não deve ser *necessariamente* considerada como efetivamente capitalista, ainda que produza mercadorias para troca ou que este bem eventualmente seja comercializado²⁸. Afinal, isto não altera retroativamente a racionalidade que organiza sua produção nem as relações sociais que a promoveram. Ele não integra sem distinção o mesmo conjunto daqueles bens produzidos em empreendimentos capitalistas. Neste conjunto híbrido incluímos formas desdobradas da autoconstrução pioneira de ocupação do solo, como os *puxadinhos* realizados incrementalmente não para usufruto próprio, mas para venda ou aluguel²⁹. Aqui poderíamos considerar até algumas construções de maior porte realizadas por alguns moradores, que botam abaixo barracos para subir pequenos prédios.

Num mesmo sentido, toma-se que a acumulação de recursos necessária para realização destas obras também não desafia nosso esquema de análise. Tal como a troca, a acumulação não é exclusiva do capital. Há ainda algo diferente na produção e circulação capitalista que garante uma acumulação específica que discutiremos na subseção seguinte. Aqui nos reencontramos com aquelas transformações na estrutura socioeconômica das favelas que já discutimos antes. Oliveira ([1972] 2003, p. 61) é bastante claro quanto a este processo de expansão das receitas por acúmulo de ativos e relativo enriquecimento das famílias que não necessariamente as aparta da condição de trabalhadoras:

[É] preciso reconhecer que a família também é um agente que acumula; se não acumula bens de capital, com o sentido da reprodução, acumula ativos, e ao longo do tempo essa acumulação somente tende a crescer, mesmo em presença de salários reais constantes ou até decrescentes. [...] Nesse caso, não há como surpreender-se com o crescimento dos ativos em mãos das famílias trabalhadoras.

Além da troca e da acumulação, o rentismo como forma de remuneração pela cessão do uso de propriedades é também anterior ao capital. São vários os regimes propriedade ao longo da história e em diferentes locais sustentam e legitimam o *direito* de captura de excedentes sociais na forma de rendas por indivíduos ou grupos detentores de diversas formas de propriedade³⁰. Por isto que também não tomamos uma acumulação atomizada e patrimonial (rentista) como fundamentalmente demarcadora de um imobiliário especificamente capitalista. Aqui, então, cabe uma outra distinção que exploraremos a seguir: há formas de produção-circulação do imobiliário que de fato podem ser *de mercado* sem ser *capitalistas*.

Feitas estas ressalvas, é ainda necessária uma última e breve, que se refere à clandestinidade multidimensional que atravessa toda produção imobiliária brasileira em diferentes níveis e graus. Primeiro é que, como afirma Misse (2006, p. 150-151), estes graus de não-subordinação ao ordenamento e à regulamentação estatal – aqui tomados pelas categorias de (in)formalidade, (ir)regularidade e (i)legalidade – “percorrem complexamente todo o conjunto do tecido social, político e econômico”. Não se tratam, portanto, de setores rigidamente separados. Isto não é exclusivo do imobiliário e se estende a todos os setores econômicos. O que é particular é que nele estas condições se manifestam não só nas relações de trabalho, mas também com relação à terra ou à (in)conformidade com padrões urbanísticos. Não obstante, lembremos que a própria definição das fronteiras normativas que caracterizam o universo *legal* é uma contínua disputa – há uma “contínua refundação da lei”, diz Hirata (2010, p. 88) sobre a maleabilidade da *gestão diferencial das ilegalidades* (FOUCAULT, [1975] 1997) segundo os interesses daqueles detentores da privilegiada posição de sua determinação.

Segundo, é que aqui esbarramos numa outra questão temporal que molda certas definições. Há pouco tempo até poderia ser viável considerar o campo semântico da autoconstrução como associado a uma produção onde *predomina uma produção não-regulada* diante do Estado, como sugere Cabral (2022), para criação de utilidades (valores de uso) usufruídas direta ou indiretamente por quem realiza/gerencia a produção da moradia. Isto só era possível pois, no mercado tradicional, predominava um *menor* grau de irregularidade. Contudo, os novos empreendimentos em favelas realizados sob racionalidade capitalista explodem o universo da não-regulação impedindo que esta definição se mantenha atual. Assim que estas novas dinâmicas imobiliárias criam um problema teórico: a condição de irregularidade perde a condição de critério diferenciador como já alertavam Santo Amore e o próprio Cabral (2021, p. 444) com relação às limitações desta definição diante deste *novo* horizonte.

AS FORMAS DE ESPOLIAÇÃO COMO FRONTEIRA

Ao esgarçar estes limites teóricos diante do contemporâneo, nos defrontamos com algumas questões: se nem a troca, a acumulação ou o rentismo são exclusivos ao capital, o que é? E o que é fundamental para distinguir a moradia *autoconstruída* desta que tratamos como capitalista, ambas em condição de não-regulação diante do Estado e dos mercados tradicionais (*menos* não-regulados)? Em busca de caminhos para responde-las, retomamos algumas ideias importantes. O sentido geral da argumentação é que esta produção efetivamente capitalista do ambiente construído nas periferias *modifica, aprofunda e amplia* os termos da espoliação historicamente predominante nestes territórios e transforma fundamentalmente as relações de produção e circulação destes bens que se dá *ao longo do tecido social*. Enfatizamos a generalização das relações específicas de captura estrutural de excedentes, circular e continuada, como o que é próprio do capital. Assim se vai além de uma acumulação individual, eventual e atomizada. Seguimos para tratar desta espoliação.

Nossa primeira premissa é que, como lembra Kowarick (1979, p. 55), a destruição dos meios autônomos de vida é a base do sistema capitalista. É isto que sustenta sua acumulação e

reprodução, operados e mediados pela troca. São os termos em que a classe trabalhadora “se encontra em relação ao capital, [...] que tem origem nas próprias condições de produção e que por elas é garantida e perpetuada” (MARX, [1867] 2013, p. 984). Trata-se, de um lado, da *eliminação* de suas possibilidades de assegurar seus meios de vida sem depender do trabalho assalariado e, do outro, da sustentação de meios sistemáticos de apropriação do trabalho realizado não pago (o mais-valor). Esta separação do trabalhador dos meios de trabalho e a imposição da necessidade que se realize este trabalho para *outros* (capitalistas) são as “condições gerais da existência do mais-valor e do lucro em geral” (MARX, [1894] 2016, p. 739).

Junto a isso, tomamos a tendência geral de fixação dos salários de acordo com os custos mínimos e mais imediatos para a reprodução do trabalho. Esta é uma questão que Jaramillo (1982) nos lembra diversas vezes como uma das causas sistemáticas da insolvência da demanda para aquisição (e consumo) da habitação, que é um bem durável e caro. Parafraseando Topalov, Jaramillo reforça que ao capital importa “a reprodução social de hoje, não a de amanhã” (Ibid., p. 155). Em outras palavras, ainda que salários *supostamente justos* – como dizem Kapp, Santos e Velloso (2005, p. 38) – incluam o custo *mensal* da moradia, eles “não contêm o excedente de poupanças” para sua aquisição. Afinal, “a produção capitalista organiza-se, não para prover os trabalhadores com os meios de vida necessários para sua subsistência, mas para realizar um excedente que é privadamente apropriado” (KOWARICK, 1979, p. 56).

Neste arranjo, se promove uma forma urbana muito específica constituída de *centralidades e periferias*³¹ com diferenças claras no emprego de recursos para implementação de infraestruturas, equipamentos públicos, etc. que perdura historicamente em nosso país. Esta é uma “consequência direta do tipo de desenvolvimento econômico que se processou na sociedade brasileira das últimas décadas” – disse Kowarick (1979, p. 41) há mais de 40 anos.

A clássica formulação de Oliveira ([1972] 2003, p. 44) aponta num sentido semelhante quanto a precarização da vida nas periferias e o recurso à autoconstrução como solução possível para a questão da habitação, ainda que integrante de uma ampla cadeia de expropriação³²: o crescimento urbano desgovernado acompanha o desenvolvimento do setor produtivo num esforço de pôr fora o custo da moradia dos salários. Nisto, diz Oliveira, o esquema brasileiro há de *criar sua periferia* pela precarização e acentuação da exploração do trabalho como alavanca da acumulação interna, ao que contribui a produção da moradia por trabalho não-pago, que assim se refletiria “numa baixa aparente do custo de reprodução da força de trabalho [...] para deprimir os salários reais pagos pelas empresas” (Ibid.). O que é especialmente relevante na extração de excedentes por empresas estrangeiras que investem no país, ressalta Kowarick (1979, p. 66-67). Entretanto, ainda que tomemos a crítica de Ferro (2006) a Oliveira – para o Ferro, o que rebaixa os salários são as alavancas de incremento do desemprego (do exército de reserva) diante da demanda real por trabalho, tal como ocorre com outra mercadoria qualquer que se encontra com preço abaixo de seu valor por excesso de oferta – a autoconstrução continua como elemento central que sustenta a reprodução social nas periferias do trabalho desvalorizado pela força do ordenamento social do capital.

Como uma forma específica de confecção do imobiliário, portanto, a autoconstrução é tomada aqui segundo a orientação para satisfação de necessidades desta reprodução social, da reprodução da vida diante das penúrias sistemáticas que o capital impõe sobre a classe trabalhadora³³. Neste esquema, incorporamos tanto o usufruto direto do bem produzido quanto aquelas melhorias do cotidiano indiretamente alcançadas pelas receitas da venda ou do aluguel de imóveis construídos também como forma de poupança e acumulação de ativos, especialmente diante da insuficiência dos recursos providos pela previdência pública.

Trata-se de uma forma autônoma de produção da moradia e de infraestruturas³⁴ para dar conta daquilo que nosso modo de produção e reprodução social hegemônico é incapaz de fornecer a todos, seja através do mercado ou do Estado, a despeito de ser *possível* segundo o estado de desenvolvimento técnico e tecnológico já alcançado. Assim, a autoconstrução é integrante central de uma forma de produzir periferia que espolia a classe trabalhadora pela imposição de um trabalho extra a ser realizado sem pagamentos. É um trabalho indiretamente apropriado, mas estruturante do sentido geral de apropriação da riqueza e do trabalho social. Já este novo imobiliário que tratamos aqui consegue levar a espoliação nas periferias muito além. Dizemos mais além até mesmo do que o imobiliário tradicional.

Para ir adiante, tomemos uma dimensão mais aparente que nos serve de porta de entrada para exame desta natureza diferente: a variação nos preços de mão de obra, de materiais, da terra e do próprio imobiliário. Para a autoconstrução como forma de espoliação, estas diferenças operam uma acentuação ou atenuação do peso que este trabalho extra terá sobre o orçamento das famílias. Trata-se de uma medida da força espoliativa do processo de auto-provisão da moradia. Do outro lado – tal como ocorria entre proprietários fundiários, loteadores e empreiteiros nos loteamentos periféricos do século passado em que os ganhos são repartidos entre os agentes implicados no processo (BONDUKI e ROLNIK, 1982) – as variações nos preços são expressão, no esquema capitalista, sobretudo da disputa por uma apropriação maior ou menor dos ganhos das empreitadas, isto é, do mais-valor na forma de lucros dos empreendimentos. Isto se evidencia pelo arranjo tradicional de agentes para promoção destes negócios – proprietários fundiários, investidores, promotores (podendo recorrer a investidores ou utilizando capital próprio), empreiteiros, corretores, engenheiros e arquitetos, etc. Estas disputas não se constituem de forma alguma como expediente espoliativo operado entre estes agentes, senão como termos gerais da concorrência esperada em mercados minimamente competitivos. São, portanto, de natureza diferente.

Isto é apenas possível pois há um acúmulo de recursos que está *separado da esfera de reprodução* básica destes empreendedores capitalistas. Tanto o capital de investidores independentes quanto o de grupos milicianos são destinados sobretudo à sua própria reprodução. Assim, a autovalorização do capital pela circulação do valor na produção e no consumo da sociedade autonomiza-se de outras racionalidades (de sobrevivência ou melhoria de vida) que coordenavam a produção do imobiliário periférico. É central a dissociação entre o emprego de

recursos para rentabilização (ainda que se deduza uma parte do lucro para proveito do capitalista) e a satisfação de penúrias que o capital impõe à classe trabalhadora.

Há ainda outros aspectos complementares que também aparecem no trabalho de Bonduki e Rolnik (1982) quanto aos loteamentos periféricos e que bem expressam sua distinção de qualquer forma de ocupação ou construção *autopromovida*, tal como ocorre com estes empreendimentos que tratamos aqui. Temos, de modo semelhante, uma produção condicionada às condições possíveis de circulação (como valor da prestação ou do aluguel, bem como tamanho do lote ou tipologia dos apartamentos); a possibilidade de expropriação em caso de não pagamento; um escalonamento sequencial e reproduzível em diversas localidades de um mesmo processo construtivo/promocional; a associação a agentes especificamente implicados na circulação dos bens produzidos desde antes de sua efetiva produção (como corretores); o emprego de estratégias para aceleração dos retornos com vistas à realização de outros empreendimentos, etc. Poderíamos seguir, mas basta por hora de convergências.

Por detrás destas especificidades das formas históricas e espacializadas de promoção imobiliária, da generalização da troca e do acúmulo patrimonial, é mais importante o fato de que o capital – como relação social de produção e circulação da *massa social* de riqueza que promove uma acumulação desigual – pressupõe um *movimento contínuo* desde seu emprego à sua reconversão à forma monetária, *acrescida de excedentes capturados* nas diversas fases de sua circulação. Esta é a superação da circulação *simples* de mercadorias para uma de fato capitalista³⁵. O capital só é capital na medida que se mantém em movimento de reprodução e auto-expansão *ao longo do tecido social* e em relação (de troca, cooperação ou competição) *entre* capitais individuais – por isto também formas *atomizadas* de acumulação não se constituem como efetivamente capitalistas. E é isto que vem ocorrendo com estas novas dinâmicas de produção imobiliária. Gradativamente, nestes territórios, a lógica da acumulação capitalista através do espaço torna-se não necessariamente *predominante*, mas certamente *dominante* e estruturante das relações sociais de produção do imobiliário e de reprodução social em geral. Estas fronteiras, porém, são inevitavelmente mais cinzentas na realidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar de concordar com parte das colocações de Oliveira (2006) com relação ao *vício da virtude* dos mutirões para autoconstrução, discordamos de sua conclusão (Ibid., p. 75). Ao contrário do que argumenta Oliveira, há valor de troca nas habitações autoconstruídas, pelo menos numa forma latente, potencial, não explícita. Afinal, há valor de troca para qualquer valor de uso *contanto* que, primeiro, o objeto seja útil socialmente (para terceiros, não apenas para seu detentor/produtor) e, segundo, que seja acessado via troca. Isto que Marx ([1867] 2013, p. 164) nos diz quanto a determinação *circunstancial* da mercadoria (e do valor nela agregado e até mesmo dos recursos nela empregados, nem sempre na condição efetiva de *capital*). Tal é a ficção abstrata do valor. É equivocado, portanto, como argumentamos ao longo deste trabalho, pressupor a inexistência de um mercado imobiliário nas periferias e favelas. Para além

disso, há, certamente, inúmeras rendas a serem apropriadas nestes territórios através das propriedades imobiliárias e do trabalho expropriado diretamente nos canteiros. Tanto é que se esbanjam tantos empreendedores diante desta nova fronteira ao estruturar sua produção especificamente capitalista. O problema é que antes não estavam postas as condições mínimas de produção e circulação ampla deste imobiliário como mercadoria – como mercadoria resultante de um processo de produção capitalista. Hoje, estes pressupostos básicos à sua viabilização são em boa parte garantidos através do domínio armado.

Diante desta realidade, nosso objetivo foi de discutir o paradigma teórico destas transformações em favelas e de categorias que com frequência recorremos para explicá-las. Assim, ressaltamos não apenas uma modificação nos modelos de negócio de grupos milicianos que se tornam agentes promotores da produção do ambiente construído, mas sobretudo uma mudança de escala e das bases da espoliação nas periferias. Estas novidades abrem novas fronteiras que, tal como estão postas, são capazes de viabilizar estratégias ainda mais violentas e perversas do que aquelas que se operam através do mercado imobiliário tradicional.

Isto é, este arranjo de produção-circulação de moradias resulta numa nova escala de acumulação que extrapola os limites de um modelo de negócio unicamente capitalista pelo imobiliário. Ele se destaca no esquema de acumulação de grupos armados – dentre diversas outras fontes de receita³⁶ – especialmente por ser capaz de fortalecer o ordenamento social e territorial operado por estes grupos. Ele alavanca o poder de penetração e cooptação das instituições do Estado pela ampliação de seu curral eleitoral, além de incrementar outras receitas e fortalecer as vias de controle e dominação no cotidiano das famílias. Assim, ao mesmo tempo que se extraem ganhos imobiliários, esta produção de propriedades imobiliárias potencializa um conjunto mais amplo de uma economia política expropriativa à que serve o domínio territorial destes grupos armados. Por ela, escancara-se o poder violento, espoliativo de um capital nu e cru, que avança sem freios nas periferias.

Como agenda, destacamos duas vias importantes para seguirmos avançando teoricamente. Primeiro, é essencial aprofundar os estudos sobre o vínculo simbiótico entre a sustentação de um regime de propriedade e a manutenção do domínio territorial por estes grupos. Segundo, as especificidades deste circuito imobiliário podem garantir uma perspectiva rica para avançar no entendimento das disputas sobre os ganhos imobiliários – na forma de diferentes rendas que, por si só, já são categorias também disputadas na literatura, mas também amplamente utilizadas para tratar do urbano.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: ANTAC, 2009.

ABRAMO, P.; PULICI, A. Vende-se uma casa: o mercado imobiliário informal nas favelas do Rio de Janeiro. In: ABRAMO, P. **Favela e mercado informal**: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: ANTAC, 2009. p. 203-225.

- ABREU, M. D. A. Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas cariocas. **Espaço e debates**, São Paulo, 1994. 33-46, 14(37).
- ALERJ. **Relatório final da Comissão Parlamentar de Inquérito (Resolução nº 433/2008) destinada a investigar a ação de milícias no âmbito do Estado do Rio de Janeiro**. Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, p. 282. 2008.
- BALL, M. The development of capitalism in housing provision. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 5, n. 2, p. 145-177, 1981.
- BALL, M. The built environment and the urban question. **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 4, p. 447-464, 1986.
- BALTRUSIS, N. **Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo**. São Paulo, Tese de doutorado: USP, 2005.
- BENMERGUI, L.; GONÇALVES, R. S. Urbanismo Miliciano in Rio de Janeiro. **NACLA Report on the Americas**, 2019. 379-385, 51(4).
- BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 37-70.
- BONDUKI, N.; ROLNIK, R. Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 117-155.
- CABRAL, G. E. H. M. **Autoconstrução formas e fôrmas: um olhar sobre seus canteiros e processos de produção em São Paulo, anos 2010**. São Paulo, Dissertação de Mestrado: USP, 2022.
- CARDOSO, A. Avanços e desafios na experiência brasileira de urbanização de favelas. **Cadernos da Metrópole**, v. 17, p. 219-240, 2007.
- CARDOSO, A. L. et al. A retomada das remoções na cidade do rio de janeiro e o programa minha casa minha vida. **Anais: XVI Enanpur**, Belo Horizonte, p. 17, 2007.
- CARDOSO, A. L.; DENALDI, R. Urbanização de favelas no Brasil: Um balanço preliminar do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). In: CARDOSO, L.; DENALDI, R. **Urbanização de favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018. p. 17-48.
- CAVALCANTI, M. Do barraco à casa: tempo, espaço e valor(es) em uma favela consolidada. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, v. 24, p. 69-80, 2009.
- CAVALCANTI, S. Depoimento: O que fazer com a população pobre? A favela nos anos 60. In: FREIRE, A.; OLIVEIRA, L. L. **Capítulos da memória do urbanismo carioca: depoimentos ao CPDOC | FGV**. Rio de Janeiro: Folha Seca, 2002. p. 78-102.
- CHINELLI, F. Os loteamentos de periferia. In: VALLADARES, L. D. P. **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1979. p. 49-68.
- COMPANS, R. A regularização fundiária de favelas no Estado do Rio de Janeiro. **Revista Rio de Janeiro**, v. 9, p. 41-53, 2003.

- D'OTTAVIANO, C. **Habitação, autogestão & cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2021.
- FELTRAN, G. O valor do pobres: a aposta no dinheiro como mediação para o conflito social contemporâneo. **Caderno CRH**, v. 27, n. 72, p. 495-512, 2014.
- FERRARA, L. N. **Urbanização da natureza**: da autoprovisão de infraestruturas aos projetos de recuperação ambiental nos mananciais do sul da metrópole paulistana. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2013.
- FERRO, S. A produção da casa no Brasil. In: FERRO, S. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosac Naify, [1969] 2006. p. 61-104.
- FERRO, S. Nota sobre "O vício da virtude". **Novos Estudos, CEBRAP**, v. 76, p. 229-234, 2006.
- FOUCAULT, M. **Vigiar e punir**. Petrópolis: Vozes, [1975] 1997.
- GEMAL, K. F. **Remocionismo e conjuntos habitacionais**: o par que assombrou as favelas do Rio de Janeiro nas décadas de 1960 e 1970. Rio de Janeiro, Trabalho de Conclusão de Curso: UERJ, 2022.
- GEMAL, K. F. O rentismo e suas formas derivadas de reprodução do capital através do ambiente construído. **GeoUERJ**, 2024a. 1-28, 44.
- GEMAL, K. F. Milícias, Financeirização e a Reestruturação Imobiliária nas Periferias. **Anais: XVIII Simpurb**, Niterói, 2024b.
- GENI. **A expansão das milícias no Rio de Janeiro: uso da força estatal, mercado imobiliário e grupos armados**. Grupo de Estudos Novos Illegalismos – UFF. Rio de Janeiro. 2020.
- GONÇALVES, R. S. Da política da "contenção" à remoção: aspectos jurídicos das favelas cariocas. In: MELLO, M., et al. **Favelas Cariocas - ontem e hoje**. Rio de Janeiro: Garamond, 2012. p. 253-278.
- GONÇALVES, R. S. **Favelas do Rio de Janeiro: História e direito**. Rio de Janeiro: PUC-Rio, 2013.
- GUERREIRO, I. D. A. Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista. **Cadernos Metrôpole**, v. 26, n. 61, p. 1-28, 2024.
- HIRATA, D. **Sobreviver na adversidade**: entre o mercado e a vida. São Paulo: USP, 2010.
- HIRATA, D. et al. The expansion of milícias in Rio de Janeiro – political and economic advantages. **Journal of Illicit Economies and Development**, v. 4, n. 3, p. 257-271, 2022.
- JARAMILLO, S. Las formas de producción del espacio. In: COBOS, E. P. **Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina**. Cidade do México: Latina UNAM, 1982. p. 149-212.
- KAPP, S.; SANTOS, A. P. B. D.; VELLOSO, R. D. C. L. Morar de outras maneiras: pontos de partida para uma investigação da produção habitacional. **Topos – Revista de Arquitetura e Urbanismo**, v. 4, 2005.
- KAWAHARA, I. Z. Os grupos armados e a organização do trabalho no mercado imobiliário. **Caderno Metrôpoles**, v. 26, n. 61, p. 1-28, 2024.
- KOWARICK, L. **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.
- LEEDS, A.; LEEDS, E. **A sociologia do Brasil urbano**. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.
- LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 2002.

- LEITÃO, G.; BARBOZA, S.; DELECLAVE, J. Projeto Mutirão, Programas Favela-Bairro e Morar Carioca: três décadas de urbanização de favelas na Cidade do Rio de Janeiro. **III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, 2014.
- LEITE, M. P. Da "metáfora de guerra" ao projeto de "pacificação": favelas e políticas de segurança no Rio de Janeiro. **Revista Brasileira de Segurança Pública**, v. 6, n. 2, p. 374-389, 2012.
- LIMA, M. H. B. D. Em busca da casa própria: autoconstrução na periferia do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, L. D. P. **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1979. p. 69-91.
- MACHADO DA SILVA, L. A. A política na favela. **[Cadernos Brasileiros] DILEMAS: Revista de Estudos de Conflito e Controle Social**, v. 4, n. 4, p. 699-716, [1967] 2011.
- MACHADO DA SILVA, L. A. Violência Urbana: representação de uma ordem social. In: NASCIMENTO, E. P.; BARREIRA, I. A. **Brasil Urbano: Cenários da Ordem e da Desordem**. Rio de Janeiro: Notrya, 1993. p. 131-142.
- MAGALHÃES, A. F. A configuração da propriedade imobiliária em favelas e seus processos de formalização: análise a partir de um estudo de caso. In: MELLO, M. A. D. S., et al. **Favelas Cariocas - ontem e hoje**. Rio de Janeiro: Garamond, 2012. p. 279-312.
- MAGALHÃES, A. F. et al. O mercado imobiliário de aluguel em favelas do Rio de Janeiro: 'informalidade' ou outras formas de formalidade? **Anais: XV ENANPUR**, São Paulo, p. 15, 2012.
- MANSO, B. P. **A república das milícias: Dos esquadrões da morte à era Bolsonaro**. São Paulo: Todavia, 2020.
- MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO [ORG.], E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-ômega, 1982. p. 71-94.
- MARICATO, E. Urbanização da "industrialização com baixos salários". In: MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capital: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996. p. 39-42.
- MARICATO, E. Metrôpoles desgovernadas. **Estudos avançados**, 2011. 7-22, 25(71).
- MARX, K. **Grundrisse**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1857-58] 2011.
- MARX, K. **O Capital - Livro I: O processo de produção do capital**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1867] 2013.
- MARX, K. **O Capital - Livro II: O processo de circulação do capital**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1885] 2014.
- MARX, K. **O Capital - Livro III: O processo global da produção capitalista**. São Paulo: Boitempo [e-book], [1894] 2016.
- MAUTNER, Y. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 245-260.
- MEYER, J. et al. Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: aproximando-se ao mercado formal. **16ª Conferência Internacional da LARES**, São Paulo, 2017.
- MISSE, M. **Crime e violência no Brasil contemporâneo: Estudos de sociologia do crime e da violência urbana**. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2006.

- MORAIS, A. C. D. S. Locador e locatário: o perfil dos proprietários e moradores de edifícios exclusivamente para aluguel construídos na periferia de São Paulo na última década. **Anais: 48º Encontro Nacional da Anpocs**, Campinas, 2024.
- MUNIZ, J. D. O.; DIAS, C. N. Domínios armados e seus governos criminais – uma abordagem não fantasmagórica do “crime organizado”. **Estudos avançados**, v. 36, n. 105, p. 131-152, 2022.
- OLIVEIRA, F. D. **Crítica à razão dualista**. São Paulo: Boitempo, [1972] 2003.
- OLIVEIRA, F. D. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. **Novos Estudos, CEBRAP**, v. 74, p. 67-85, 2006.
- PEREIRA, P. C. X. **Espaço, técnica e construção – A apropriação e produção do espaço**: as implicações no desenvolvimento técnico da indústria da construção, o caso da produção de moradias na cidade de São Paulo. São Paulo, Dissertação de Mestrado: USP, 1984.
- PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências. **Anais: X Encontro de Geógrafos da América Latina**, São Paulo, 2005.
- PERLMAN, J. E. **O mito da marginalidade**: favelas e política no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.
- PERLMAN, J. E. Favelas ontem e hoje (1969-2009). In: MELLO, M. A. D. S., et al. **Favelas Cariocas - ontem e hoje**. Rio de Janeiro: Garamond, 2012. p. 213-234.
- PÍREZ, P. Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. **Quid 16**, 2016. 131-167, 6.
- POLANYI, K. **A grande transformação**: as origens da nossa época. Rio de Janeiro: Compus, [1944] 2000.
- PRADILLA, E. C. Notas acerca del problema de la vivienda en América Latina. **Ideología y Sociedad**, 1976.
- REZENDE, V. L. F. **Planejamento e política fundiária**: o caso do Rio de Janeiro. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 1995.
- RIBEIRO, L. C. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 1996.
- ROLNIK, R. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 1997.
- RUFINO, B. **Incorporação da metrópole**: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza. São Paulo, Tese de Doutorado: USP, 2012.
- SAGMACS. Aspectos humanos da favela carioca: estudo sócio-econômico elaborado pela Sagsmacs. **O Estado de São Paulo**, edições de 13 e 15 de abril, 1960.
- SANTO AMORE, C.; CABRAL, G. E. H. M. É Pau, É Pedra: autoconstrução na realidade contemporânea de São Paulo. In: D'OTTAVIANO, C. **Habitação, Autogestão e Cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2021. p. 417-445.
- SANTOS, C. N. F. Velhas novidades nos modos de urbanização brasileira. In: VALLADARES, L. D. P. (ORG.) **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1979. p. 17-47.

TOPALOV, C. **Les promoteurs immobiliers**: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris: Mouton & Co, 1974.

TURNER, J. Habitação de baixa renda no Brasil: políticas atuais e oportunidades futuras. **Arquitetura IAB**, v. 68, p. 14, 1968.

VALLA, V. V. Educação, participação, urbanização: uma contribuição à análise histórica das propostas institucionais para as favelas do Rio de Janeiro, 1941-1980. **Cadernos de Saúde Pública**, v. 1, n. 3, p. 282-296, 1985.

VALLADARES, L. **Passa-se uma casa**: análise do programa de remoções de favelas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.

VALLADARES, L. Que favelas são essas? **Insight Inteligência**, v. 2, n. 8, p. 63-68, 1999.

VALLADARES, L. A gênese da favela carioca: a produção anterior às ciências sociais. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, v. 15, n. 44, p. 5-34, 2000.

VALLADARES, L. **A invenção da favela**: do mito de origem a favela.com. Rio de Janeiro: FGV, 2005.

VAZ, L. F. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos – a modernização da moradia no Rio de Janeiro. **Análise Social**, 1994. 581-597, 127(3).

ZALUAR, A. Crime, medo e política. In: ZALUAR, A.; ALVITO, M. **Um século de favela**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 1998. p. 209-232.

¹ Ver Jacqueline Muniz e Camila Dias (2022).

² Por isto que análise de Samuel Jaramillo (1982) não é atrasada, ainda que um século após a exposição de Marx quanto a aspectos fundamentais do próprio capital. O problema é que esta incorporação do imobiliário aos circuitos de valorização do capital se deu tardiamente com relação a outros setores, num “*processo accidentado y sinuoso de introduccion de las relaciones capitalistas*” (Ibid., p. 152) especialmente em países de periféricos como na Colômbia, de onde o autor escreve, assim como no Brasil. É certo que aqui já tínhamos um ramo imobiliário consideravelmente dinâmico, ainda que com alguma flutuação a depender de alguns fatores macroeconômicos, mas é apenas recentemente que vemos o amadurecimento de uma produção mercantilizada do imobiliário em favelas brasileiras – e em volume crescente.

³ O autor usa ao longo de seu texto o termo *formas de produção*, porém especifica que se tratam, na verdade, de *formas de produção-circulação* do bem imobiliário que são analisadas, em crítica à “ênfase excessiva” de Pradilla (1976) no processo de trabalho, de produção imediata. Por nos interessar esta dupla-dimensão mais ampla que vai além de questões meramente produtivas, adotamos o termo *formas de produção-circulação*.

⁴ Em sentido semelhante quanto ao processo histórico de superação destes impasses, ver Ball (1981) sobre o desenvolvimento da provisão habitacional capitalista em Londres; Jaramillo (1982) para o imbricamento e desenvolvimento das diferentes formas de produção do imobiliário até sua forma capitalista mais avançada, através do estudo de caso de Bogotá; Christian Topalov (1974) para o surgimento dos promotores imobiliários em Paris; de Luiz Cesar Ribeiro (1996) que discute as transformações que levaram a produção dos cortiços a esta dos condomínios fechados contemporâneos no Rio de Janeiro; e de Paulo Cesar Xavier Pereira (1984) sobre a modernização da produção da moradia na cidade de São Paulo.

⁵ Ver Gemal (2022). Dentre os fatores que contribuíram para virar a página da história das favelas cariocas ao final da década de 1970 até meados de 1980, destacamos o desprestígio político das remoções em massa, a abertura de novas fronteiras de exploração imobiliária que aliviaram as pressões do mercado sobre as favelas, o fracasso da política habitacional empreendida através do BNH (que convenientemente se acoplou às remoções na cidade) e a reestruturação político-institucional do processo de redemocratização ao fim do regime militar de governo.

⁶ Ver Perlman (1977, p. 124 e 141, especialmente). Ver também Víctor Valla (1985) para síntese destas abordagens sobre o favelado, que supostamente necessitaria de um processo de *reeducação moral*.

⁷ Ver Cardoso (2007); Leitão, Barboza e Deleclave (2014); e Cardoso e Denaldi (2018).

⁸ Não só da mercadoria final a ser trocada por dinheiro, mas também dos componentes produtivos que inicialmente o foram adquiridos nos seus respectivos mercados (inclusive o trabalho).

⁹ Ver Leite (2012), *Da “metáfora de guerra” ao projeto de “pacificação”*.

¹⁰ Marcada pela “autoconstrução da casa, ocupação irregular da terra, extensão horizontal de bairros sem urbanização cuja ocupação era viabilizada pelo precário transporte sobre rodas, indispensável para transportar a força de trabalho” (MARICATO, 2011, p. 13).

¹¹ Para Oliveira ([1972] 2003, p. 45 e 47), são os núcleos de população de baixo poder aquisitivo que surgiram com o crescimento das cidades onde, ainda que neles perceba-se certa presença de padrões “não-capitalísticos” em sua produção e reprodução social, se consolida uma economia de baixa capitalização para atender à demanda constante de seus moradores.

¹² Estes bens naturalmente tem preços maiores pelo grande quantitativo de trabalho social (valor) agregado em sua produção – para além de aspectos especulativos e da formação fictícia de preços da propriedade fundiária urbana que podem elevar os preços imobiliários acima de seu valor.

¹³ Ver relatório da *Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais*, SAGMACS (1960).

¹⁴ Esta dialética do par de categorias marxistas *condições gerais e particulares* de produção/circulação de mercadorias, bem como seus processos de *generalização* ou *particularização* são de grande interesse para nossa pesquisa e pretendemos desenvolvê-lo em outro momento.

¹⁵ Segundo Misse (2006, p. 101), em mercados não-regulados como o do varejo de drogas, de “alto risco e desconfiança recíproca”, a ameaça e o medo da violência retaliativa são elementos centrais de sua estabilização.

¹⁶ Ver Lefebvre ([1970] 2002, p. 143), para a tese de que o espaço assume gradativamente o papel de absorção e rentabilização de excedentes de outros setores a ponto de se tornar lócus primário da acumulação em geral. Ver também Gemal (2024b) para uma aproximação da tese lefebvriana quanto a expansão imobiliária miliciana.

¹⁷ Não estamos nos referindo aos esquemas de lavagem de dinheiro do PCC. Ocorre que estes empreendimentos realizados nas dobras do legal e ilegal não cumprem com os requisitos para *limpar* recursos via tributação.

¹⁸ Ver [reportagem](#) de Marcos Nunes, O Globo, 03/07/2024 – “Os imóveis estão sendo vendidos ou alugados e ficam no Parque União, no Complexo da Maré, na Zona Norte do Rio, informou a Polícia Civil. As unidades são vendidas por valores entre R\$ 45 mil e R\$ 80 mil; e o aluguel fica em torno de R\$ 1.200 mensais”.

¹⁹ Ver Meyer *et al.* (2017), Guerreiro (2024) e [reportagem](#) de Sérgio Quintella, Veja São Paulo, 20/08/2016 – “Verticalização das favelas: conheça o ‘Copan’ de Paraisópolis: Conjunto de sete prédios de seis andares na Zona Sul é símbolo do fenômeno”.

²⁰ Ver Gemal (2024a), *O rentismo e suas formas derivadas de reprodução do capital através do ambiente construído*.

²¹ Ver Pereira (2005), *Reestruturação imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências*.

²² Apesar da nomenclatura específica, a lógica de distinguir este tipo particular de criação de propriedade imobiliária também se expressa em outros sistemas jurídicos. Nos Estados Unidos, por exemplo, a distinção entre “*apartment*” e “*condominium*” (ou “*condo*”) se dá precisamente sobre a mesma base. Apenas os *condos* implicam numa propriedade autônoma dentro de uma mesma edificação.

²³ Não nos referimos à noção de mercadorias fictícias de Karl Polanyi ([1944] 2000), pois o autor trata daquelas que não são verdadeiramente produzidos pelo capital (trabalho, terra e dinheiro). Se fosse necessário recorrer à ideia de ficção, a que mais se aproximaria do sentido que expressamos seria a de “formação do capital fictício” por desassociação do processo de produção de valor na precificação de determinados bens ou mercadorias, tal como Marx ([1894] 2016, p. 556) se refere à precificação de propriedades pelo direito que detêm sobre rendas futuras.

²⁴ Outras duas estratégias são frequentemente empregadas por promotores para reduzir o volume de capital próprio comprometido. É possível tanto realizar permutas com proprietários fundiários por unidades prontas ao invés de comprar terrenos com recursos próprios; quanto recorrer a empréstimos, dependendo das taxas de juro vigentes, da condição de regularidade do lote, bem como de sua localização, tipologia, preço, etc.

²⁵ A diferença se refere às traduções para inglês britânico e estadunidense, respectivamente.

²⁶ Ver Turner (1968).

²⁷ Este termo também carrega carga política por centralizar outras iniciativas participativas da população em geral e de movimentos sociais para soluções da questão habitacional. Ver D'Ottaviano (2021).

²⁸ Como argumentam Kapp, Santos e Velloso (2005): nada “impede que o objeto produzido seja comercializado como mercadoria em algum momento de sua vida útil”.

²⁹ Benmergui e Gonçalves (2019, p. 382, tradução nossa) também reforçam esta posição ao afirmar que a produção imobiliária das milícias é evidentemente diferente daquela que dos *puxadinhos*, realizados “progressivamente, seguindo um modelo de autoconstrução de acordo com as necessidades ou meios econômicos das famílias”, ainda que para “viver, alugar ou vender, seguindo um esquema orientado pela busca de ganhos”.

³⁰ Ver *Cap. 37 – Preliminares e Cap. 47: Gênese da renda fundiária capitalista* do Livro III d’*O Capital* (MARX, [1894] 2016), em que diferentes formas de apropriação de renda (na forma monetária, de trabalho ou de produto) são abordadas segundo seu contexto histórico e modo de produção vigente. Um exame mais profundo se encontra nos *Grundrisse* (MARX, [1857-58] 2011) sobre “Formas que precederam a produção capitalista”.

³¹ Ver Pereira (2005) para considerações sobre a relevância atual destes termos.

³² Ver Oliveira (2006).

³³ Poderíamos até argumentar que o *ethos* neoliberal nos incita a centralizar este *autorreferenciamento* da *autoconstrução* no núcleo familiar ou mesmo no indivíduo, quando poderia evidenciar uma provisão imobiliária *das* classes populares *para* as classes populares. Isto é, de modo diferente do que se realiza pelo Estado ou pelo mercado, numa associação entre proprietários rentistas, empresários capitalistas promotores de empreendimentos e Estado para ser consumida em massa pela classe trabalhadora. Por sua vez, isto aponta para o papel e relevância das formas e proporções de expropriação que se dão durante o processo produtivo e durante o consumo e utilização do bem (como mercadoria ou não).

³⁴ A lógica de *autogestão* ou *autoprovisão* também incorpora vários outros tipos de trabalho *autorrealizados* para a reprodução social que, supostamente, seriam promovidos coletivamente num modo de produção fundamentado na especialização e na divisão social do trabalho.

³⁵ Ver *Cap. 4: Transformação do dinheiro em capital*, no Livro I d’*O Capital* (MARX, [1867] 2013).

³⁶ Lembremos que, para as milícias, além de suas origens nos serviços de segurança privada clandestina, suas receitas se expandiram para cobranças de taxas de autorização de funcionamento de cooperativas de transporte alternativo (vans, kombis e mototáxis), de barracas de vendedores de rua; para instalação de pontos de água, de portões e guaritas nas comunidades; ao ágio na venda de botijão de gás e galões d’água (ou mesmo a monopolização de sua comercialização acima de preços praticados normalmente); à cobrança de pedágios ou taxas para moradores que possuem veículos; para instalação e transmissão clandestina paga de canais fechados de televisão; à venda de cigarros pirateados e de materiais de construção como areia, pedra e saibro para realização de construções; a taxas também para venda ou legalização de imóveis ou mesmo para permissão de construções; além da prática agiotagem, isto é, concessão de crédito informal; chegando-se até à capitalização com a venda do próprio controle sobre territórios conquistados para outros grupos (inclusive para facções do tráfico). Para Manso (2020, p. 70) com base na análise de denúncias: “tudo era fonte de receita para o grupo”.