



FORMALIZANDO

Pesquisa revela alta rotatividade no mercado imobiliário nas favelas. Na ausência de políticas públicas, a informalidade é que rege o comércio de compra e venda de imóveis

a informalidade

Um banco de dados formal sobre a informalidade no uso da terra nas regiões mais pobres das metrópoles. Esse é o resultado do projeto Infosolo, que gerou uma base de informações única sobre a mobilidade residencial das camadas mais pobres da população nas grandes cidades brasileiras. A pesquisa revela, por exemplo, que a rotatividade do mercado imobiliário nas favelas é bastante alta. Em três favelas cariocas, a rotatividade é igual ou superior ao bairro do Leblon, área nobre na zona sul da cidade, no seu ano de maior rotatividade na década de 1990. A tese comprovada pela pesquisa é que o mercado informal passou a ser o principal mecanismo regulador da expansão urbana.

“Na ausência de políticas públicas de caráter universal e de magnitude para atender uma parte significativa do déficit habitacional, o mercado reage de forma rápida”, resume Pedro Abramo, economista do Ippur/UFRJ – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, que coordena o projeto. Segundo ele, uma das conclusões mais importan-

tes da pesquisa é que os mercados informais nas favelas estão bastante ativos e, em muitas situações, com taxas de atividade bem superiores aos dos bairros formais.

“Com a pesquisa estamos convencidos da gravidade do problema da informalidade urbana e da necessidade de promover de forma ampla políticas de democratização do acesso dos pobres à terra”, completa Pedro. A pesquisa não ficou só no âmbito nacional: o projeto se desdobrou e deu origem à rede Infomercado, em parceria com oito universidades de países vizinhos, resultando no primeiro banco de dados latino-americano sobre o mercado informal de solo.

A magnitude do problema habitacional pode ser facilmente avaliada pela proporção de domicílios informais nas grandes cidades latino-americanas, cuja participação no estoque domiciliar urbano pode variar de 30% a 70%. “Quando o componente informal é muito importante como vetor de crescimento urbano, isso significa uma perda de capacidade de planejamento do crescimento das cidades pelo poder público, o que promove um conjunto

de problemas de natureza sanitária, escolar, urbanística e de violência”, explica ele.

Conforme os estudos, uma das principais barreiras ao acesso dos pobres ao solo são os altos preços da terra urbana. As soluções passariam pela elevação da capacidade de compra dos pobres, seja com cartas de crédito imobiliário subsidiadas, seja com elevação dos salários. E também políticas que tenham como resultado uma redução generalizada dos preços da terra urbana, usando instrumentos de intervenção direta, como uma oferta de moradias públicas, além de instrumentos de natureza fiscal.

Nos vários diagnósticos existentes sobre o crescimento da informalidade urbana, identifica-se a paralisia das políticas habitacionais como o principal fator contribuinte, segundo o coordenador do projeto. A grande maioria dos países latino-americanos, nos últimos 20 anos, passou por uma forte crise fiscal e adotou políticas de redução dos seus déficits que também reduziram de forma significativa os recursos de seus programas habitacionais. Assim, a saída para os pobres sem recursos acumulados ou sem nenhuma capacidade de endividamento foi optar por ocupar ou alugar no mercado informal. “Ao sabermos se os pobres, quando se instalam como moradores nas favelas, o fazem na condição de locatários ou compradores, conseguimos uma referência importante para a definição de estratégias de políticas públicas de democratização do acesso ao solo”, diz Pedro.

Infosolo

O projeto Infosolo, com financiamento de R\$ 458 mil do programa Habitar, da FINEP, estudou favelas de oito cidades brasileiras – Rio de Janeiro, São Paulo, Brasília, Recife, Salvador, Belém, Porto Alegre e Florianópolis. Foram levantados dados como condições das moradias, origem das famílias, renda familiar, inserção no mercado de trabalho, preços médios de compra e de venda, valor dos aluguéis, sistemática de comercialização e locação e fatores de atração e de repulsão na escolha da moradia, entre diversos outros aspectos.

A pesquisa começou em junho de 2005 e durou dois anos, com a colaboração de associações de moradores e líderes comunitários. O trabalho de campo no Brasil ocorreu entre os meses de dezembro de 2006 e fevereiro de 2007, a partir de um questionário com mais de cem perguntas. Foram entrevistados todos os moradores que haviam comprado, alugado ou estavam vendendo seus imóveis no período de aplicação dos questionários e nos seis meses anteriores ao levantamento.

O historiador Luiz Felipe Thomaz, que participou do trabalho de campo, conta que uma das surpresas das visitas às comunidades foi verificar que cada favela tem uma dinâmica própria e é preciso cuidado com a generalização

Distribuição (%) por tipo de transações do mercado residencial

CIDADE	Aluguel	Compra	Venda	Total
Belém	21,26	17,87	60,87	100,00
Brasília	39,19	28,38	32,43	100,00
Porto Alegre	3,21	38,46	58,33	100,00
Recife	57,92	15,32	26,75	100,00
Rio de Janeiro	27,27	13,90	58,82	100,00
Salvador	21,14	14,21	64,64	100,00
Florianópolis	42,20	27,47	30,33	100,00
São Paulo	40,05	18,21	41,74	100,00

Fonte: Abramo/INFOSOLO, 2006

Produto dominante no mercado de locação

CIDADE	Produto dominante
Belém	1 quarto (77,27%)
Brasília	1 quarto (56,32%)
Porto Alegre	—
Recife	1 quarto (42,6%) / 2 quartos (46,64%)
Rio de Janeiro	1 quarto (70,1%)
Salvador	1 quarto (44,26%) / 2 quartos (47,54%)
Florianópolis	1 quarto (45,83%)
São Paulo	1 quarto (80,23%)

Fonte: Abramo/INFOSOLO, 2006

Produto dominante no mercado de compra

CIDADE	Produto dominante
Belém	1 quarto (55,40%)
Brasília	1 quarto (37,61%)
Porto Alegre	1 quarto (41,67%) / 2 quartos (38,33%)
Recife	2 quartos (55,93%)
Rio de Janeiro	2 quartos (50%)
Salvador	1 quarto (41,46%) / 2 quartos (47,56%)
Florianópolis	2 quartos (55,20%)
São Paulo	1 quarto (68,94%)

Fonte: Abramo/INFOSOLO, 2006

Produto dominante no mercado de venda

CIDADE	Produto dominante
Belém	1 quarto (42,85%)
Brasília	1 quarto (43,05%)
Porto Alegre	2 quartos (54,94%)
Recife	2 quartos (48,54%)
Rio de Janeiro	2 quartos (46,82%)
Salvador	2 quartos (49,06%)
Florianópolis	2 quartos (45,65%)
São Paulo	1 quarto (52,30%)

Fonte: Abramo/INFOSOLO, 2006



A valorização dos terrenos nos centros urbanos e a paralisação das políticas habitacionais dificultam o acesso dos pobres a moradias dignas. Na favela, o aluguel de um quarto e sala custa entre R\$ 380 e R\$ 600, e o mesmo imóvel é vendido por R\$ 40 mil

“Na ausência de políticas públicas de caráter universal e de magnitude para atender uma parte significativa do déficit habitacional, o mercado reage de forma rápida”

Rotatividade do estoque de imóveis em favelas da cidade do Rio de Janeiro – 2005

COMUNIDADE/FAVELA	Rotatividade %
Campinho	2,26
Acari	14,66
Vila Vintém	2,06
Grotão	13,36
Tijuquinha	10,12
Pavão-Pavãozinho	0,36
Jacaré	0,40
Joaquim de Queirós	2,03
Vila Rica do Irajá	3,65
Cachoeira Grande	4,5

Fonte: Abramo/INFOSOLO

das conclusões. Mas um ponto em comum são as redes pessoais. “A ligação entre os moradores é muito grande, ninguém compra ou aluga numa favela sem conhecer alguém lá”, diz. Essas relações são a base da resolução de conflitos. Os contratos são feitos, geralmente, nas associações de moradores, mas muitas vezes são informais, no entanto isso não costuma causar problemas sérios.

“Aqui não tem calote”, conta José Luís de Sousa, vice-presidente da Associação de Moradores da Tijuquinha, comunidade perto do Itanhangá, no Rio de Janeiro. José mora lá há 44 anos. Quem não cumpre suas obrigações, não fica na comunidade, seja pelo respeito imposto pelas cadeias de solidariedade das relações sociais – todo morador é amigo ou parente de outro morador – ou pela lei paralela cobrada pelo tráfico, quando ele está presente – o que não é o caso da Tijuquinha, onde não há atuação de nenhuma grande facção criminosa.

Luiz Felipe conta que outro ponto comum observado é que em todas as comunidades há pessoas que vivem da especulação imobiliária. A Tijuquinha não é exceção. “Aqui há umas duas ou três pessoas que têm cerca de 20 imóveis que alugam”, conta Mauro Gonçalves, presidente da associação de moradores, vivendo na Tijuquinha há 20 anos. Lá, em uma área de 110 mil m², há cerca de 12 mil habitantes e aproximadamente 260 estabelecimentos comerciais. Na Tijuquinha, um apartamento de sala e quarto é alugado entre R\$ 380 e R\$ 600 e vendido por cerca de R\$ 40 mil. Uma quitinete custa R\$ 20 mil, em média. “O melhor investimento da comunidade é o aluguel”, conta Mauro, lembrando que lá não há impostos e a única conta é a de luz.

Resultados

Para os pesquisadores, alguns resultados são inesperados, como o grande crescimento dos aluguéis nas áreas de pobreza. Os levantamentos também revelam que os valores praticados no mercado informal comprometem boa parte da renda das famílias, que em sua maior parte se concentra na faixa de até dois salários mínimos, sendo que 80% recebem menos de três salários mínimos mensais.

Em Recife, 57,92% das transações são de aluguel. Em Belém, Porto Alegre, Rio de Janeiro e Salvador as operações de venda predominaram no período estudado.

Em termos de tipos de imóveis alugados, os de um quarto são a preferência em quase todas as cidades, exceto Recife e Salvador, onde o mercado se divide de forma equilibrada entre os imóveis de um e dois quartos. Nas compras e vendas, os imóveis de dois quartos têm presença mais expressiva, a não ser por São Paulo, Belém e Brasília, onde os imóveis de um quarto são o produto dominante.

Desdobramentos

O Infosolo constituiu um banco de dados inovador sobre o mercado informal de comercialização e locação nas favelas das principais metrópoles brasileiras. A rede se reúne de forma regular e atualmente está preparando uma página web e publicações para divulgar os resultados do trabalho.

Em 2005, foi proposto ao Lincoln Institute of Land Policy, nos Estados Unidos, a realização de um projeto sobre o funcionamento do MIS na América Latina, partindo da experiência da rede Infosolo no Brasil. Foram estudados os mercados informais nas favelas de Montevideu, Buenos Aires, Bogotá, Caracas, Lima e Cidade do México. Essa pesquisa também foi organizada na forma de rede (Rede Infomercado – AL) e envolveu as Universidades Nacionais do Uruguai e da Colômbia, Universidad Externado em Bogotá, Universidade Central da Venezuela, Universidade San Marcos no Peru, Universidade General Sarmiento em Buenos Aires, Colegio Mexiquense e Universidade Autônoma Metropolitana da Cidade do México. “Nosso maior desafio agora é articular as duas redes e constituir uma rede latino-americana sobre o mercado informal do solo e a mobilidade residencial nos assentamentos populares”, explica Pedro. A grande novidade dessas duas redes é a possibilidade de estabelecer estudos comparados, pois a base de dados de cada uma das cidades foi constituída a partir da mesma metodologia e dos mesmos critérios conceituais. “Temos uma oportunidade excepcional de conectarmos as duas redes e realizar um grande estudo comparativo em nível latino-americano”, conta Pedro.

Parcerias

O Projeto Rede Infosolo – Mercados Informais de Solo Urbano nas Cidades Brasileiras e Acesso dos Pobres ao Solo foi realizado pelo Ippur/UFRJ – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, com financiamento de R\$ 458 mil do programa Habitare da FINEP. Foram parceiras na execução do projeto as seguintes instituições: universidades federais do Rio Grande do Sul, de Santa Catarina, do Pará e Bahia; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo; Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais da Universidade de Brasília; Departamento de Geografia da Universidade de Brasília; Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco; Fundação Universitária José Bonifácio; Coletivo Planta Sonhos; Prefeitura Municipal de Porto Alegre; Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Governo do Estado da Bahia; e Instituto Cidade Saudável – Icsa, Distrito Federal. (PF)



Os levantamentos também revelam que os valores dos aluguéis nas favelas comprometem boa parte da renda das famílias, que ganham em média dois salários mínimos