

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO,
HISTÓRIA E ARQUITETURA DA CIDADE

ALUGUEL, INFORMALIDADE E POBREZA:

O acesso à moradia em Florianópolis

FERNANDA MARIA LONARDONI

Orientadora: Prof. Dra. Maria Inês Sugai

Florianópolis, Outubro de 2007.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO,
HISTÓRIA E ARQUITETURA DA CIDADE

ALUGUEL, INFORMALIDADE E POBREZA:

O acesso à moradia em Florianópolis

FERNANDA MARIA LONARDONI

Dissertação de mestrado submetida ao programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, da Universidade Federal de Santa Catarina, como parte dos requisitos para a obtenção do grau de mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Área de pesquisa: Habitação e Cidade.

Orientadora: Prof. Dra. Maria Inês Sugai

Florianópolis, Outubro de 2007.

ALUGUEL, INFORMALIDADE E POBREZA:

O acesso à moradia em Florianópolis

FERNANDA MARIA LONARDONI

ESTA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO FOI JULGADA
ADEQUADA E APROVADA EM SUA FORMA FINAL

Prof. Dra. Maria Inês Sugai
Orientadora

Prof. Dra. Gilcéia P. A. e Silva
Coordenadora do PGAU - cidade

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Pedro Abramo – IPPUR/UFRJ

Prof. Dra. Lígia Helena. H. Lüchmann – PPGSP/UFSC

Prof. Dr. Lino Fernando. B. Peres – PGAU/UFSC

AGRADECIMENTOS

Depois de dois anos de estudo e de aprendizado há muito pelo que agradecer. Muitas pessoas participaram deste processo tornando-o menos difícil e mais prazeroso.

Ao Eduardo Weingärtner. Edu, a distância não impediu que você participasse de tudo, e que tivesse parte importante nessa conquista. Obrigada pelas leituras, correções, sugestões, pelo esforço de tentar compreender meus pensamentos e por colocar as *vírgulas* nos lugares certos. Seu apoio “técnico” foi fundamental e eu não poderia deixar de agradecer por ele. Os *estilos de formatação e as referências cruzadas* fizeram toda a diferença!

À minha orientadora, amiga, Prof. Dra. Maria Inês Sugai, sempre atenciosa e dedicada. Seus ensinamentos foram além das orientações acadêmicas e me mostraram que aprender é uma tarefa que demanda esforço, mas que é muito gratificante e vale a pena. Querida Maria Inês, as palavras, agora, significam muito mais. Muito obrigada por tudo.

Agradeço ao Programa de pós-graduação Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade pelo apoio recebido. À coordenação do curso, pelo auxílio à participação em seminários e congressos, que foram uma oportunidade valiosa de troca de experiências e de aprendizados. Estes agradecimentos se estendem aos funcionários, professores e colegas.

À CAPES, pelo financiamento durante os dois anos de estudo. Reconheço o valor deste benefício, sem o qual não seria possível realizar o trabalho com a dedicação prestada.

Aos Professores Pedro Abramo, Lígia Lüchmann e Lino Peres, pelas correções e sugestões realizadas na banca de defesa, que contribuíram sobremaneira para o aprimoramento deste trabalho, assim como para minhas reflexões e análises sobre o tema.

Gostaria de agradecer de forma especial ao grupo INFOSOLO/UFSC, do qual fiz parte ao longo dos dois últimos anos. Aos companheiros de pesquisa Prof. Dra. Maria Inês, Prof. Dr. Lino e à Daniela Reche com quem tive a oportunidade de aprender muito. Ainda, a todos os bolsistas, pelo importante e belo trabalho que realizaram em campo, em especial, pela contribuição que tiveram em alguns dos levantamentos elaborados para o presente trabalho.

Agradeço imensamente à Clara, que “abriu as portas” da Serrinha e me mostrou os melhores caminhos dentro da comunidade. A sua história de vida e sua luta materializam muitas das questões que tentei debater neste estudo e me ensinaram muito. À Naiara, pela preciosa ajuda com os levantamentos de campo.

A Valmor Weingärtner e Sônia Weingärtner, agradeço pela atenção e pelo apoio dedicados.

À minha família, meus pais e meus irmãos, pelo cuidado, confiança e carinho incondicional. Uma parte importante desta conquista eu devo a vocês. Muito obrigada.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Área conurbada de Florianópolis - localização	38
Figura 2 – Período de ocupação dos espaços de pobreza na área conurbada de Florianópolis	40
Figura 3 – Localização da população por extremos de renda nos municípios da área conurbada de Florianópolis.....	42
Figura 4 – Localização das áreas informais de baixa renda na área conurbada de Florianópolis	44
Figura 5 – Maciço Central do Morro da Cruz - localização	46
Figura 6 – Evolução da ocupação na área central de Florianópolis e no Maciço Central do Morro da Cruz.....	47
Figura 7 – Localização dos assentamentos informais de baixa renda na área central de Florianópolis (continental e insular).....	48
Figura 8 – Assentamentos pesquisados pelo INFOSOLO/UFSC e representatividade dos sub-mercados de venda, compra e aluguel	55
Figura 9 – Representatividade dos mercados de compra, venda e aluguel em algumas cidades pesquisadas pela Rede INFOSOLO	59
Figura 10 – Localização da Serrinha.....	64
Figura 11 – Área de Preservação Permanente na Serrinha	65
Figura 12 – Topografia na Serrinha.....	66
Figura 13 – Situação da Serrinha e seu entorno no final da década de 1970.....	69
Figura 14 – Vista da Serrinha - início da ocupação informal.....	72
Figura 15 – Vista da Serrinha – situação em 2007	73
Figura 16 – Mapa ilustrativo da situação da Serrinha em meados da década de 1980	75
Figura 17 – À esquerda, foto durante a execução da ação de despejo. À direita, as primeiras obras de calçamento na Serrinha	79
Figura 18 – Avanço da ocupação informal entre os anos de 1994 e 1998	83
Figura 19 – Edifícios de apartamentos no entorno da Serrinha.....	88
Figura 20 – À esquerda processo de verticalização em área consolidada e à direita, área de ocupação mais recente.....	91
Figura 21 – Evolução dos edifícios de apartamentos no entorno da UFSC.....	92
Figura 22 – Rendimento médio por setor censitário na área central de Florianópolis.....	92
Figura 23 – Localização dos imóveis alugados na Serrinha em 2006	97
Figura 24 – Quadro de tipologias construtivas dos imóveis de aluguel	98
Figura 25 – Relação entre o valor pago pelo aluguel e a área edificada do imóvel	101

Figura 26 – Localização dos imóveis alugados de acordo com o valor do aluguel	103
Figura 27 – Localização dos imóveis alugados de acordo com a renda domiciliar média do locatário	104
Figura 28 – Localização dos imóveis pertencentes ao um mesmo proprietário	111
Figura 29 – Expansão da ocupação na Serrinha e em seu entorno imediato.....	117

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Valores médios nos sub-mercados de compra e aluguel de imóveis	56
Tabela 2 – Renda domiciliar média dos entrevistados.....	57
Tabela 3 – Informações sobre o Locador	61
Tabela 4 – Tipo do Domicílio	99

RESUMO

O presente trabalho tem como objeto de estudo o mercado de aluguel nos assentamentos informais de baixa renda e adota como campo de análise a Serrinha – assentamento situado na área central do município de Florianópolis. Com o aumento das ocupações informais e a disputa pela terra urbana, as áreas centrais livres para ocupação se tornaram cada vez mais escassas. Com a oferta reduzida, os processos de comercialização se consolidaram como uma das principais formas de acesso à moradia nos assentamentos informais no município de Florianópolis. Estudos recentes – INFOSOLO/UFSC - indicam que o mercado de aluguel se revela muito expressivo em alguns assentamentos e denunciam o agravamento no acesso à moradia para população de baixa renda nas áreas urbanas.

A realidade apresentada neste trabalho confirma a importância que o aluguel assume dentre as formas de acesso à moradia no assentamento da Serrinha. Os estudos realizados pretendem contribuir para averiguação do papel que os imóveis de aluguel e seu sistema de sustentação podem ter na reprodução sócio-espacial da informalidade, da pobreza urbana e na própria restrição do acesso à moradia. Estes resultados demonstram-se fundamentais para a definição de políticas públicas de regularização fundiária, de urbanização e de demarcação e implementação das zonas especiais de interesse social - ZEIS - de forma que o acesso à moradia com qualidade seja efetivamente proporcionado para a população que habita estes espaços, incluindo os locatários.

ABSTRACT

The main objective of the present work is the study of the rental market in informal settlements, known as favelas, slums or squatter areas. The research is based on the data collected in Serrinha – an informal settlement located in the central area of Florianópolis, Santa Catarina. In the last decades, the squatting processes have increased significantly and as a consequence, the availability of housing and land in urban central areas has become scarce. Due to this development, the informal urban land and housing market has established itself as one of the main alternatives of housing access for the broad segments of the population, even inside the informal settlements, as in Florianópolis. Recent studies – INFOSOLO/UFSC – reveal that a rental market is becoming more frequent inside the informal settlements, surpassing the squatting activity that was predominant in the decades before.

The results obtained in Serrinha confirm the significance of the informal rental market in regard to housing access. This study aims to better understand and describe how the informal rental market reproduces the housing informality, urban poverty and the difficulties of the housing access inside the favelas. These results and analyses are also important for the discussion of both housing and land regularization politics, as well as in the search for solutions of the low income housing problems.

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS

LISTA DE FIGURAS

LISTA DE TABELAS

RESUMO

ABSTRACT

INTRODUÇÃO	12
1. O ACESSO À MORADIA: UM DESAFIO PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA NO BRASIL.....	20
1.1 O acesso à moradia para a população de baixa renda	20
1.1.1 O aluguel como alternativa de habitação no início do século XX	20
1.1.2 As ações do Estado no setor habitacional a partir de meados do século XX....	24
1.2 A informalidade como via de acesso à moradia para a população de baixa renda	29
1.3 As ações de combate à informalidade habitacional: da remoção à regularização.....	31
1.3.1 As ações alternativas no Brasil.....	32
1.3.2 Informalidade habitacional urbana: um debate internacional	34
2. A INFORMALIDADE HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS.....	38
2.1 A periferização dos espaços de pobreza na área conurbada de Florianópolis.....	38
2.2 Os espaços de pobreza no município de Florianópolis	43
2.2.1 O Maciço Central do Morro da Cruz: um território dos pobres na área central..	45
3. O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL COMO VIA DE ACESSO À MORADIA PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA	50
3.1 A Rede INFOSOLO: um breve esclarecimento.....	50
3.2 O mercado imobiliário informal	51
3.3 A dinâmica do mercado imobiliário informal nas favelas de Florianópolis	54
3.4 O mercado informal de aluguéis nos espaços de pobreza.....	57
4. O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO MERCADO INFORMAL DE ALUGUEL NA SERRINHA.....	63
4.1 A Serrinha.....	63
4.1.1 A implantação do campus da UFSC e os reflexos na estrutura urbana dos bairros do entorno	67

4.2	O início da ocupação informal: a Serrinha na década de 1980	71
4.3	A comercialização de imóveis na Serrinha na década de 1990	81
4.4	A expansão do mercado informal de aluguel na Serrinha a partir do ano 2000	89
5.	A DINÂMICA SÓCIO-ESPACIAL DO MERCADO DE ALUGUÉIS NA SERRINHA...	95
5.1	Esclarecimentos metodológicos.....	95
5.2	Caracterização do mercado de aluguel na Serrinha	96
5.3	Os Locatários	106
5.4	Os Locadores	109
6.	O ALUGUEL COMO FORMA DE ACESSO À MORADIA EM ASSENTAMENTOS INFORMAIS: DISCUSSÕES E PERSPECTIVAS.....	114
6.1	O mercado de aluguel na Serrinha: uma análise de seu processo de consolidação .	114
6.2	O Aluguel como forma de acesso à moradia em assentamentos informais: discussões e perspectivas.....	120
6.3	Regularização fundiária e mercado informal de aluguel.....	127
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	133
8.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	139

INTRODUÇÃO

O crescimento da informalidade habitacional urbana é um fenômeno que se observa em quase todas as cidades brasileiras de médio e grande porte, onde são mais evidentes os problemas de moradia da população de baixa renda. “*O Brasil terminou o século XX com 3.905 favelas espalhadas pelo país*” (TASCHNER, 2003, p.31) e este é um dos reflexos do aumento da pobreza e exclusão social que se consolidaram ao longo das últimas décadas no Brasil. Este trabalho tem como objeto de estudo o mercado de aluguel em assentamentos informais de baixa renda, e uma primeira ponderação se faz no sentido de ressaltar o que o fenômeno do aluguel em favelas significa sob o ponto de vista do agravamento das condições de moradia para população de baixa renda. Se antes, e já muito precariamente, o acesso à moradia para esta população dependia da dinâmica ocupação-autoconstrução, atualmente, a comercialização de imóveis nas favelas denuncia que seu acesso à moradia nas áreas urbanas se tornou ainda mais difícil.

“*Contra-senso entre a cidade legal e a cidade real*” (MARICATO, 1995), o fenômeno crescente da informalidade urbana corrobora a inoperância do Estado em implementar políticas e ações que minimizem as desigualdades sócio-econômicas e promovam uma condição digna de vida às camadas mais empobrecidas da população. Desde o processo de industrialização, a partir da década de 1930, os movimentos migratórios transformaram o Brasil num país eminentemente urbano, situação já evidenciada no final década de 1970¹. “*De 1940 a 1980 a população urbana passa de 26,35% do total para 68,86%. (...) Somente entre 1970 e 1980 incorpora-se à população urbana mais de 30 milhões de novos habitantes*”, (MARICATO, 1995, p.19). A exploração desta massa de trabalhadores, historicamente sub-remunerada, sustentou o processo de industrialização e de reprodução do capital que se verificou no país nas décadas subseqüentes (OLIVEIRA, 2003).

“As cidades refletem o processo industrial baseado na intensa exploração da força de trabalho e na exclusão social, mas o ambiente construído faz mais do que refletir. Como parte integrante das características que assume o processo de acumulação capitalista no Brasil, o urbano se institui como pólo moderno ao mesmo tempo em que é objeto e sujeito da reprodução ou criação de novas formas arcaicas no seu interior, como contrapartidas de uma mesma dinâmica”. (MARICATO, 1995, p.21).

Neste contexto, a informalidade habitacional constitui-se numa forma de baixar os “*preços sociais*”, reduzindo os custos de reprodução da força de trabalho, (OLIVEIRA, 2003, p.40).

¹ Na década de 1970, pela primeira vez a população urbana superou a rural com 55,9%. Nas décadas seguintes estes índices foram da ordem de: 67,6% em 1980; 75,6% em 1991; e 81,2% no ano 2000, (TASCHNER, 2003).

Os custos com habitação foram desconsiderados no dimensionamento dos índices salariais, muito embora as despesas com este bem fossem reais e altas para a grande maioria da população migrante, tal qual era sua necessidade de moradia (OLIVEIRA, 1979). A população sub-remunerada pelos baixos salários foi obrigada a solucionar sua condição de moradia ocupando áreas urbanas desvalorizadas, auto-construindo suas casas, assim como alguns setores da cidade onde vivem (MARICATO, 1979). Sob esta perspectiva, o processo de comercialização de imóveis nas favelas, que se observa mais recentemente, denuncia que os custos da habitação se tornaram ainda maiores, sobretudo porque os rendimentos da população que habita estes espaços reduziram ao longo das últimas décadas.

Ainda que o crescimento expressivo da informalidade habitacional esteja fortemente relacionado ao aumento da pobreza, alguns estudos acrescentam que o fenômeno não pode ser explicado apenas por isso. A análise de dados coletados em diferentes cidades no Brasil e América Latina² revela que o percentual de crescimento do número de famílias em assentamentos informais é maior do que o universo de famílias pobres, com rendimento abaixo de três salários mínimos. Neste sentido, Smolka (2003) acrescenta que o preço elevado da terra urbanizada também se constitui num empecilho no acesso à moradia em áreas formais, mesmo para famílias com rendimento acima da linha de pobreza. *“Com efeito, muitos dos que poderiam pagar alguma coisa pela terra (partindo da premissa pouco realista de as famílias imediatamente acima da linha de pobreza poderiam fazê-lo) podem ainda não ser capazes de pagar (‘não alcançam’) o preço mínimo requerido pelo mercado formal”*. (SMOLKA, 2003, p.121).

O aumento das ocupações informais e a disputa pela terra urbana aumentaram significativamente ao longo das décadas de 1980 e 1990³. Este período também foi marcado pelo esgotamento da intervenção do Estado no setor da habitação popular e por crises econômicas que determinaram um período de forte recessão, desemprego, aumento da exclusão, da pobreza, da informalidade e da segregação sócio-espacial. Estes fatores repercutiram na transformação dos espaços intra-urbanos das principais cidades brasileiras (SUGAI, 2002). As áreas urbanas centrais livres para ocupação se tornaram cada vez mais escassas e, com a oferta reduzida, os processos de comercialização se consolidaram como uma das principais formas de acesso à moradia nos assentamentos informais urbanos.

² Coletados em diferentes fontes, reunidos e apresentados por Smolka, 2003.

³ *“Em 1980, o IBGE computou 480 mil unidades faveladas, 1,89% dos domicílios brasileiros, em 1991, o percentual subia para 3,28% dos domicílios, com mais de 1,14 milhões de favelados. A taxa de crescimento anual da população favelada supera, e muito, a do crescimento populacional no período: 7,59% e 1,89% anuais, respectivamente”*, (TASCHNER, 2003, p.32).

Estudos recentes⁴ indicam que mercado imobiliário informal é um dos principais meios de acesso à terra e moradia nas áreas informais das principais cidades do país. Em assentamentos informais consolidados, onde a oferta de terras é escassa ou já inexistente, as alternativas de compra e aluguel vêm se sobrepondo à possibilidade de ocupação ou invasão de um terreno, sobretudo nos assentamentos localizados nas áreas urbanas mais centrais. Alguns destes estudos, com destaque para os realizados pela Rede de Pesquisa INFOSOLO entre 2004 e 2006, alertam para a representatividade que o mercado de aluguel assume em alguns destes espaços, embora pouco ainda se saiba sobre este fenômeno. A Rede INFOSOLO, através da pesquisa intitulada *Mercados informais de solo nas cidades brasileiras e o acesso dos pobres ao solo urbano* desenvolveu estudos em 8 regiões metropolitanas brasileiras, dentre as quais está a área conurbada de Florianópolis⁵.

Os locatários são personagens ainda invisíveis na abordagem da problemática habitacional em nível mundial. Davis (2006) afirma que a prática da locação é mais comum do que se costuma admitir nas periferias das cidades latino-americanas, sul-africanas e do Oriente Médio. Segundo este autor, a partir da realidade que se observa no Cairo, pode-se afirmar que existe uma escala de pobreza, segundo a qual os pobres com mais recursos podem comprar terras informais, enquanto as famílias um pouco mais pobres precisam invadir e ocupar terras públicas. Os locatários seriam os “mais pobres de todos” nesta escala e, contraditoriamente, precisam alugar dos invasores. *“A locação, na verdade, é uma relação social fundamental e divisiva na vida favelada do mundo todo. É o principal modo para os pobres urbanos gerarem renda com seu próprio patrimônio (formal ou informal), mas, com frequência, numa relação de exploração de pessoas ainda mais pobres. A mercadorização da habitação informal incluiu o crescimento rápido de distintos subsetores da locação: construção entre as casas de favelas mais antigas ou prédios multifamiliares em loteamentos clandestinos”*. (DAVIS, 2006, p.52). O processo de comercialização de imóveis nas favelas, sobretudo do mercado de locação, evidencia as disputas e a exploração sobre o acesso à habitação e, portanto, reforça as barreiras na aquisição de uma moradia para os pobres nas áreas urbanas.

⁴ ABRAMO, (2001; 2003; 2007); BALTRUSIS, (2000; 2005); INFOSOLO, (2006).

⁵ Além da área conurbada de Florianópolis, a Rede INFOSOLO realizou estudos no Rio de Janeiro, São Paulo, Porto Alegre, Brasília, Recife, Salvador e Belém. A coordenação em âmbito nacional é realizada pelo Prof. Dr. Pedro Abramo – OIPISOLO/IPPUR – Universidade Federal do Rio de Janeiro. Maiores esclarecimentos sobre a Rede INFOSOLO, sua metodologia, bem como sua importância como marco teórico desta dissertação serão apresentados no Capítulo III do presente trabalho.

Estudos recentes, realizados pela rede de pesquisa INFOMERCADO em países da América Latina⁶, constataram que o mercado imobiliário informal é muito ativo em algumas cidades sendo que, em algumas delas, o mercado informal de locação se destaca em relação ao de compra e venda, como na Colômbia, Venezuela e Argentina (ABRAMO, 2007). No Brasil, a Rede INFOSOLO constatou que o mercado informal de locação em Recife e na área conurbada de Florianópolis também é muito representativo.

A equipe de pesquisa INFOSOLO/UFSC vinculada à Universidade Federal de Santa Catarina⁷ realizou estudos no conjunto dos municípios da área conurbada, abrangendo, além da capital catarinense, os municípios de São José, Palhoça e Biguaçu. Os estudos e levantamentos preliminares abrangeram a totalidade dos municípios supracitados, mas a pesquisa de campo não abarcou o município de Biguaçu. No total, foram realizados levantamentos de campo em seis assentamentos informais de baixa renda na área conurbada, como exceção de Biguaçu, e os resultados revelaram que, de forma geral, o mercado imobiliário informal é muito dinâmico nestes espaços. Do total de domicílios existentes nestas áreas, 10,42% haviam sido objeto de alguma transação comercial nos seis meses antes da pesquisa - comprados ou alugados - ou estavam à venda no momento da pesquisa. O mercado de aluguéis se destacou no conjunto analisado. Dentre os seis assentamentos pesquisados, em cinco deles o mercado de locação foi o mais expressivo em relação aos casos de compra e venda de imóveis, chegando, em alguns casos, a ultrapassar 80% do total identificado (INFOSOLO/UFSC, 2006).

À primeira vista, o mercado de aluguel nas favelas introduz uma perspectiva avessa ao valor de uso da moradia, pois indica que por parte dos locadores a casa é utilizada para obtenção de rendimentos extras, *“com freqüência, numa relação de exploração de pessoas ainda mais pobres”* (DAVIS, 2006). Um agravante neste sentido é o fato de que uma porcentagem significativa de locadores possui mais imóveis locados em áreas informais. Não se trata, entretanto, de imputar aos locadores a responsabilidade pela exploração dos locatários. Os estudos desenvolvidos no presente trabalho revelam que, para um grande número de locadores, o aluguel reflete uma das poucas oportunidades de obter recursos extras e melhorar sua condição de pobreza. Trata-se, assim, de uma relação de redistribuição de rendimentos entre os pobres e os ainda mais pobres, sendo que, para os últimos - os locatários - a perspectiva de acesso à moradia própria permanece mais longínqua. Em

⁶ A Rede INFOMERCADO pesquisou o mercado imobiliário em 5 países da América Latina: Argentina, Brasil, Colômbia, México e Venezuela, (ABRAMO, 2007).

⁷ Na área conurbada de Florianópolis a equipe INFOSOLO/UFSC é composta pela Prof. Dra. Maria Inês Sugai, coordenadora local, e pelos pesquisadores Prof. Dr. Lino F.B. Peres e pelas mestrandas Fernanda M. Lonardoni e Daniella Reche.

alguns dos assentamentos pesquisados pelo grupo INFOSOLO/UFSC na área conurbada de Florianópolis, a porcentagem de renda domiciliar mensal dos locatários designada ao pagamento do aluguel superava 25% (INFOSOLO/UFSC, 2006), comprometendo parte importante dos investimentos que poderiam ser destinados à aquisição da moradia própria.

O mercado de locação nas favelas também se coloca como um desafio para as políticas e programas de regularização que recentemente se propõe a garantir a posse legal da terra nos assentamentos informais. A grande maioria dos programas e instrumentos para regularização presume a posse prévia da casa pelo morador, condição que os locatários não preenchem. Estes instrumentos não prevêem desfechos jurídicos que abarquem as especificidades dos casos de locação e que sejam efetivos no acesso à moradia própria.

O estudo do mercado informal de aluguel nos assentamentos de baixa renda constitui-se numa importante ferramenta para o entendimento das formas de acesso à moradia nas favelas, podendo ainda contribuir sobremaneira para o entendimento do processo atual de produção e reprodução das áreas de informalidade e pobreza nos espaços intra-urbanos. Esta dissertação deriva da Pesquisa realizada pela Rede INFOSOLO/UFSC, cujos resultados constituíram-se em importante fonte de informações e base para parte das análises feitas nesta dissertação de Mestrado. Para dar andamento aos estudos e contribuir para o aprofundamento das reflexões dentro da temática do mercado imobiliário informal, o presente trabalho adotou como campo de pesquisa o assentamento informal da Serrinha - localizado na área central do município de Florianópolis. O objetivo principal é estudar o fenômeno do aluguel de moradias no contexto da informalidade e pobreza. O trabalho pretende ainda contribuir para o entendimento do processo de consolidação do mercado imobiliário informal como forma de acesso à moradia e o papel que a locação de imóveis desempenha na reprodução da informalidade e das condições de pobreza da população que habita assentamentos informais.

Cabem aqui breves ponderações sobre alguns dos termos e conceitos mais comumente utilizados ao longo do trabalho, sem a pretensão de defini-los ou aprofundá-los, mas apenas assumir seu caráter impreciso e justificar seu emprego nas determinadas situações. Para referir-se às áreas informais de moradia da população de baixa renda, utilizamos o termo *favela* – definido aqui pelo critério de legalidade da ocupação⁸, pelo estatuto jurídico da terra (TASCHNER, 2003, p.26-28), além da condição de precariedade das habitações. Utilizamos ainda o termo *assentamento informal* e, neste caso, nos embasamos nas avaliações

⁸ “O único critério uniforme que distingue as áreas invadidas dos outros tipos de moradia na cidade é o fato de constituírem uma ocupação ‘ilegal’ da terra, já que sua ocupação não se baseia nem na propriedade da terra nem no seu aluguel aos proprietários legais”. (LEEDS & LEEDS apud TASCHNER, 2003, p.26).

elaboradas pelo grupo INFOSOLO/UFSC⁹, o qual acrescenta a este termo a insegurança de posse e “*certamente a ausência de infra-estrutura e a dificuldade de superar essa condição*” (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.18). O termo *comunidade* é mais freqüentemente utilizado quando relacionado à área específica de estudo. Ainda que este termo suscite controvérsias e imprecisões, seu emprego decorre da autodenominação dos moradores, que o preferem em relação ao termo favela. A pouca utilização do termo *favela* se deve a um aspecto cultural que se amplia no âmbito do município de Florianópolis e do estado de Santa Catarina. Sobre este aspecto, o grupo INFOSOLO/UFSC ressalta que o termo *comunidade* é muito utilizado para se referir às áreas informais de baixa renda no contexto da área conurbada de Florianópolis. Tanto o poder público quanto a imprensa catarinense se utilizam dessa denominação. “*Entre outros significados, esse tratamento evidencia uma tentativa de mascarar a condição de pobreza, a segregação e a exclusão dessa população, além de retirar sua condição de sujeitos e de diluir as contradições e conflitos dentro desses espaços de pobreza*”, (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.18).

Esta dissertação de Mestrado está estruturada em seis capítulos principais. O Capítulo I aborda a problemática do acesso à moradia para população de baixa renda no Brasil, fazendo um breve resgate do histórico das políticas e programas no setor habitacional no século XX e o crescimento da informalidade como alternativa habitacional para a população de baixa renda. Analisam-se as diferentes correntes de pensamento sobre a informalidade habitacional e os processos ideológicos construídos sobre a favela ao longo do tempo. A partir dos anos 1980, políticas alternativas como a regularização e urbanização de favelas protagonizaram as ações no setor da habitação popular e foram reconhecidas como um marco importante na luta pelo direito social da moradia.

O Capítulo II aborda o processo de crescimento da informalidade habitacional no município de Florianópolis e no conjunto da área conurbada, abrangendo, portanto, além da capital catarinense, os municípios de São José, Palhoça e Biguaçu. Apresenta-se uma evolução do crescimento dos assentamentos informais de baixa renda e como eles se distribuem sócio-espacialmente no conjunto da área conurbada – refletindo claramente os processos segregativos que se observam no contexto ilha-continente. Faz-se uma abordagem específica da ocupação dos assentamentos informais no Maciço Central do Morro da Cruz e dos fatores que definiram e consolidaram esta área como uma das principais alternativas de moradia para a população oriunda dos processos migratórios ao longo das últimas décadas. Nesta área está localizado o assentamento informal da Serrinha, onde foram realizados os estudos do presente trabalho.

⁹ Relatório parcial e Relatório final de Pesquisa, INFOSOLO, (2005a; 2005b; 2006).

No Capítulo III propõe-se uma breve revisão dos estudos e conteúdos elaborados sobre a temática do mercado imobiliário informal e de sua importância dentre as formas mais recentes de acesso à moradia em assentamentos informais de baixa renda. Dá-se enfoque às pesquisas elaboradas pela Rede INFOSOLO/UFSC nos municípios da área conurbada de Florianópolis, os quais revelam a expressividade que o mercado de aluguéis assume nos assentamentos analisados. Por fim, apresenta-se uma abordagem específica do mercado de locação em favelas, revisando estudos e informações sobre este fenômeno.

No Capítulo IV apresenta-se o processo de formação e consolidação do mercado imobiliário informal de aluguel na Serrinha, compreendendo como ele se desenvolveu no contexto histórico de formação sócio-espacial deste assentamento. Os depoimentos dos moradores constituíram-se em importante referência para a descrição histórica que este estudo apresenta. Seus relatos de vida revelaram detalhes fundamentais para o entendimento de como a comercialização de imóveis se iniciou e se consolidou como a principal forma de acesso à moradia na Serrinha. O Capítulo está subdividido em três momentos históricos, abrangendo desde o final da década de 1970 até os primeiros anos do século XXI. Ao longo destas três décadas, as formas de acesso à moradia e os estágios de consolidação do mercado imobiliário informal estiveram fortemente relacionados ao contexto dos processos migratórios que se deram no município.

No Capítulo V, apresentam-se alguns esclarecimentos sobre os procedimentos metodológicos adotados nas pesquisas de campo e nas entrevistas realizadas neste trabalho. Na seqüência, a abordagem se foca sobre a dinâmica do mercado de aluguel na Serrinha, sua caracterização e distribuição sócio-espacial. Neste capítulo, abordam-se as relações entre locadores e locatários, e verifica-se que, mesmo em perspectivas opostas de análise – os locadores com uma alternativa de melhora de suas condições de vida e os locatários mais distantes da possibilidade de acesso à casa própria – ambos revelam a mesma realidade de agravamento das perspectivas de acesso à habitação e das condições de pobreza nos assentamentos informais.

O Capítulo VI retoma à problemática analisada, apontando alguns dos aspectos que foram importantes na consolidação do mercado imobiliário informal de aluguel na Serrinha, considerando o contexto sócio-econômico em que se insere. Propõe-se uma discussão sobre o papel que o mercado informal de aluguel desempenha na problemática do acesso à moradia nos assentamentos informais de baixa renda, tanto na busca pela habitação como na reprodução da informalidade e das condições de pobreza da população. E por fim, uma abordagem dessa temática à luz dos processos de regularização fundiária, de forma que estes possam se efetivar, face ao mercado imobiliário informal de aluguel, como ferramenta

para garantir a posse da terra e moradia.

Nas considerações finais retomam-se às questões centrais apresentadas no trabalho, com vistas à elaboração de posicionamentos conclusivos e reflexões sobre a problemática em estudo, visando interpretar o fenômeno e contribuir para transformação da realidade apresentada.

1. O ACESSO À MORADIA: UM DESAFIO PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA NO BRASIL

1.1 O acesso à moradia para a população de baixa renda

O problema da habitação no país começou a ser pensado, segundo Valladares (1983), a partir dos estudos sobre as favelas. Foi apenas na década de 1960 que este assunto se afirmou como objeto específico de reflexão entre os estudiosos, muito embora já fosse um problema latente nas principais cidades brasileiras (VALLADARES, 1983, p.26).

Até meados do século XX a habitação para população de baixa renda nas áreas urbanas foi basicamente provida pelo setor privado e, a partir de 1950, a atuação do Estado passou a ser mais expressiva na tentativa de combater o déficit habitacional existente e o aumento das ocupações informais intraurbanas. Os diferentes programas e políticas no campo da habitação foram guiados por interesses políticos divergentes e a atuação do poder público foi marcada por períodos de investimentos expressivos e outros de recursos escassos. Ao longo das décadas seguintes se observou o gradativo desfavorecimento e abandono das classes de mais baixa renda, contribuindo substancialmente para consolidar a via da informalidade como a única solução habitacional para os mais pobres nas áreas urbanas.

Atualmente, as favelas podem ser encontradas na totalidade das cidades brasileiras com mais de 500 mil habitantes e em 80% das cidades com população entre 100 e 500 mil habitantes (TASCHNER, 2003). As ocupações informais são, portanto, uma realidade recorrente nas áreas urbanas, e o seu crescimento expressivo indica a condição de precariedade e exclusão em que vive a população de baixa renda. O problema do acesso à moradia e o aumento da informalidade habitacional são resultantes do histórico de ações e políticas públicas fragmentadas e excludentes que acentuaram o processo de concentração de rendas e contribuíram para a piora das condições de vida da população de baixa renda.

1.1.1 O aluguel como alternativa de habitação no início do século XX

O final do século XIX foi marcado pela primeira crise habitacional no país, quando muitos imigrantes afluíram em direção às áreas urbanas à procura de trabalho e renda. As alternativas habitacionais eram praticamente inexistentes e grande parte dessa população se alojou em moradias de aluguel viabilizadas pela iniciativa privada. Os cortiços, casas de cômodo e estalagens, como eram comumente denominados, se proliferaram como a principal alternativa de moradia para população de baixa renda nas áreas urbanas, situação que perdurou até a década de 1930 (RIBEIRO, 1997, p.255). “*O cortiço foi a primeira forma*

física de habitação oferecida ao ‘homem livre’ brasileiro da mesma maneira que o aluguel foi a primeira forma econômica” (VILLAÇA, 1986, p.35).

A qualidade construtiva destas edificações era extremamente precária. As condições de ventilação e saneamento eram praticamente inexistentes, assim como a oferta de infraestrutura, como latrinas, pias, torneiras, dentre outros (BONDUKI, 2002). Essa condição de insalubridade e sujeira desencadeou a proliferação de doenças e epidemias, fato que determinou o início das intervenções estatais na esfera da habitação. “(...) ‘o corticeiro’ procura investir o mínimo possível e aproveitar o máximo o terreno, o que explica a razão pela qual as moradias assumirão a forma de habitações coletivas e se caracterizarão pela precariedade e falta de higiene” (RIBEIRO, 1997, p.205).

Num primeiro momento, que compreendeu as primeiras décadas do século XX, as ações e projetos encaminhados pela esfera estatal se restringiram à definição de normas e padrões construtivos baseados nos princípios do higienismo, a fim de melhorar a qualidade das habitações de aluguel existentes (RIBEIRO, 1996, p.212-217). Foram definidas medidas e áreas mínimas edificadas, além da elaboração de uma legislação de controle e uso do solo que definia especificações construtivas das habitações operárias como gabaritos, desenho, dimensões e os equipamentos sanitários necessários.

A criação de uma nova legislação e a instituição de normas e padrões construtivos colocou os cortiços e alojamentos para população de baixa renda na condição de ilegalidade já que essas edificações estavam em desacordo com as determinações legais. Embora este modelo de habitação fosse o exemplo do que a nova política higienista havia passado a combater, sua adaptação aos novos padrões construtivos exigiria investimentos em reformas e isso comprometeria as taxas de rendimentos obtidos com o aluguel. Transferir os custos aos locatários, através do aumento das prestações de aluguel, também seria inviável já que a realidade de baixos rendimentos salariais não permitia que pagassem mais.

“A construção barata era uma exigência intrínseca ao negócio, pois os níveis de remuneração dos trabalhadores não permitiam aluguéis elevados. Os cortiços e as casas coletivas eram, portanto, essenciais para a reprodução da força de trabalho a baixos custos e, enquanto tal, não podiam ser reprimidos e demolidos na escala prevista pela lei e desejada pelos higienistas”. (BONDUKI, 2002, p.39).

Numa segunda atuação, o Estado ofereceu vantagens ao setor privado para que investissem na construção de novas habitações, propondo um aumento dos lucros no setor imobiliário. Em contrapartida, para o poder público, esta seria uma forma de mostrar seu esforço na busca de soluções para a habitação de baixa renda. Estas intervenções

aqueceram o setor imobiliário e de construção, e resultaram num crescimento expressivo da oferta de novas habitações. Até 1920, 38 mil novos prédios foram construídos, sendo que 80% deste total correspondiam à moradia de aluguel - a opção com retornos mais rentáveis nesta época (BONDUKI, 2002). Em alusão à expressividade do mercado de aluguel, em 1920, apenas 19,1% dos domicílios eram ocupados por seus proprietários, porcentagem que, em 1925, ainda era de poucos 23%. *“O investimento em casas de aluguel era seguro e lucrativo; os riscos eram baixos e certa a valorização imobiliária, sobretudo em cidades de grande crescimento e dinamismo econômico, como São Paulo”*. Neste contexto de condições favoráveis, os investimentos no mercado de locação foram crescentes e a moradia de aluguel se consolidou como a principal alternativa para a população de baixa renda nas primeiras décadas do século XX.

As principais modalidades de habitações construídas neste período foram as casas de vila, que atendiam aos padrões idealizados pelos higienistas, e as moradias coletivas como os cortiços e casas de cômodos, que permaneceram reproduzindo padrões precários de construção. Estas últimas eram destinadas aos mais pobres e como a qualidade construtiva era inferior à das casas de vilas os investimentos em construção eram menores. Além disso, apesar do aluguel ser mais baixo o somatório dos locatários chegava a render mais do que o aluguel das casas de vilas. *“Embora alugados a valores absolutamente mais baixos, acessíveis aos salários dos trabalhadores, a soma dos aluguéis dos vários cômodos de um cortiço rendia mais que a de uma vila de casas unifamiliares: ‘o senhorio tem aqui mais uma fonte de receita: manda construir casinhas acanhadas, incômodas e deselegantes e as aluga por um preço mais ou menos ao alcance de uma família, mas excessivo, mesmo em relação a outras casas; há senhorios que não querem outras casas: essas é que rendem: a exploração da miséria”*. (Terra Livre 10/12/1905 *apud* BONDUKI, 2002, p.54).

O mecanismo de formação dos preços dos aluguéis se dava pela relação entre oferta e demanda e não existia uma legislação de proteção ao inquilino que, nestas circunstâncias, poderia ser despejado sem nenhuma restrição. Segundo Ribeiro (1997), nas primeiras décadas do século XXI, um cortiço no Rio de Janeiro, poderia proporcionar ao seu dono cerca de 50% a 100% ao ano sobre o capital investido (RIBEIRO, 1997, p.208). Por volta de 1912, o aluguel numa casa de vila com cerca de 35m², (2 quartos, sala, cozinha, tanque e WC), custava em média 60\$000, enquanto que num cortiço, não era possível alugar um cômodo por menos de 20\$000, (BONDUKI, 2002, p.54). O constante dilema da classe trabalhadora diante das disparidades entre seus rendimentos salariais e seus custos de sobrevivência se resume a partir do trecho que se segue:

“Na classe pobre, especialmente na classe operária, o aluguel da casa absorve uma

boa parte dos limitados ganhos do chefe da família. A exigüidade do salário, comum às grandes indústrias [...] põe o operário entre as portas de um angustioso problema: ou comer pouco e mal, ou morar num cortiço. Em nove casos sobre dez, ele opta pela segunda solução. Obedece ao estômago". (Boletim do Departamento Estadual do Trabalho apud BONDUKI, 2002, p.53).

A situação de ilegalidade dos cortiços e as ameaças de demolição não impediram, entretanto, que esta modalidade de habitação continuasse a se difundir como a principal forma de moradia para a classe trabalhadora. A falta de alternativas habitacionais e a crescente demanda tornaram a crise no setor cada vez mais aguda, atingindo também alguns setores da classe média. O modelo rentista baseado na habitação coletiva de aluguel passou a receber duras críticas, pois favorecia os lucros da esfera privada, que em contrapartida, oferecia moradias de baixíssima qualidade. Esta crise marcou o início das intervenções mais efetivas do Estado na esfera da habitação, o qual a partir de meados da década de 1940 passou a atuar na produção e financiamento de novas moradias. As intervenções estatais estiveram fortemente vinculadas ao novo ciclo de expansão econômica do desenvolvimentismo, e o novo modelo de provisão e produção habitacional adotado foi um estímulo ao setor de construção e ao processo de industrialização.

Durante a ditadura Vargas, na década de 1930, a habitação foi um dos temas centrais da política de desenvolvimento nacional, apresentada como uma *"condição básica de reprodução da força de trabalho e, portanto, como fator econômico na estratégia de desenvolvimento do país; em segundo, a habitação como elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador, e, portanto, decisiva na criação do 'homem novo' e do trabalhador padrão que o regime queria forjar como sua principal base de sustentação política"*. (BONDUKI, 2002, p.73). A moradia assumiu papel principal no discurso e nas realizações do Estado Novo e foi transformada no símbolo da valorização do trabalhador. Este período marcou também um momento decisivo na construção da ideologia da casa própria no Brasil.

"A habitação operária torna-se, portanto, área crucial para a manutenção da ordem econômica, política e social. Além de ser um bem essencial para sobrevivência do trabalhador, a moradia deveria tornar-se instrumento de transformação do trabalhador em proprietário, desempenhando papel importante na criação de modo de vida conservador e reproduzindo os padrões de comportamento moral e cultural burguês entre os trabalhadores oriundos de vários países e longínquas regiões do país". (BONDUKI, 2002, p.86).

Em 1942, a aprovação da Lei do Inquilinato¹⁰ ratificou a ação do Estado em garantia de habitação para os trabalhadores e, sobretudo, da reprodução da força de trabalho. Esta medida determinou o congelamento das prestações de aluguel e se configurou como um golpe para os proprietários dos imóveis. Tratava-se de uma estratégia do poder público para desestimular a produção rentista de aluguel e deslocar os esforços para o projeto da casa própria. *“De maneira contraditória, ao tumultuar o mercado de locação com o suposto objetivo de proteger o locatário, a lei acabou criando uma forte expectativa pela casa própria. Ser inquilino, antes condição natural de todo trabalhador, tornou-se uma situação incômoda e sem futuro. O inquilino sentia que, mais cedo ou mais tarde, perderia a vantagem do aluguel antigo e ficaria sem ter onde morar”*, (BONDUKI, 2002, p.261).

O Estado assumiu, a partir de meados da década de 1940, a responsabilidade pelas ações no setor da habitação popular. A produção de moradias com custos acessíveis se configurou como um dos grandes desafios e, neste sentido, uma alternativa foi o deslocamento dos novos loteamentos para as áreas mais distantes do centro, onde o preço da terra era menor (RIBEIRO, 1997). Além das dificuldades de acesso a estas áreas, a inexistência de infra-estrutura, como rede de água, esgoto e luz elétrica tornaram árdua a tarefa de convencer os trabalhadores de que morar nestes espaços oferecia maiores vantagens do que permanecer em cortiços nas áreas centrais. Levantamentos elaborados nesta época revelaram que muitos proprietários de casas e lotes nas áreas periféricas permaneciam morando em cortiços nas áreas centrais. (BONDUKI, 2002, p.93-96). Nas décadas seguintes as ações no setor da habitação se centralizaram no âmbito do poder público e a moradia de aluguel diminuiu gradativamente enquanto se fortaleceu o ideal da casa própria no país.

1.1.2 As ações do Estado no setor habitacional a partir de meados do século XX

A Fundação da Casa Popular, criada em 1946, foi o primeiro órgão de âmbito nacional voltado exclusivamente para provisão de habitação de baixa renda. Além da construção de novas unidades, a Fundação da Casa Popular – FCP foi proposta para atuar em áreas complementares, como financiamento de obras de infra-estrutura, (abastecimento de água, esgoto e energia elétrica), financiamento da indústria de material de construção civil e financiamento de estudos para barateamento da construção. Esta abrangência de atuação lhe rendeu, já na sua criação, a qualidade de irrealista e pretensiosa (AZEVEDO & ANDRADE, 1982, p.19).

¹⁰ Decreto-lei 4598 de 20 de Agosto de 1942.

A FCP atuou até 1964, quando foi criado o Sistema Financeiro de Habitação. Sua contribuição no combate do déficit habitacional no país foi praticamente inexpressiva. Foram produzidas cerca de 17 mil unidades ao longo dos 18 anos em que esteve atuando. Os recursos disponíveis foram sempre escassos e, além disso, a FCP foi prejudicada pela conduta populista do governo da época, que transformou o ideal da casa própria em objeto de barganha política (VALLADARES, 1983; AZEVEDO & ANDRADE, 1982). Para viabilizar o acesso à moradia das camadas mais pobres da população o governo passou a subsidiar integralmente os custos das habitações, descapitalizando a FCP.

A criação do Sistema Financeiro de Habitação e do Banco Nacional da Habitação, em 1964, marcaram o início de uma nova política habitacional. O tema da habitação se tornou foco do governo militar, que fortaleceu e consolidou estrategicamente a ideologia da casa própria no país. Entre 1940 e 1980 a porcentagem de domicílios alugados no Rio de Janeiro caiu de 65% para 35%, ao mesmo tempo em que, a porcentagem de domicílios próprios subiu de 25% para 55%, (RIBEIRO, 1997, p.256).

“O BNH, (...), fazia parte de elaborada estratégia destinada a esfriar as massas, e, se possível obter seu apoio”. (...) “A escolha da habitação como eixo da política urbana aconteceu principalmente porque foi sob o aspecto das tensões nas favelas, das massas disponíveis e das migrações maciças para as cidades que a questão urbana ganhou visibilidade e contorno nos princípios dos anos 1960. A filosofia da casa própria, outro elo importante na política do BNH, também encontrou na teoria das massas disponíveis a sua motivação principal”. (AZEVEDO & ANDRADE, 1982, p.59).

Bolaffi (1982) observa que *“entre os muitos problemas e necessidades que sempre afligiram a população dos maiores centros urbanos do Brasil (...) a habitação popular é eleita pelo governo federal em 1964, como problema fundamental”. (...) “O governo precisava formular projetos capazes de conservar o apoio das massas populares, compensando-as psicologicamente pelas pressões a que vinham sendo submetidas pela política de contenção salarial. Para tanto, nada melhor do que a casa própria”. (BOLAFFI, 1982, p.42–44).* Para o autor, o problema da habitação popular foi utilizado como um artifício político para enfrentar as crises econômicas conjunturais, e o interesse real do governo era a estabilização da inflação (BOLAFFI, 1982).

Os recursos financeiros do BNH eram provenientes do Fundo de Garantia sobre Tempo de Serviço – FGTS, o que dava uma importante autonomia financeira ao banco. O Banco Nacional da Habitação manteve suas atividades até 1986 e sua atuação durante os 22 anos de sua existência intercalou momentos de maior e menor produtividade, assim como

mudanças em seus programas e no foco de investimento de seus recursos. Para Azevedo & Andrade (1982) a atuação do BNH pode ser dividida em três fases principais: a Implantação, a Decadência e a Restauração, conforme se apresenta a seguir.

Implantação: compreendeu os anos de 1964 até 1969. Neste período parte considerável dos recursos foi destinada à produção de habitação para população de baixa renda, com rendimentos de até 3 salários mínimos. Cerca de 40% do total de 180 mil unidades construídas foram financiadas para esta faixa de renda.

Decadência: compreendeu o período de 1970 a 1974, e caracterizou-se pela perda de dinamismo das Companhias Habitacionais – Cohabs, que produziram menos da metade das unidades habitacionais para a população de baixa renda que no período anterior, 76 mil unidades. A defasagem entre o reajuste dos salários e o valor das prestações dos financiamentos originou um expressivo índice de inadimplência entre as camadas mais pobres da população. A queda dos recursos investidos na assistência às camadas populares foi um marco desta fase.

Restauração: este período compreendeu os anos de 1975 a 1980, quando a Cohab deslocou os recursos em favor da população com rendimentos entre 3 e 5 salários mínimos. Nesta época, o aumento da especulação imobiliária e a valorização dos imóveis e aluguéis dificultaram o acesso à moradia também para esta faixa de renda e a Cohab se tornou uma solução para os setores da baixa classe média no país. Foram financiadas cerca de 750 mil unidades e os índices de inadimplência foram reduzidos a 12%. Confirma-se, portanto, que a atuação do BNH não foi direcionada à parcela população que habitava áreas informais, nem tão pouco, objetivava sanar o chamado problema habitacional.

A partir de meados da década de 1970, o deslocamento dos investimentos do BNH deixou a população com renda entre 1 a 3 salários mínimos praticamente desassistida. Alguns programas paliativos foram criados para atender essa faixa de renda, como o PROFILURB em 1975. Este programa previa o fornecimento de lotes equipados com infra-estrutura e saneamento básicos, onde o mutuário era responsável pela construção de sua moradia. O PROFILURB foi criado com intuito de combater o crescente processo de favelização urbana que já se observava nesta época, mas as condições financeiras desfavoráveis da população e as propostas de financiamento pouco flexíveis dos lotes¹¹ legaram ao programa um

¹¹ O prazo dos financiamentos do Profilurb era de, no máximo, 15 anos, o que resultava em prestações muito altas, não condizentes com o rendimento da população para quem fora focado o programa. Além disso, havia uma insegurança da Cohab em ampliar os financiamentos a esta população, dado seu histórico de inadimplência em anos anteriores.

desempenho inexpressivo. Apenas 43 mil lotes foram financiados até 1980. (AZEVEDO & ANDRADE, 1982, p.104-105).

No final da década de 1970 começaram a ser implantadas ações de caráter alternativo como os primeiros programas de recuperação de áreas informais, contrapondo a política repressiva às favelas ora prevalecente. Para Valladares (1983) esta seria uma quarta fase do BNH, quando o novo governo, que buscava legitimação junto às massas populares, anunciou significativas mudanças no âmbito habitacional, dentre as quais, se destaca a criação do Promorar, destinado às famílias de baixa renda (VALLADARES, 1983, p.42).

Nos primeiros anos da década de 1980 a produção de habitações pelo BNH foi bastante expressiva, ultrapassando os três milhões de unidades construídas. Neste período, os financiamentos foram praticamente concentrados nas famílias com renda acima de 3 salários mínimos, excluindo, portanto, a população mais pobre. A produção total do Banco Nacional da Habitação ultrapassou quatro milhões de unidades habitacionais. Em meados da década de 1980, as crises mundiais e a forte recessão econômica tornaram insustentável a situação financeira do BNH, que acabou extinto em 1986.

Análises sobre a atuação do BNH¹² afirmam que os períodos de investimento mais expressivo para população de baixa renda foram aqueles em que o governo procurava bases mais amplas de legitimação política junto a esta classe. Revelam ainda que, embora o número de unidades construídas tenha sido expressivo, houve um gradativo distanciamento dos investimentos para as camadas de mais baixa renda. Somente 33,5% das unidades habitacionais financiadas pelo SFH ao longo da existência do BNH foram destinadas à habitação de interesse social. *“Do confronto de promessas com realizações, a ação do BNH deixa um saldo negativo, sobretudo em função da correção monetária e do modelo empresarial adotado. Esse saldo negativo revela-se, por um lado, pelo afastamento de sua clientela e, por outro, por sua pouca eficácia em fazer face ao déficit habitacional”.* (VALLADARES, 1983, p.43).

Ao longo da década de 1980 os processos migratórios e as crises econômicas contribuíram para acentuar os problemas urbanos, sobretudo o aumento do déficit habitacional e da informalidade habitacional urbana. As primeiras constatações sobre o mercado imobiliário informal em favelas revelam-se como um agravante da crise habitacional no país, sem que se pudesse prever ainda a proporção e a importância que esta modalidade de acesso à terra/moradia tomaria ao longo das décadas seguintes. *“A falência da política de habitações populares pode ser melhor aquilatada pela expansão do chamado mercado informal,*

¹² VALLADARES, 1983 e AZEVEDO & ANDRADE, 1982.

paralelo ou clandestino, formado pela moradias construídas sem licença das prefeituras, pelas populações de baixa renda". (AZEVEDO & ANDRADE, 1982, p.129).

Depois de extinto, o BNH passou seus encargos à Caixa Econômica Federal que atuou durante a chamada Nova República. Neste período, o setor habitacional apresentou baixo desempenho no campo social. O que se seguiu à extinção do BNH foi uma imensa confusão institucional provocada por reformulações nos órgãos responsáveis pela questão urbana e, em particular, pelo setor habitacional. Num intervalo de quatro anos, entre 1985 e 1989, foi criado o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), que logo se transformou em Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MHU) e, em seguida, no Ministério da Habitação e Bem-Estar Social (MBES). Em 1989 este ministério foi extinto e a questão urbana voltou a ser atribuição do Ministério do Interior - ao qual o BNH era formalmente ligado anteriormente.

As atribuições no setor habitacional foram pulverizadas por vários órgãos federais, como o Banco Central, a Caixa Econômica Federal, o Ministério Urbano - formalmente responsável pela política habitacional na época - e a Secretaria Especial de Ação Comunitária - responsável pela gestão dos programas habitacionais alternativos. Durante os primeiros anos da década de 1990, os recursos destinados às políticas públicas na área de habitação foram efetivamente mal direcionados agravando o quadro de crise no setor. Em meados da década de 1990, os programas na área de habitação popular passaram a ser controlados pelo Ministério do Bem Estar Social, com participação expressiva dos governos locais (SANTOS, 1999, p.21). Este período marcou o início da descentralização das ações no setor habitacional, assim como a adoção sistemática de programas habitacionais alternativos, como a regularização e urbanização de áreas informais. A partir de então, a responsabilidade pelas ações no setor habitacional foi transferida aos governos locais - estaduais e principalmente municipais.

A descentralização e a transferência das ações no setor da habitação se consolidaram ao longo da década de 1990. Os municípios adquiriram autonomia sobre seus programas e passaram a atuar diretamente junto aos órgãos de financiamento internacionais, pleiteando recursos. O processo de descentralização se fundamentou no discurso do controle social sobre a gestão dos programas federais de habitação. Como resultado, no entanto, observou-se uma atuação focalista e fragmentada dos municípios no combate ao problema da habitação. A participação do Estado central se restringiu à elaboração e disseminação de agendas e padrões de atuação dos governos locais. Este período foi marcado também por importantes conquistas no campo da habitação social e da política urbana, como a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, a criação do Ministério das Cidades em 2003 e,

em 2005, a aprovação e liberação de recursos para o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

O desempenho das políticas habitacionais no país evidencia um distanciamento das populações de baixa renda. Os investimentos para esta classe foram sistematicamente reduzidos ao longo do tempo e a população com renda menor do que três salários mínimos esteve continuamente excluída dos programas de financiamento habitacional. O crescimento do déficit de moradias foi expressivo ao longo das décadas de 1980 e 1990, quando os processos migratórios em direção às áreas urbanas se intensificaram, tanto em áreas metropolitanas, como também em cidades médias e nos pólos regionais. A ausência de alternativas resultou no crescimento significativo da informalidade habitacional urbana. Sem assistência, as camadas mais pobres da população passaram a ocupar áreas urbanas livres, construindo barracos em condições extremamente precárias. Este processo de favelização foi ainda acompanhado pela segregação da população de baixa renda para áreas periféricas, com precárias condições de acessibilidade e serviços. Os processos de exclusão e o desemprego atenuaram suas perspectivas de melhores condições de vida e de inserção social.

1.2 A informalidade como via de acesso à moradia para a população de baixa renda

Ao avaliar a interferência do Estado no processo de provisão habitacional, sobretudo pós 1964, Arretche (1990) coloca que, *“no caso brasileiro, o papel desempenhado pelo Estado na emergência da industrialização, bem como na emergência e consolidação das políticas de proteção social, implicou a constituição de um padrão de formação e gestão de políticas em que ao Estado coube um papel peculiar. Este tem tomado iniciativas de caráter estratégico, inaugurando processos produtivos, definindo as modalidades de operação dos agentes privados e regulamentando suas ações no mercado”*. (ARRETCHÉ, 1990, p.33).

Como vimos anteriormente, a atuação efetiva do Estado na solução do problema da habitação das camadas de mais baixa renda foi inexpressiva. Gradativamente, o problema da moradia se tornou maior, quanto maior foram os processos migratórios que atraíram aos centros urbanos a força de trabalho necessária para sustentar o processo de industrialização e de reprodução e de acumulação do capital. Praticando sua função reguladora e estratégica dentro dos processos produtivos, como menciona Arretche (1990), o Estado se afastou, na prática, de uma solução habitacional efetiva para os mais pobres, que fosse pautada em ações de caráter redistributivo e que minimizassem os processos de acumulação e aumento das desigualdades. Oliveira (2003) afirma que um dos elementos que sustentaram o processo de expansão e acumulação capitalista que se observou no

Brasil, foi o barateamento da reprodução da força de trabalho e, neste sentido, a informalidade teve e tem papel decisivo:

“(...) Daí derivou uma explicação para o papel do ‘exército de reserva’ nas cidades, ocupado em atividades informais, que para maior parte dos teóricos era apenas consumidor de excedente ou simplesmente lumpen, e para mim fazia parte também dos expedientes de rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho urbana. O caso da autoconstrução e dos mutirões passou a ser explicativo do paradoxo de que os pobres, incluindo também os operários, sobretudo os da safra industrializante de 1950, são proprietários de suas residências – se é que se pode chamar assim o horror das favelas -, e assim reduzem o custo monetário de sua própria reprodução”. (OLIVEIRA, 2003, p.130).

A autoconstrução em favelas é, segundo o autor, uma forma de baixar o custo de reprodução da força de trabalho. As despesas com habitação para população de baixa renda são ignoradas pelo Estado, porque este conta com a capacidade daqueles de auto-solucionar seu problema de moradia. Os gastos não contabilizados com a habitação se refletem numa avaliação subdimensionada dos custos de vida da população de baixa renda, rebaixando seus salários (OLIVEIRA, 2006; PRADILLA, 1987). *“Quando os governos, para orientar a política econômica, calculam o salário mínimo, o custo da habitação desaparece e influencia na fixação do valor. É isso que tem o efeito de rebaixar o salário”.* (OLIVEIRA, 2006, p.68).

(...) “Se o salário não cobre os custos da habitação de acordo com as leis do mercado imobiliário privado e se as políticas oficiais estatais dirigem seus investimentos ou sua produção para as camadas restritas da sociedade que tem poder aquisitivo mais alto, a população trabalhadora é obrigada a apelar para seus próprios recursos para suprir essas necessidades de habitação, repetindo tradicionais hábitos rurais” (construção da própria casa). (MARICATO, 1979, p.76).

A ocupação de áreas informais urbanas centrais e periféricas pelos migrantes é o fenômeno resultante desta realidade, transformando as paisagens das principais cidades brasileiras nas décadas de 1980 e 1990. A autoconstrução não se resume ao âmbito da moradia, mas se estende a um conjunto de bens de consumo coletivos que compõe trechos da cidade em que moram e que necessitam como pavimentação de ruas, construção de igrejas, escolas, creches, praças, entre outros. *“A autoconstrução se estende, portanto, para a produção do espaço urbano e não se restringe aos meios de consumo individual (...) O assentamento residencial da população migrante em meio urbano, fundamental para a manutenção da*

oferta larga e barata de mão-de-obra, se faz às custas de seu próprio esforço, sem que o orçamento 'público' se desvie de outras finalidades, na aplicação" (MARICATO, 1979, p.79).

A abordagem do fenômeno da informalidade habitacional a partir do papel que desempenha no processo de reprodução e de acumulação do capital, esclarece que a sua "não solução" não pode ser atribuída apenas à ineficiência das políticas habitacionais. A favela, como solução de moradia da população de baixa renda – única forma de morar nas áreas urbanas brasileiras – tem papel importante no processo de acumulação capitalista. Neste sentido, esta perspectiva da informalidade dá bases para o entendimento da mudança de caráter das políticas e ações no setor habitacional adotadas pelo poder público a partir da década de 1980. Esclarece, ainda, muito sobre a nova ideologia que se constrói sobre as favelas e assentamentos informais de baixa renda na década de 1990 e início do século XXI.

1.3 As ações de combate à informalidade habitacional: da remoção à regularização

As ações de combate ao crescimento da informalidade habitacional urbana sofreram mudanças em seus modos de atuação ao longo das últimas décadas no Brasil. Ao analisar as ações no campo habitacional para população de baixa renda, verifica-se que a postura de intolerância e excessivo combate aos assentamentos informais predominaram até meados da década de 1970. A partir daí, o poder público iniciou - ainda que em escala reduzida e em paralelo ao movimento de remoção que ainda perdurava - ações e programas com caráter mais receptivo às ocupações informais. As ações alternativas¹³ passaram a propor a regularização e a urbanização dos assentamentos informais de baixa renda, em contraposição às políticas de remoção. Ao mesmo tempo, observou-se uma transformação no ideário sobre estes espaços. Se antes, os assentamentos informais eram vistos como o lugar do caos, da sujeira e da desordem, ao longo das últimas décadas, vêm sendo diferentemente interpretados no campo dos estudos científicos, organismos de cooperação internacionais e pelo poder público. Nas bases dessa mudança encontra-se um conjunto de fatores que se referem tanto ao ideário de cidade – as diferentes utopias que estiveram à frente dos modelos urbanos em diferentes momentos históricos, (VAINER, 2003) – como à análise das políticas e propostas das agências internacionais de cooperação para países em desenvolvimento, como é o caso da ONU, Banco Mundial, entre outras, (WERNA, 1996).

¹³ Os programas alternativos compreendem ações como a urbanização, regularização e a melhoria de assentamentos precários. Representam uma alternativa de custos mais baixos e por isso se consolidam como solução para o problema da habitação, já que as políticas de provisão de novas unidades habitacionais se tornaram economicamente inviáveis para o Estado, (BALTRUSIS, 2000).

No Brasil, as políticas de remoção e intolerância às favelas predominaram até meados da década de 1970, atendendo à utopia da cidade higienista, onde a ordem urbana seria restabelecida pela *medicalização* da cidade (VAINER, 2003). Na seqüência, a escola modernista impôs a dinâmica da produção e reprodução do capital no espaço urbano. Para ambos os modelos urbanos as favelas deveriam ser fortemente combatidas e por isso sofreram ações repressivas e de remoção. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 observou-se, no entanto, uma gradual redução da intolerância aos assentamentos informais de pobreza por parte das políticas públicas. Isto se deu, em grande parte, em função dos movimentos populares organizados na luta por melhores condições de moradia. A reforma urbana foi um marco da luta popular neste setor e, posterior a ela, a aprovação do Estatuto da Cidade e a criação do Ministério das Cidades somaram-se ao processo de conquistas populares e de democratização da cidade.

A mudança no ideário sobre os assentamentos informais de baixa renda deve, entretanto, ser analisada também como resultado de uma construção ideológica submetida aos interesses político-econômicos preconizados pelo neoliberalismo (BALTRUSIS, 2000b). As conquistas em favor da democratização da cidade e do acesso à terra e à moradia não foram somente fruto da luta popular e progressista. Ao analisar a conjuntura sócio-econômica mundial e o papel que desempenha a informalidade habitacional no processo de reprodução e concentração de riquezas, pode-se verificar que a condução das ações para solucionar o problema da habitação e reduzir a informalidade habitacional atende, a princípio, aos preceitos neoliberais que passaram a orientar as políticas econômicas nos países capitalistas periféricos. Na base das discussões estão as disputas e os interesses políticos e economicamente dominantes.

1.3.1 As ações alternativas no Brasil

As ações alternativas no campo habitacional se iniciaram a partir década de 1980, em paralelo aos programas de construção de novos conjuntos e de financiamento de lotes. Cidades como Belo Horizonte, Recife e Porto Alegre foram precursoras de experiências bem sucedidas, em razão de iniciativas políticas e do grau de organização e mobilização social nos assentamentos informais. Na década de 1990 os programas alternativos passaram a ser mais freqüentemente adotados e a esfera municipal passou a atuar diretamente junto aos órgãos e agências internacionais, pleiteando recursos financeiros para efetivação de seus programas. Recentemente, o discurso e a prática da regularização e urbanização de assentamentos informais se fortaleceram com a aprovação do Estatuto da Cidade, que ratificou o reconhecimento da ordem jurídica do direito social dos ocupantes de

assentamentos informais (COSTA, 2002, p.15). O Estatuto da Cidade e os programas de regularização e urbanização de áreas de ocupação informal são ferramentas importantes para prover o acesso e a democratização do solo urbano.

“O Estatuto da Cidade reconheceu que a crise generalizada de moradia e a proliferação de formas de ilegalidade urbana quanto aos processos de acesso ao solo e à moradia – produzidas pela combinação da falta de políticas habitacionais adequadas com a ausência de opções suficientes e acessíveis oferecidas pelo mercado imobiliário – são, ao mesmo tempo, resultados e causas de vários dos problemas urbanos enfrentados pelos municípios”. (FERNANDES, 2003b, p.160)

Dentre as ferramentas para viabilizar a regularização, destacam-se as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, que se constituem em zonas urbanas específicas que abrangem áreas públicas ou privadas, desde que ocupadas por população de baixa renda. As ZEIS são destinadas a promover a urbanização e a regularização jurídica da área, incorporando estes espaços informais à cidade legal (COSTA *et al*, 2002, p.92). Através deste instrumento, as áreas informais podem ser enquadradas sob normas de urbanização especiais já que os padrões urbanísticos de largura de via, acesso de pedestre e tamanho de lotes não se aplicam à lógica de ocupação dos assentamentos informais de baixa renda.

Recentemente, foram realizados esforços para desmontar as barreiras jurídicas do processo de regularização de áreas informais localizadas sobre Áreas de Preservação Permanente. Esta questão se dissolveu com a implementação, pelo Ministério do Meio Ambiente / Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, da Resolução nº. 369 de 28 de Março de 2006, que dispõe sobre casos excepcionais em que Áreas de Preservação Permanente podem ser suprimidas. As ocupações de interesse social se enquadram neste artigo.

A aprovação do Estatuto e os esforços despendidos para viabilização dos processos de regularização através da Resolução nº. 369 indicam a consolidação das práticas alternativas frente ao problema habitacional no país. Evidencia-se, portanto, a postura tolerante que o poder público adotou em relação aos assentamentos informais, despendendo esforços para resolver as barreiras jurídicas e efetivar a regularização da posse da terra para a população que habita estas áreas. Esta tendência também evidencia uma nova postura do Estado diante do problema habitacional urbano. As ações, antes centralizadoras e comandadas pela esfera estatal, foram fragmentadas e descentralizadas, transferindo autonomia à esfera municipal. Neste contexto, instituições como o Banco Mundial, o Fundo Monetário Internacional - FMI e a Organização das Nações Unidas - ONU assumiram um papel importante na determinação de parâmetros para a política habitacional urbana nos países

periféricos. Subvertida por interesses políticos e econômicos, a idéia de *“melhorar as favelas em vez de substituí-las tornou-se a meta menos ambiciosa da intervenção pública e privada”*. (DAVIS 2006, p.79)

1.3.2 Informalidade habitacional urbana: um debate internacional

No campo dos estudos acadêmicos, as idéias de John Turner¹⁴ se destacaram como precursoras do reconhecimento e aceitação da favela como alternativa de moradia para os pobres nas áreas urbanas, e passaram a exercer influência decisiva no ideário produzido pelas agências de fomento internacionais. *“As áreas de ocupação irregular espontânea representavam para os pobres urbanos a possibilidade de mobilidade social e elas deveriam ser consideradas como uma expressão normal do processo de crescimento urbano nos países de terceiro mundo”*. (TURNER *apud* BALTRUSIS, 2000b, p.13).

Este novo olhar sobre a informalidade habitacional redirecionou as discussões sobre a problemática urbana nos países capitalistas periféricos. A nova ideologia sobre a favela deu suporte a uma mudança de paradigma das políticas habitacionais direcionadas às camadas de baixa renda. Passou-se a defender que a dificuldade de acesso à habitação nestes países se fundamentava sobre o problema da falta de renda da população e, portanto, seria preciso atuar em mecanismos para criação de emprego e geração de renda. Neste sentido, os organismos internacionais como a ONU e o Banco Mundial passaram a difundir uma política de aumento da produtividade econômica urbana, como forma de combater a pobreza. *“O aumento da produtividade da economia urbana visaria minimizar os impactos negativos do ajuste, criando alternativas locais para o crescimento do emprego e renda”*. (CARDOSO *apud* BALTRUSIS, 2000b, p.14).

De acordo com este novo ideário, os municípios deveriam *“criar um bom ambiente de negócios”*, atrair investimentos e gerar resultados positivos na produtividade econômica e no aumento das oportunidades de emprego e renda das camadas mais pobres (BALTRUSIS, 2000b, p.06). Isto desencadeou o desenvolvimento das estratégias de concorrência entre cidades, as quais deslocaram o foco de seus investimentos para manterem-se economicamente competitivas no mercado mundial. *“O aumento da competitividade entre as cidades - na nova ordem mundial globalizada - desloca o foco dos investimentos. Para ingressarem no circuito das cidades mundiais, muitas cidades dos países não desenvolvidos deixam de investir em infra-estrutura básica e serviços para a população de baixa renda, e*

¹⁴ TURNER, John. Housing as a Verb. In: TURNER, John; FICHTER, Robert (Orgs.). *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*. New York, Macmillan, 1972.

optam por aplicar os recursos em infra-estrutura de ponta para atrair as empresas sedes do capital transnacional” (BALTRUSIS, 2000b p.06).

Para Vainer (2003) este processo marca a consolidação do modelo da cidade empresa, da cidade mercadoria, no qual *“as cidades passam a ser pensadas como empresas, num mercado internacional competitivo. As empresas competem no mercado... de cidades. Estamos, na verdade, em face de uma nova utopia: a utopia da cidade-empresa”*, (VAINER, 2003, p.29). Segundo o autor, neste modelo de cidade há a demanda por uma gestão de caráter empresarial e, neste sentido, o setor privado passou a assumir posição de destaque no comando das estratégias urbanas.

Os recursos do Banco Mundial destinados aos programas de desenvolvimento urbano dos países periféricos aumentaram expressivamente, enquanto que, os recursos destinados aos programas de habitação social e infra-estrutura básica foram reduzidos, (WERNA, 1996, p.13). A ênfase das políticas e programas urbanos se direcionou aos projetos de desenvolvimento em longo prazo e o foco dos investimentos municipais foi deslocado para o fortalecimento de sua estrutura político-econômica. As ações de combate à desigualdade e exclusão social passaram a ser tratadas de modo coadjuvante, visto que os recursos destinados aos programas de habitação e infra-estrutura básica foram atenuados. No campo da habitação, os municípios apresentaram uma atuação focalista, com políticas e programas alternativos, como a regularização e urbanização de favelas, que apresentavam custos menores em relação à provisão de novas habitações.

A partir do final da década de 1990, as discussões internacionais têm retomado ao tema das políticas sociais urbanas e das ações alternativas no campo da habitação. A agência Habitat da ONU tem focado o tema da informalidade habitacional desde 1999, através da Campanha Global pela Segurança da Posse, cujo objetivo é a integração sócio-espacial das populações que habitam assentamentos informais de pobreza. O Banco Mundial também tem promovido debates em diferentes escalas sobre o tema, direcionado seus financiamentos às ações que visam a regularização de áreas informais, como afirma Fernandes (2003b). O autor chama atenção, entretanto, para uma diferença fundamental entre a campanha proposta pela ONU e as políticas direcionadas pelo Banco Mundial:

“Enquanto a ONU/Habitat propugna pelo reconhecimento do direito social de moradia, o Banco Mundial defende explicitamente o direito individual de propriedade e a homogeneização dos sistemas jurídicos nacionais, entre outras razões, para remover os obstáculos à circulação global do capital imobiliário internacional”, (FERNANDES 2003b, p.152).

A conduta adotada pelo Banco Mundial está apoiada nas idéias de Hernando de Soto, economista peruano que discute as questões relativas à informalidade sob uma perspectiva fundamentalmente econômica. Em vez de recorrer aos argumentos sociais e humanitários, que suportam as políticas alternativas de regularização e urbanização, *“ele propõe que negócios, atividades e assentamentos ilegais sejam vistos não como um ‘problema’, mas como ‘capital morto’ de valor inestimável, o qual, devidamente reanimado e transformado em capital líquido, pode vir a reativar sobremaneira a economia urbana e a combater a crescente pobreza social”*, (FERNANDES, 2003b, p.153).

O reflexo das discussões internacionais sobre a problemática da habitação nos países periféricos, seja sob a perspectiva de ação da ONU, com uma visão mais humanitária, ou do Banco Mundial, com uma abordagem mais mercadológica, influenciaram a adoção de ações alternativas no combate à informalidade habitacional urbana. Os programas de urbanização de assentamentos precários e de regularização da posse da terra e moradia expressam um avanço na democratização do acesso à cidade e, segundo Smolka (2003), correspondem a uma alternativa mais econômica no combate e controle da informalidade. O autor acrescenta que, diante da escassez dos recursos financeiros para construção de novas unidades habitacionais, a adoção de programas alternativos de habitação representa para os governos federais e locais uma redução significativa dos gastos. Esses programas utilizam-se de habitações já existentes e auto-construídas e contam com a mão-de-obra de moradores locais. *“A defesa dos programas de regularização apóia-se no argumento de que o custo deste processo (títulos de propriedade, re-parcelamento e provisão de infra-estrutura e serviços) nos assentamentos existentes varia entre os US\$ 1.000 e US\$ 2.000, por família. Estes valores são aparentemente bem mais baixos do que os que se pagam em programas públicos de habitação popular ou similares, essencialmente porque a existência prévia das habitações reduziria o custo”*, (SMOLKA, 2003, p.124).

No entanto, a atuação dos governos federal e municipal no combate ao crescimento do déficit habitacional das camadas de mais baixa renda tem sido marcada por ações focalistas e o desempenho das políticas habitacionais alternativas tem sido pouco eficiente para frear o crescimento e a reprodução da informalidade urbana. De acordo com o relatório *“The Challenge of Slums”*, publicado pela agência das Nações Unidas, UN-Habitat, *“em 2001 cerca de um bilhão de pessoas viviam em assentamentos irregulares precários - aproximadamente um terço da população residente em cidades no mundo. Estima-se que em 2010 cerca de dois bilhões de pessoas estarão vivendo precariamente em assentamentos irregulares”* (UN-Habitat apud BALTRUSIS, 2005, p.20).

No Brasil, o crescimento dos assentamentos informais nas últimas duas décadas foi

bastante expressivo. O Censo Demográfico de 1980 identificou a existência de favelas em 126 municípios brasileiros, enquanto que em 1991 este número subiu para 209. Em 2001, a pesquisa do IBGE sobre o Perfil dos Municípios Brasileiros divulgou a existência de favelas em 1.542 municípios, o que significava 28% dos municípios no país e abrangia a totalidade dos municípios com mais de 500 mil habitantes. O Brasil terminou o século XX com 3.095 favelas espalhadas pelo país, o que significou um acréscimo de mais 700 novas áreas informais desde o Censo de 1991¹⁵ (IBGE, 2000; Taschner, 2003).

¹⁵ Os dados censitários do IBGE para as favelas têm sido objeto de controvérsia, pois a contagem considera apenas os aglomerados com mais de 50 domicílios. Este critério de contabilização indica uma subestimativa da população favelada.

2. A INFORMALIDADE HABITACIONAL NO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

2.1 A periferização dos espaços de pobreza na área conurbada de Florianópolis

As análises sobre o processo de formação e distribuição dos assentamentos informais de baixa renda no município de Florianópolis, desenvolvidas neste trabalho, abrangem o conjunto espacial da área conurbada de Florianópolis que, além da capital do estado, é composta pelos municípios de São José, Palhoça e Biguaçu (**Figura 1**). Estes quatro municípios apresentam um processo de conurbação de seus tecidos urbanos, além de uma forte integração sócio-econômica. Isto implica que os estudos de distribuição e de localização de suas áreas de pobreza sejam analisados como um fenômeno conjunto, cuja dinâmica e a espacialização suplantam as fronteiras político-administrativas e os limites intermunicipais, (SUGAI, 2002).

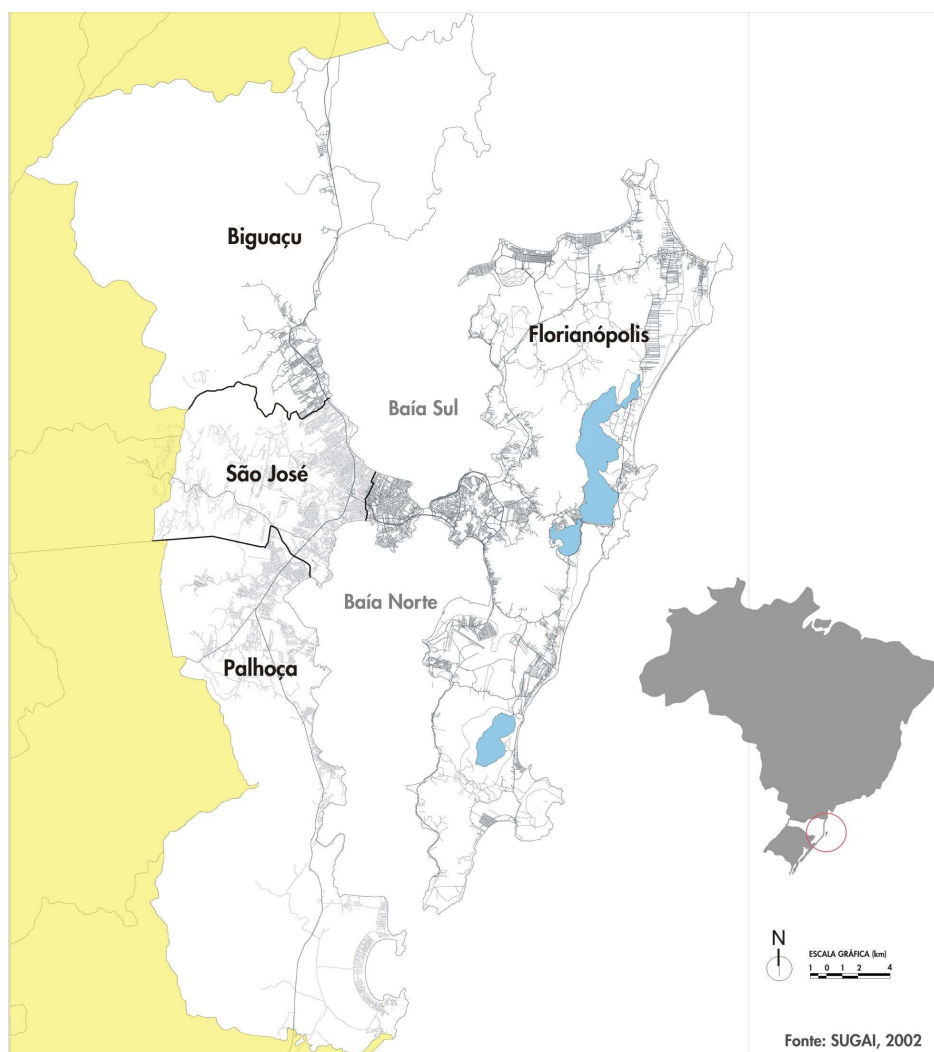


Figura 1 - Área conurbada de Florianópolis - localização

São poucos os estudos realizados sobre o conjunto das ocupações informais de baixa renda nos municípios da área conurbada de Florianópolis. Destacam-se, neste sentido, os trabalhos elaborados pelo IPUF (1992), Miranda (2001) e Peres (1994) sobre o caso de Florianópolis, além de levantamentos expeditos elaborados pelas prefeituras de São José, Palhoça e Biguaçu que abordam a informalidade habitacional nestes municípios. Recentemente, uma contribuição importante foi desenvolvida pelo Grupo INFOSOLO/UFSC, que analisou e atualizou o conjunto dos trabalhos supracitados, aos quais somou novos levantamentos, produzindo um quadro aproximado da realidade atual dos espaços de pobreza na área conurbada de Florianópolis (INFOSOLO/UFSC, 2005a; 2006).

O processo de conurbação dos municípios da área conurbada de Florianópolis tornou-se mais evidente a partir da década 1970 e, atualmente, estes quatro municípios conformam um espaço intra-urbano único¹⁶. O município de Florianópolis abrange uma área total de 436,5km², distribuídos entre a Ilha de Santa Catarina e uma pequena porção na parte continental. Os municípios de Palhoça, com área de 322Km², São José, com 122Km² e Biguaçu, com 302Km², têm a totalidade de seus territórios localizados na área continental. Esses quatro municípios apresentam uma população estimada em 774.776 habitantes (IBGE, 2005), sendo que a maior parte, 51,2%, reside em Florianópolis. Em São José, concentram-se 26% da população total da área conurbada, em Palhoça 15,4% e em Biguaçu 7,2%¹⁷.

As ocupações informais na área conurbada de Florianópolis iniciaram-se na porção insular do município de Florianópolis e se deslocaram em direção às áreas continentais, tanto às pertencentes à capital como aos municípios de São José, Palhoça e Biguaçu (**Figura 2**). As primeiras áreas ocupadas por populações pobres datam do final do século XIX e situavam-se nas proximidades do centro histórico de Florianópolis, na porção oeste do Maciço Central do Morro da Cruz. Inicialmente, as ocupações se deram nas áreas mais planas e, a partir da década de 1940, observou-se uma expansão gradual dessa ocupação sobre as partes mais altas da encosta oeste, conforme **Figura 2** (INFOSOLO/UFSC, 2005a; SUGAI, 2002; PERES, 1994; e outros). Entre os anos de 1960 e 1970, a construção da Universidade Federal de Santa Catarina atraiu a ocupação urbana em direção às porções norte e leste do Maciço Central e, na seqüência, alguns assentamentos informais de baixa renda se desenvolveram nesta região.

¹⁶ Sobre o processo de conurbação dos municípios de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu ver (SUGAI 2002, p.7-8). Sobre a análise dos processos espaciais de conurbação, ver (VILLAÇA, 1998, p.49-67).

¹⁷ Fonte: estimativa IBGE, Cidades, 2005.

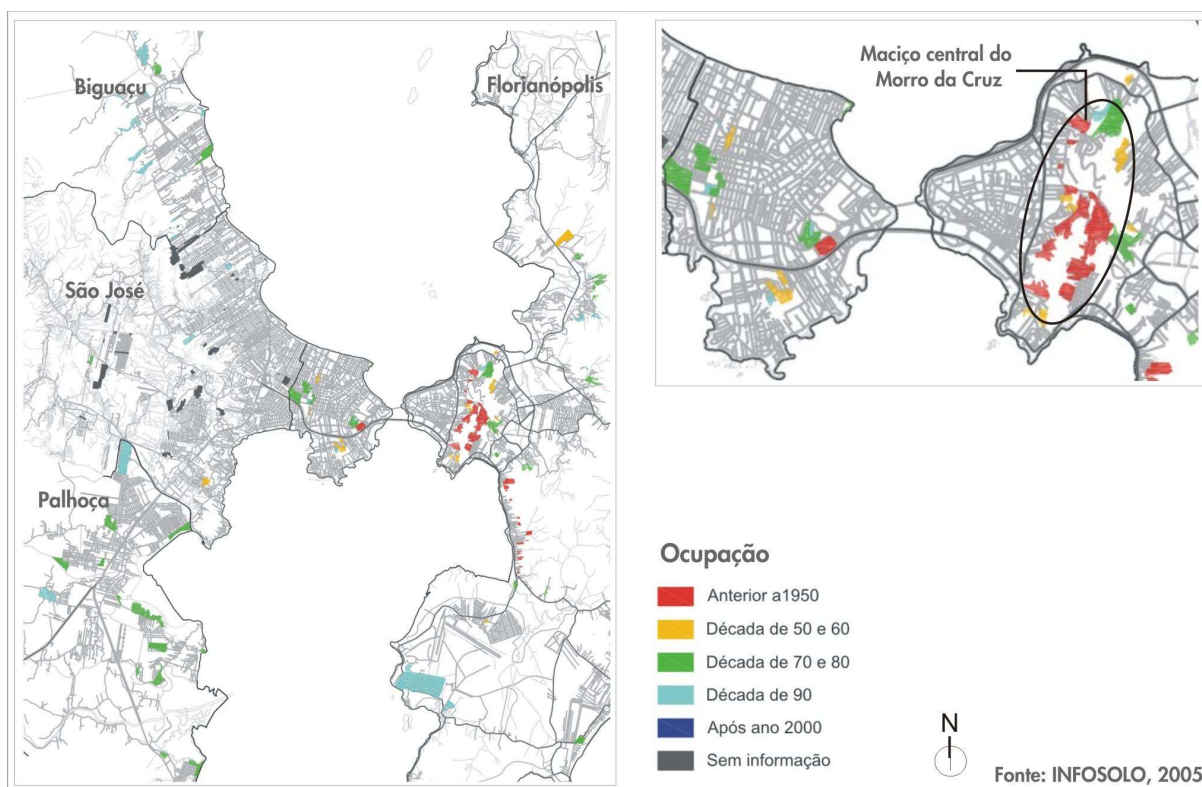


Figura 2 – Período de ocupação dos espaços de pobreza na área conurbada de Florianópolis

O processo de periferização dos espaços de pobreza na área conurbada se iniciou na década de 1970, com a ocupação informal de algumas áreas nos municípios de São José e Palhoça. A ocupação informal dessas áreas que conectavam esses municípios à capital deu-se em decorrência do processo de migração rural-urbano da década de 1970.

“A expressiva expansão das áreas da informalidade, como consequência do processo de migração rural-urbana, constituiu-se num marco da década de 70 na área conurbada, assim como em muitas capitais e cidades de médio porte brasileiras. Foram sendo ocupados progressivamente, quase sempre através de transações informais, irregulares ou clandestinas, os territórios que interligavam o centro histórico de Florianópolis com o de São José, deste último com o de Palhoça e, na década seguinte, o de São José com o centro de Biguaçu. Esse processo contribuiu para que, durante a década de 80, ocorresse a consolidação do processo de conurbação entre esses quatro municípios. Determinou, ainda, que no final da década de 70, tenha se configurado uma extensiva ocupação informal do solo na área conurbada de Florianópolis, onde mais de 25% da população apresentavam rendimento familiar de até 2 salários mínimos (IBGE, 1980). (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.20).

A partir da década de 1980, o adensamento e a ocupação de novas áreas, da mesma

forma, foram resultantes do intenso processo de migração rural-urbano que experimentaram os municípios da área conurbada. Grandes contingentes de população provenientes do interior do estado se deslocaram gradativamente para os municípios da área conurbada em busca de alternativas de emprego e melhores condições de vida. Durante a década de 1980, as ocupações informais se concentraram tanto nas áreas já ocupadas por população de baixa renda - localizadas nas encostas do Maciço Central do Morro da Cruz e nas áreas continentais - como também, em novos assentamentos na periferia da Ilha de Santa Catarina e nos municípios de Biguaçu e Palhoça.

“No início da década de 90, existiam nas encostas do maciço cerca de 17 áreas de assentamento de população pobre. Desde então, vem ocorrendo um processo de expansão e adensamento destas áreas. Comunidades antes isoladas, tendo como único acesso a via que passava pela base do morro (Mauro Ramos), encontram-se hoje bastante adensadas e unificadas pela malha urbana. É o caso, por exemplo, das comunidades do Mont Serrat, Serrinha, Caieira da Vila Operária e Alto da Caieira, unificadas pela expansão da ocupação no topo do Morro da Cruz”, (INFOSOLO/UFSC, 2005a, p.33).

O movimento de periferização dos assentamentos de baixa renda é evidente no conjunto da área conurbada de Florianópolis e resulta, dentre outros fatores, da estratégia de localização das classes de mais alta renda (SUGAI, 2002). A partir de 1970, estes setores da elite local se deslocaram ao território insular, sobretudo às porções situadas a norte e leste da Ilha de Santa Catarina, que passaram a receber expressivo favorecimento dos investimentos públicos em detrimento das áreas continentais, menos providas (SUGAI, 2002). As especificidades físico-territoriais também foram determinantes para o desenvolvimento do setor turístico na Ilha, aumentando as disputas sócio-espaciais pela terra e determinando a segregação das camadas de mais baixa renda em direção à área continental e às áreas periféricas da Ilha. Em alusão a este processo de segregação das camadas de mais baixa renda, observa-se que no ano 2000, do conjunto da população que vivia abaixo da linha de pobreza na área conurbada - que representava 10% do total da população dos quatro municípios - 64% estava localizada na área continental – (SUGAI, 2002). A **Figura 3** evidencia esta segregação e ilustra como este processo se expressa espacialmente.

“Atualmente cerca de 42% do território da Ilha de Santa Catarina constituem área de proteção e preservação ambiental (manguezais, dunas, matas nativas, reservas biológicas, topos de morros e encostas com declividade superior a 46,6%, lagoas, mananciais de água, praias, restingas, costões, promontórios, etc.)(CECCA, 1997). A reduzida disponibilidade de solo adequado para ocupação repete-se de forma mais

intensa no município de Palhoça, que também apresenta os maiores índices de pobreza da área conurbada. Palhoça possui quase 70% de seu território protegido por legislações de preservação ambiental, em especial o Parque Estadual da Serra do Tabuleiro, que abrange mais de 50% do município. As intensas disputas pela ocupação do solo urbano, a distribuição desigual dos investimentos públicos e a localização residencial das classes sociais, vêm ampliando o processo imobiliário especulativo, dificultando o acesso à terra pela população de menor renda e reproduzindo a desigualdades sócio-espaciais e os processos segregativos (SUGAI, 2002)". (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.10).

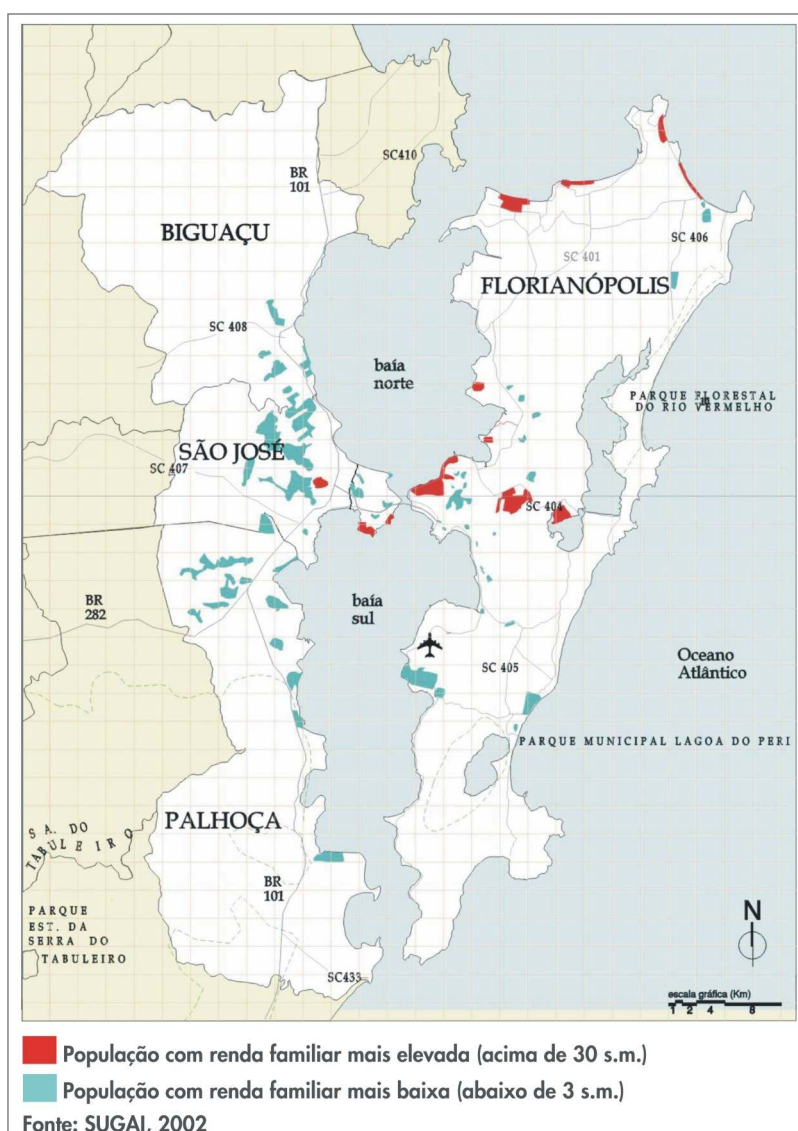


Figura 3 – Localização da população por extremos de renda nos municípios da área conurbada de Florianópolis

A partir da década de 1990, o esgotamento das áreas continentais de Florianópolis próximas ao centro e a coibição da ocupação, inclusive, com a remoção de favelas ao longo da BR-

282, determinou um movimento de novas ocupações informais de baixa renda nas áreas mais periféricas no continente. Na ilha, apesar da importância estratégica do Maciço Central do Morro da Cruz, aonde o adensamento das ocupações vem promovendo a conurbação dos assentamentos informais existentes, verificou-se também o surgimento de novas ocupações em áreas mais afastadas do centro – no extremo norte e sul da Ilha - instalando-se sobre áreas de dunas, restingas e mangues. Segundo INFOSOLO/UFSC (2006), este processo de periferação poderia ser mais intenso se as condições do transporte público que atende estas áreas fossem melhores – com maior oferta e preços mais acessíveis. Nas áreas informais mais centrais, embora os índices de criminalidade e violência sejam maiores, as condições de acessibilidade e oferta de emprego são ainda fortes atrativos para a ocupação informal, alimentando as disputas por terra e moradia. *“(...) Mesmo com o preço da terra urbana na parte insular de Florianópolis cada vez mais elevado, deve-se ter em conta que as populações trabalhadoras necessitam também se localizar próximas às ofertas de trabalho, o que fortalece a tendência de ocupações em áreas de risco ou de preservação ambiental. É o caso das ocupações dos mangues, dunas e, principalmente, das encostas do Maciço Central”.* (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.33).

2.2 Os espaços de pobreza no município de Florianópolis

Os levantamentos realizados pelo grupo INFOSOLO/USFC no final de 2004 indicaram a existência de 170 assentamentos informais de baixa renda na área conurbada de Florianópolis (**Figura 4**). A população estimada nestes espaços é de cerca de 111 mil habitantes, distribuída em 27.786 domicílios (INFOSOLO/UFSC, 2006). Isto indica que, cerca de 15% da população total desses quatro municípios vive em áreas informais de baixa renda. Do total de assentamentos identificado, o estudo revelou que 61 estavam localizados em Florianópolis, 67 em São José, 26 em Palhoça e 16 em Biguaçu. Apesar de 65% do total de domicílios informais de baixa renda estar na área continental, é na área central da Ilha de Santa Catarina, nos limites do Maciço Central do Morro da Cruz, onde se verifica a maior concentração de assentamentos informais (INFOSOLO/USFC, 2006).

Estes números evidenciam o significativo aumento da informalidade habitacional como forma de moradia para população de baixa renda na área conurbada de Florianópolis. *“No início da década de 90, Florianópolis possuía 55 áreas de assentamento precário, enquanto os municípios de São José, Palhoça e Biguaçu, juntos, possuíam 28 áreas. O presente estudo constatou a existência atualmente de 61 áreas de assentamento precário na capital e 108 nos outros municípios da área conurbada. Nestes municípios ocorreu o expressivo aumento de 28 para 108 espaços de pobreza”*, (INFOSOLO/UFSC, 2005a, p.35).

Os estudos do grupo INFOSOLO/UFSC apontaram uma série de aspectos relativos ao crescimento da informalidade e sua dinâmica espacial na área conurbada, dentre os quais destacam-se: a expansão da dinâmica de ocupação informal da população de baixa renda na última década; o crescimento quantitativo das populações de baixa renda na parte insular e continental; a densificação da ocupação da população de baixa renda na parte central da ilha; a expansão periférica das ocupações na Ilha e a generalização do processo de periferização em direção aos municípios vizinhos a Florianópolis (INFOSOLO/USFC, 2006).

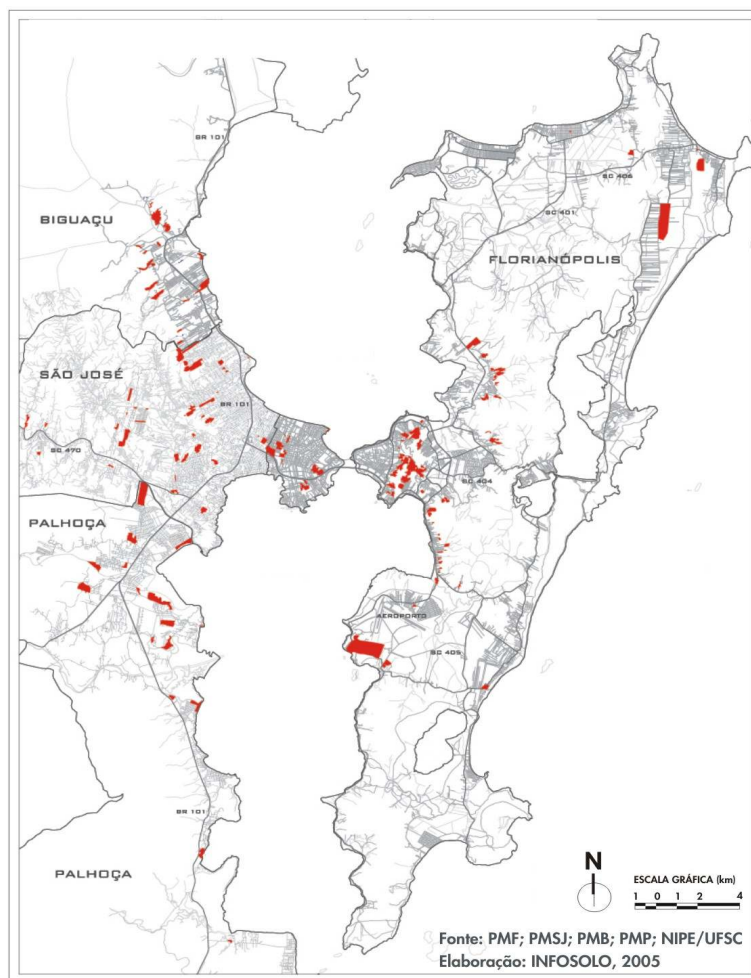


Figura 4 – Localização das áreas informais de baixa renda na área conurbada de Florianópolis

O conjunto dos 61 assentamentos informais de baixa renda no município de Florianópolis apresenta uma variabilidade de condições físico-territoriais, socioeconômicas e habitacionais. Nas áreas periféricas da Ilha, os assentamentos se consolidam em áreas descartadas para ocupação formal, mas com frequência, em detrimento de áreas de preservação natural como dunas, mangues, áreas alagáveis e restingas, que totalizam 42% do território municipal. Nas áreas centrais, principalmente no Maciço Central do Morro da Cruz, as famílias se instalam sobre encostas rochosas, freqüentemente avançando sobre

áreas de preservação permanente. Nos assentamentos informais do Maciço Central podem-se verificar diferentes graus de consolidação da ocupação, coexistindo os assentamentos mais antigos, situados nas áreas mais planas e mais baixas, como também as ocupações mais recentes sobre as cotas mais elevadas das encostas.

O aumento expressivo do número de assentamentos informais de baixa renda evidencia que a informalidade tem se tornado a principal alternativa de acesso à terra e de moradia para a população de menor renda, tanto na capital como nos municípios da área conurbada. Desde a década de 1980, quando se intensificaram os processos migratórios, as ocupações informais se consolidaram como a única alternativa de moradia para estas famílias nas áreas urbanas. Como agravante, ressaltam-se as condições de extrema precariedade desses assentamentos, com infra-estrutura e serviços públicos escassos, além da transformação gradual da paisagem natural e urbana desses municípios.

2.2.1 O Maciço Central do Morro da Cruz: um território dos pobres na área central

O Maciço Central do Morro da Cruz compreende uma cadeia de morros dispostos no interior da península central do município de Florianópolis (**Figura 5**). Em termos estruturais, este maciço pode ser caracterizado como um grande bloco rochoso alongado no sentido norte-sul com altitudes que variam de 188m na porção sul, a 283m na parte norte (SAITO, 2004, p.17). De acordo com Plano Diretor municipal, a totalidade das áreas situadas acima da cota de nível dos 100 metros, assim como as encostas com declividade acima de 30°, estão classificadas como Área de Preservação Permanente. Portanto, uma porção significativa de seu território está legalmente restrita à ocupação.

O início da ocupação desta cadeia de morros se deu no final do século XIX e início do século XX, quando se concentraram em sua base os primeiros focos de pobreza do município de Florianópolis. Nesta época, os escravos libertos e a população expulsa em razão das reformas higienistas foram os primeiros a se fixar na encosta oeste do Maciço Central, próximos ao centro histórico da capital, (PIMENTA & PIMENTA, 2002). A ocupação predominou na face oeste do maciço até as décadas de 1940 e 1950, ocorrendo primeiramente nas áreas mais planas e depois avançando para cotas mais altas. A partir dos anos de 1960, a construção da Universidade Federal de Santa Catarina atraiu o crescimento urbano em direção às porções norte e sul do Maciço Central e, nas décadas seguintes, esse processo de ocupação informal expandiu-se em torno de todo Maciço.

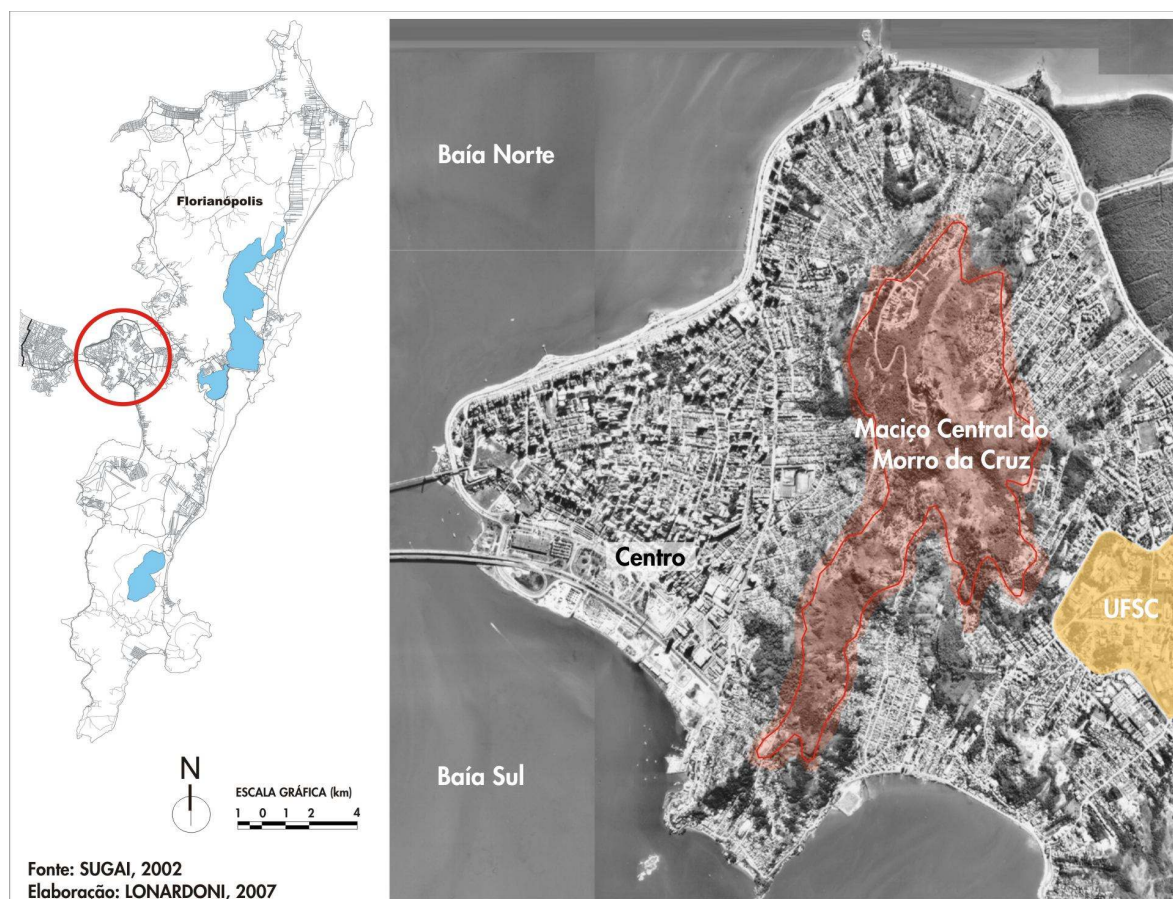


Figura 5 – Maciço Central do Morro da Cruz - localização

Na década de 1990, em virtude do intenso processo de migração em direção à capital e municípios da área conurbada, observou-se um avanço expressivo da ocupação informal sobre a cadeia de morros do Maciço Central (**Figura 6**). Considera-se ainda que, por se tratar de uma área privilegiada espacialmente e com belos atributos físico-naturais, o maciço também despertou o interesse dos setores de mais alta renda que se instalaram em trechos específicos das encostas, voltados para a baía norte. A ocupação do maciço por populações com extremos opostos de renda foi marcada por um processo de disputas pela terra, em que o poder público favoreceu os interesses específicos das classes dominantes. Sobre este aspecto, ressaltam-se as manobras jurídicas que foram efetuadas em favor das classes de alta renda, a fim de legalizar sua ocupação em determinadas partes do Maciço Central, como se observa no trecho a seguir:

“A legislação urbanística considerava, em meados da década de 80, o Maciço Central como área de preservação permanente, estabelecendo o limite da ocupação dos morros na cota 100, logo ultrapassada pela vontade da classe dominante de apropriar-se da vista panorâmica e da localização privilegiada. Abandonado este critério, nova delimitação da preservação restringe-se à cobertura vegetal dos topos dos morros e

às áreas de baixa renda, onde a Administração atual impede a extensão dos serviços de água e eletricidade, assim como estimula o corte dos “gatos” de água, puxados das estações televisivas que ocupam (legalmente?) o alto dos morros. Servindo-se da legislação urbanística, o próprio poder municipal estabelece a dualidade dos critérios de ocupação, condizente com a lógica especulativa de projeto futuro, de difícil percepção pelas populações residentes”. (PIMENTA & PIMENTA, 2004, p.02).

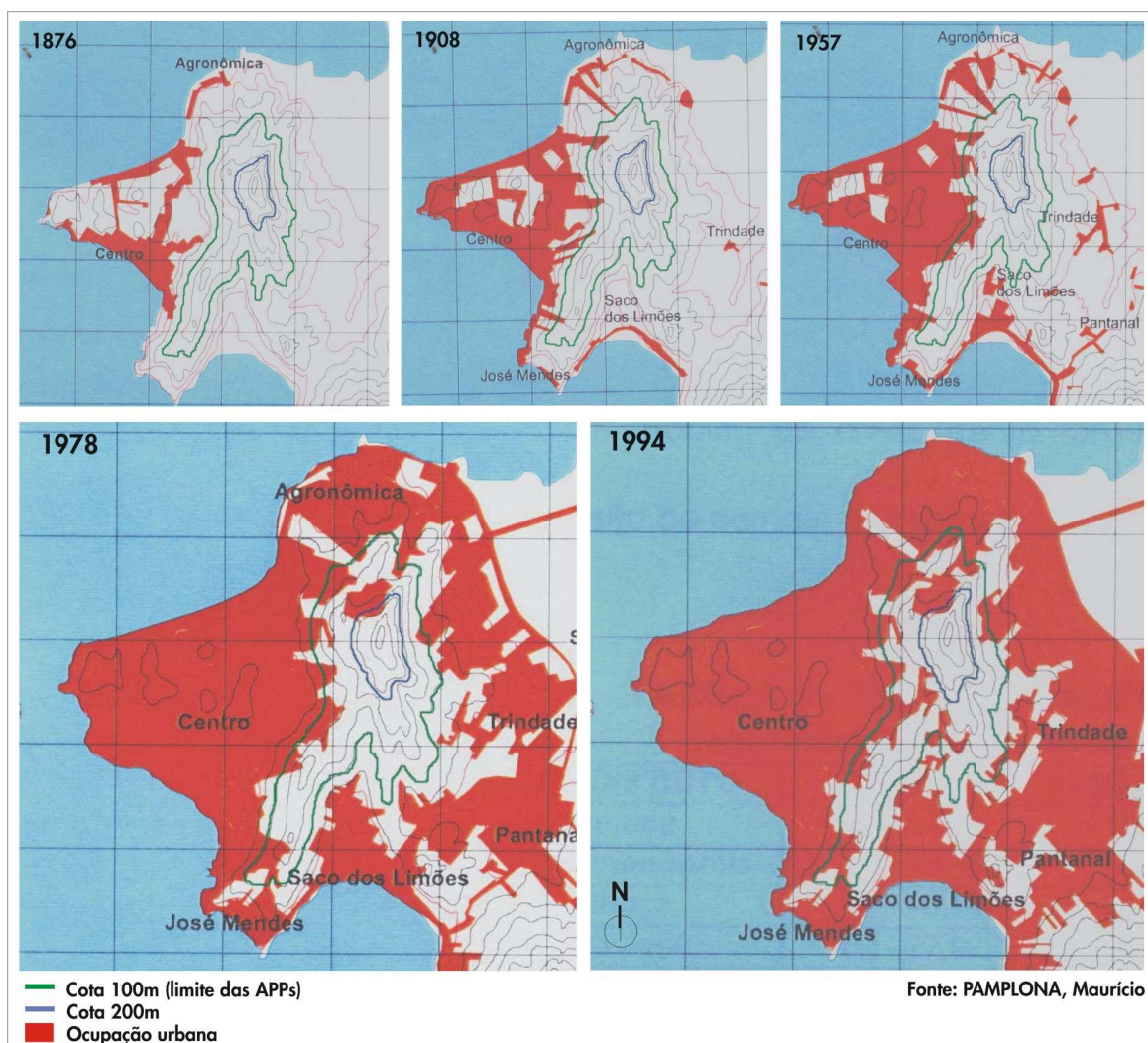


Figura 6 – Evolução da ocupação na área central de Florianópolis e no Maciço Central do Morro da Cruz

De acordo com os levantamentos elaborados pelo Grupo INFOSOLO/UFSC – Florianópolis, o Maciço Central abrigava em 2005 mais de 15% das famílias de baixa renda que ocupavam assentamentos informais na Área Conurbada, considerando, portanto, a totalidade dos municípios de Florianópolis, Palhoça, Biguaçu e São José. Esta população se distribuía em 21 assentamentos informais nas encostas do maciço, sendo que, em muitos trechos já se observava um processo de conurbação avançado destas ocupações (**Figura 7**)

(INFOSOLO/UFSC, 2006). Verificou-se ainda, uma diferenciação dos níveis de consolidação dos assentamentos localizados no maciço. Nas cotas mais baixas, onde a ocupação data do início do século, o grau de consolidação construtivo e de estabilização dos assentamentos é maior em relação às áreas mais elevadas e mais recentemente ocupadas. Também se atribui esta diferenciação à dinâmica de construção da moradia, comumente adotada pela população que ocupa estas áreas. Ao longo do tempo, o barraco de madeira inicialmente construído vai sendo substituído por uma moradia de melhor qualidade e maior grau de segurança, mais comuns nos assentamentos mais antigos. Os assentamentos mais recentes se localizam principalmente nas cotas mais altas onde as condições do sítio natural como declividade e vegetação densa dificultam a acessibilidade e majoram as condições de risco geoambiental.

“A área constituída pela cadeia de morros, denominada Maciço Central tem uma história de ocupação bastante antiga, abrigando inicialmente, em princípios do século passado, escravos libertos. Sucessivos processos de segregação social levaram à lenta ocupação das cotas mais baixas, partindo de diferentes pontos da base e penetrando, transversalmente, as curvas de nível. No entanto, a aceleração da pobreza rural e urbana das últimas décadas vem promovendo a rápida cobertura ocupacional dos topos dos morros centrais. Aos novos migrantes ficaram destinadas as áreas mais íngremes e de difícil acesso, acarretando baixa qualidade de vida e riscos de deslizamentos, que são agravados pela baixa qualidade construtiva das moradias” (PIMENTA & PIMENTA, 2004, p.02).

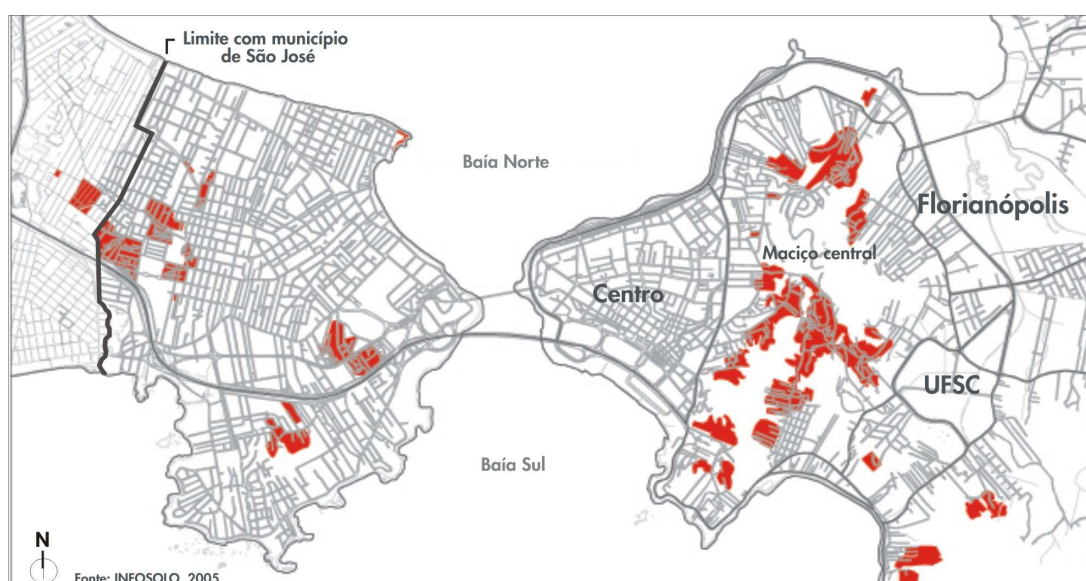


Figura 7 – Localização dos assentamentos informais de baixa renda na área central de Florianópolis (continental e insular)

A localização favorável do maciço em relação ao centro da capital e à área conurbada como um todo é um atrativo para a população de baixa renda que migrou para capital. Desde o início do processo de ocupação informal no Maciço Central, intercalaram-se momentos de expansão mais e menos intensos, de acordo com o contexto sócio, político e econômico que desencadearam os processos migratórios ao longo do tempo. Neste sentido, a localização central representou uma oportunidade de associar à moradia outras necessidades de sobrevivência, como acessibilidade, oferta de emprego, infra-estrutura, serviços e bens de consumo coletivos, além da significativa redução de gastos com transporte.

A existência dos assentamentos de baixa renda pode ter sido um aspecto que, inicialmente, tenha afastado o interesse das camadas de mais alta renda pela área do maciço. Além disso, a própria condição físico-natural de alta declividade, vegetação densa, difícil acesso e restrições legais à ocupação se constituíram em barreiras para ocupação da elite local, que acabou dando preferência para outras áreas urbanas. Estes fatores podem ter minimizado os processos de disputa pela terra no maciço, possibilitando a ocupação das camadas de baixa renda em condições de sobrevivência muito precárias.

Atualmente, a oferta de áreas livres para ocupação nos assentamentos do Maciço Central é escassa e o controle do poder público sobre as novas invasões na área é maior. Em decorrência, observa-se um processo de comercialização no acesso à terra e moradia nos assentamentos existentes, onde a compra de um terreno/casa e a locação de um imóvel se transformam na principal forma de acesso à moradia. O atributo localização atua decisivamente na valorização dos preços do mercado imobiliário informal no Maciço Central, mas esta área ainda permanece como um ponto estratégico de moradia para a população de baixa renda. *“Apesar do custo das moradias nas favelas centrais ser um pouco maior, somado ao intermitente crescimento da criminalidade e violência urbana nestes locais, o adensamento dessas favelas ocorre certamente pela melhor acessibilidade e proximidade de empregos, infra-estrutura urbana e serviços”.* (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.32).

3. O MERCADO IMOBILIÁRIO INFORMAL COMO VIA DE ACESSO À MORADIA PARA A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

3.1 A Rede INFOSOLO: um breve esclarecimento

A necessidade de esclarecimentos sobre os estudos da Rede INFOSOLO se faz por sua importância como marco teórico do presente trabalho. Com a pesquisa intitulada *Mercados informais de solo nas cidades brasileiras e o acesso dos pobres ao solo urbano*, a Rede INFOSOLO desenvolveu, entre 2004 e 2006, estudos sobre o mercado imobiliário em assentamentos informais de baixa renda em oito regiões metropolitanas no Brasil. Dentre as cidades pesquisadas estão: Rio de Janeiro, São Paulo, Porto Alegre, Área conurbada de Florianópolis, Brasília, Salvador, Recife e Belém¹⁸. Em cada localidade foi selecionado um conjunto de assentamentos informais, onde foram desenvolvidos trabalhos de campo. A metodologia adotada pela pesquisa foi a aplicação de questionários, abrangendo o universo de famílias ou indivíduos que haviam adquirido ou alugado um imóvel nos últimos seis meses e também todos os que estavam com imóveis à venda no período da pesquisa de campo, ocorrida no segundo semestre de 2005.

Na área conurbada de Florianópolis, a primeira etapa da pesquisa compreendeu a elaboração de um levantamento inédito com a listagem e localização mais precisa do conjunto dos assentamentos informais de baixa renda. O trabalho realizado pela equipe local INFOSOLO/UFSC retratou um quadro geral das condições e espacialização da pobreza nos municípios em estudo. Na seqüência, a equipe escolheu seis diferentes assentamentos informais de baixa renda localizados em Florianópolis, São José e Palhoça, nos quais aplicou extensos questionários conforme metodologia supracitada. Estes questionários reuniram detalhadas informações sobre a situação sócio-econômica dos entrevistados, as características dos domicílios, a mobilidade residencial e o funcionamento do mercado imobiliário informal. Além disso, os resultados da pesquisa INFOSOLO/UFSC foram reveladores da representatividade do mercado de aluguel em alguns assentamentos da área conurbada, constatação que marcou o ponto de partida do presente estudo. Ressalta-se ainda, que a riqueza e abrangência dos dados levantados e dos resultados

¹⁸ A coordenação nacional da Rede INFOSOLO é realizada pelo Prof. Dr. Pedro Abramo, pesquisador do OIPSOLO/IPPUR – da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Na área conurbada de Florianópolis os trabalhos estão sob coordenação da Profa. Dra. Maria Inês Sugai, que conta com apoio da equipe formada pelos pesquisadores Prof. Dr. Lino Fernando B. Peres e as mestrandas Daniella Reche e Fernanda M. Lonardoni.

produzidos pela pesquisa¹⁹ contribuem para a compreensão da problemática do mercado informal e suportam parte importante das análises e reflexões elaboradas nesta dissertação.

3.2 O mercado imobiliário informal

O acesso à moradia para os pobres nas áreas urbanas é cada vez mais restrito. A existência de um mercado imobiliário informal nas favelas e assentamentos precários reforça as dificuldades no acesso à terra/moradia pela população de baixa renda, pois coloca como condição para esta população a compra, venda ou aluguel de um imóvel. *“A favela, então, deixa de ser solução para os problemas habitacionais das famílias de baixa renda, para se tornar, assim como na cidade ‘legal’, num lugar de mercado, que expulsa quem não mais pode arcar com o ônus de sua valorização interna, e atrai população de maior renda vindas de outras favelas, ou até mesmo da cidade formal, excluídas do mercado”,* (SMOLKA, *apud* ABRAMO e FARIA, 1998, p.444).

Entretanto, pouco ainda se sabe sobre a dinâmica de funcionamento deste mercado e a lógica de mobilidade residencial da população que ocupa estas áreas. Dentre os principais estudos sobre esta temática destacam-se os de Abramo (2001; 2003a; 2007; entre outros), que tratam, inicialmente, do caso das favelas no Rio de Janeiro e, mais recentemente, se estendem à escala nacional através da Rede de pesquisa INFOSOLO e, no âmbito latino-americano, através da Rede INFOMERCADO; além destes, destacam-se os trabalhos elaborados por Baltrusis, (2000a; 2005), referentes ao mercado imobiliário informal em favelas da região metropolitana de São Paulo.

Ambos os autores afirmam em seus estudos que, atualmente, a principal forma de acesso ao solo nas áreas informais de baixa renda se dá através de transações comerciais – compra/venda e aluguel. O mercado imobiliário atua decisivamente no adensamento e consolidação de áreas informais já existentes, assim como na expansão de novos assentamentos em áreas periféricas do tecido urbano. A prática cotidiana de compra, venda e aluguel de imóveis nas favelas ratifica, segundo estes autores, o processo de mercantilização dos espaços informais, onde a casa se transforma numa “mercadoria”. A perspectiva de venda deste patrimônio alimenta o esforço em construir, melhorar e investir no próprio patrimônio.

¹⁹ O conjunto dos resultados produzidos pelo grupo INFOSOLO em Florianópolis está reunido em dois Relatórios Parciais (INFOSOLO/UFSC; 2004 e 2005) e no Relatório Final de Pesquisa – (INFOSOLO/UFSC, 2006), este último sendo anexado ao Relatório Final de Pesquisa INFOSOLO encaminhado à FINEP, órgão financiador da pesquisa.

O acesso à moradia através do mercado informal se consolida devido a um conjunto de fatores dentre os quais se destacam: a disputa por áreas urbanas livres, a falta de emprego e renda da população e a ineficiência das ações governamentais no setor da habitação. Até o final na década de 1990, os programas de provisão habitacional do governo federal, estadual e municipal só atendiam 5% da demanda, situação agravada pelo fato de que a população de baixa renda não dispõe de condições financeiras para comprar um imóvel em áreas formais (TASCHNER, 1999). Sobre este aspecto, Smolka (2003) defende que o elevado preço da terra urbanizada também é um agravante no acesso à terra/moradia para os mais pobres. Em grande parte das cidades da América Latina “*seriam necessários de 12 a 15 anos para uma família com renda em torno de três salários mínimos adquirir um terreno urbanizado de cerca de 200 m²*”. O autor afirma que o fenômeno da informalidade não pode ser explicado apenas pelo aumento da pobreza. Apesar da correlação estabelecida entre pobreza urbana e os assentamentos informais, nem todos os ocupantes dos assentamentos informais podem ser classificados como pobres, pois as taxas de crescimento das ocupações informais superam substancialmente as de famílias abaixo da linha de pobreza (SMOLKA, 2003, p.121).

O mercado imobiliário informal é classificado por Abramo (2003b) em dois grandes sub-mercados fundiários: o de loteamentos e o de áreas consolidadas. O sub-mercado de loteamentos realiza a comercialização de terrenos em áreas periféricas da cidade e é o maior vetor de expansão da malha urbana. O sub-mercado de áreas consolidadas é responsável pelos processos de consolidação e adensamento dos assentamentos informais de baixa renda (ABRAMO, 2003b). A pressão do mercado imobiliário nos assentamentos informais atua em duas direções. Uma é o adensamento da ocupação, que ocorre quando o morador divide seu lote para comercializá-lo ou disponibilizá-lo para algum parente ou amigo; a outra é a ocupação das áreas vazias adjacentes que atuam no sentido de promover a expansão física da favela (BALTRUSIS, 2005).

A vivacidade do mercado imobiliário informal pôde ser constatada em estudos realizados em favelas do Rio de Janeiro, onde o volume de transações comerciais imobiliárias em relação ao seu estoque de moradias apresentou-se ligeiramente superior ao do mercado formal, (ABRAMO & FARIA, 1998). Recentemente, os estudos elaborados pelas Redes de Pesquisa INFOSOLO e INFOMERCADO confirmam a dinamicidade deste mercado e sua consolidação como forma predominante de acesso à moradia nos assentamentos informais consolidados. Nestas áreas os preços praticados no mercado imobiliário apresentam certa regularidade e sua lógica de formação se dá a partir de variáveis e características próprias de cada assentamento (ABRAMO, 2003b). Em estudos sobre o mercado informal na cidade de Guarulhos, Baltrusis (2005) identificou uma diferenciação de preços intra-favela, cuja

hierarquia obedecia à condição de localização do imóvel. Os imóveis localizados mais próximos às áreas de comércio e serviços eram, em geral, mais caros em comparação aos que se localizavam em áreas mais periféricas e menos consolidadas. Esta diferenciação explica, segundo o autor, o movimento de mobilidade residencial intra-favela, segundo o qual, as famílias - de acordo com sua condição financeira - se desfazem de um imóvel em troca de outro que atenda melhor as suas necessidades (BALTRUSIS, 2005).

O processo de mercantilização de imóveis nas favelas brasileiras estimula a mobilidade residencial das famílias de baixa renda, tanto dentro de uma mesma favela, como entre favelas diferentes. *“Essa movimentação de saída e entrada de novos moradores envolve transações imobiliárias que são bastante reveladoras dos problemas que enfrentam os favelados”*, (SAMPAIO, 1998). Estudos realizados sobre mobilidade residencial indicam a existência de uma regularidade nas decisões de deslocamento tanto nos segmentos de alta renda como de baixa renda. No segmento de alta renda, as razões que impulsionam a mobilidade estão relacionadas ao meio ambiente físico e social. Esta classe valoriza menos a acessibilidade ao trabalho, comércio e serviços, pois *“a sua decisão atrai investimentos em serviços e comércio, tornando-se, assim, responsável pela estruturação residencial da cidade”*²⁰, (ABRAMO & FARIA, 1998, p.430). Já para a população de baixa renda, a tendência de deslocamento residencial se dá segundo duas lógicas: *“o núcleo das cidades, onde pagam aluguéis baixos por residências decadentes, e a periferia, caracterizada pela falta de infra-estrutura, áreas desvalorizadas que possibilitam a autoconstrução em loteamentos irregulares ou clandestinos”*. (ABRAMO & FARIA, 1998, p.430).

Para Taschner, o de deslocamento da população de baixa renda no espaço intra-urbano é descrito como uma *trajetória de filtração descendente*, um movimento segundo o qual *“os moradores das favelas não se instalaram logo de início no barraco onde moravam. Foram se deslocando no espaço urbano, (...), dentro do processo de valorização da terra urbana e do empobrecimento da classe trabalhadora, das áreas centrais para as periféricas, das casas de alvenaria para os barracos das favelas”* (TASCHNER, apud BALTRUSIS, 2000b, p.09).

Para população de baixa renda, a escolha do local de moradia e suas decisões de mobilidade residencial estão, portanto, associadas aos benefícios como a proximidade ao trabalho, acessibilidade à infra-estrutura e serviços e à redução de gastos com o transporte. Soma-se a isso a existência de importantes redes de cooperação e solidariedade nos assentamentos informais. A proximidade aos amigos e parentes é um fator que influencia o processo de migração e a mobilidade residencial da população de baixa renda, como

²⁰ Outros estudos sobre os processos de auto-segregação espaciais das camadas de alta renda são desenvolvidos por Sugai, (2002) e Villaça, (1998, p.277-283).

confirmam os estudos sobre mobilidade residencial realizados pelo grupo INFOSOLO/UFSC (2006) em assentamentos informais na área conurbada de Florianópolis

“O apoio e a proximidade dos parentes e amigos foi, por diversas vezes e de diferentes formas, citada como um dos aspectos importantes no cotidiano de todos os entrevistados. Essa proximidade constitui-se num dos fatores mais importantes para a escolha de uma comunidade para morar e de um domicílio na comunidade, inclusive na maior parte das vezes as informações de imóveis para alugar ou comprar foram obtidas através desses contatos. Os amigos e parentes geram constantes movimentações e deslocamentos para visita quando esses moram distantes”. (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.90).

Por outro lado, as decisões de mobilidade para população de baixa renda muito raramente resultam de uma análise de oferta. Ao contrário, como mostram os dados do INFOSOLO/UFSC (2006), nem sempre o indivíduo tem clareza do contexto físico-territorial da cidade e, embora distinga com clareza as áreas residenciais de alta e baixa renda, não identificam, por exemplo, as áreas de auto-segregação da classe dominante (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.92). As decisões de mobilidade dessa classe não se pautam na perspectiva de valorização do imóvel, *“(...) a moradia interessa de imediato mais por suas qualidades de uso do que pela possibilidade de comercialização ou investimento”.* (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.94).

O conhecimento sobre as formas de acesso ao solo nos assentamentos informais de baixa renda é uma importante ferramenta para a compreensão da dinâmica de formação e consolidação dessas áreas e de sua relação com o processo de estruturação do espaço intra-urbano urbano. Entender como se dá a dinâmica de acesso à moradia para esta população, suas especificidades e, sobretudo, as questões que determinam suas decisões locais - a lógica de mobilidade residencial no espaço intra-urbano - é uma forma de compreender o crescimento da informalidade habitacional e contribuir no combate ao problema que se coloca.

3.3 A dinâmica do mercado imobiliário informal nas favelas de Florianópolis

Os estudos da Rede INFOSOLO/UFSC na área conurbada de Florianópolis indicam o mercado imobiliário informal como a principal forma de acesso à moradia nos assentamentos informais de baixa renda. Além disso, este mercado também se revelou muito dinâmico. No conjunto dos seis assentamentos da área conurbada, o grupo entrevistou em média 10,4% do total de imóveis existente em cada localidade. Isto significa

que no período definido pela pesquisa – últimos seis meses – mais de 10% dos imóveis de cada assentamento havia sido objeto de alguma transação imobiliária – compra ou aluguel – ou pretendiam ser – no caso dos imóveis que estavam à venda (INFOSOLO/UFSC, 2006)²¹. Na **Figura 8** podem ser observados os dados de cada assentamento separadamente e verificam-se casos em que esta porcentagem de transações identificadas ultrapassou 16% do total de imóveis.

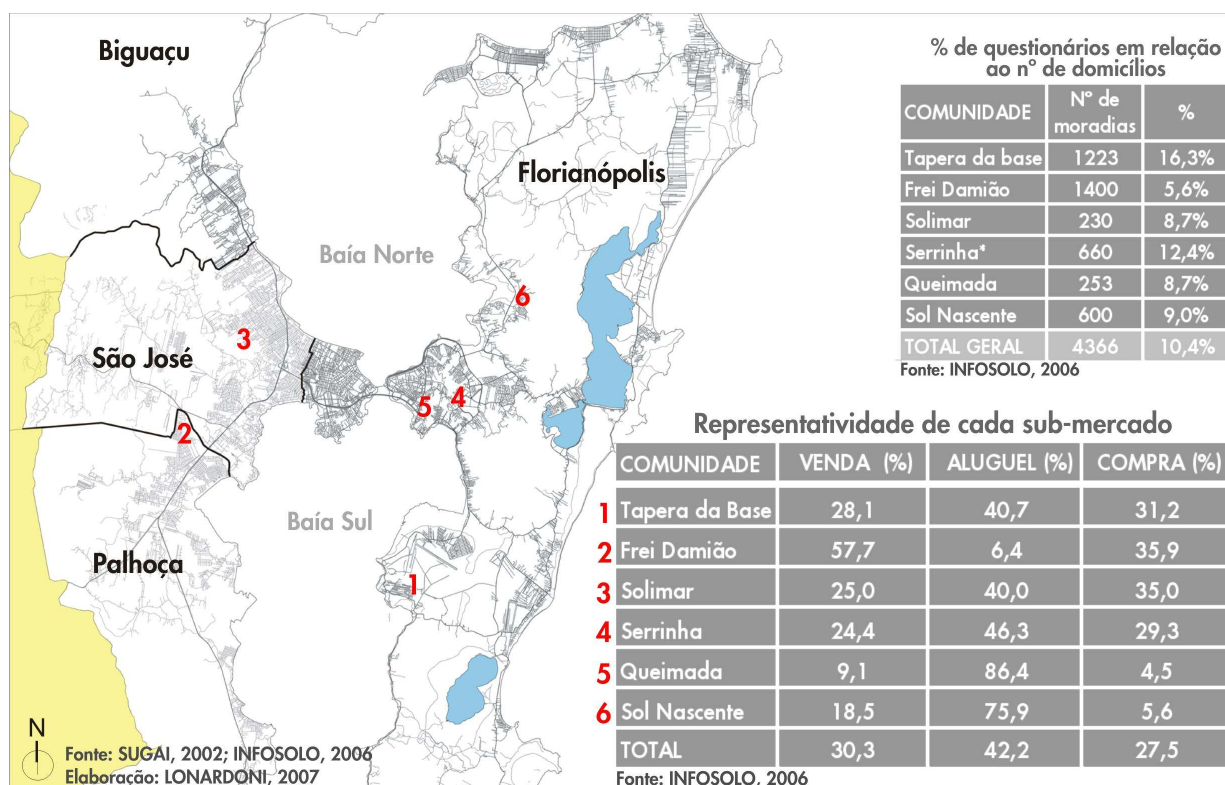


Figura 8 – Assentamentos pesquisados pelo INFOSOLO/UFSC e representatividade dos sub-mercados de venda, compra e aluguel

Foram realizados 455 questionários, dos quais 27,5% corresponderam aos casos de compra de imóveis, 42,2% aos casos de aluguéis e 30,3% aos imóveis à venda no momento da pesquisa (INFOSOLO/UFSC, 2006). Comprova-se, portanto, a expressividade dos casos de aluguel no conjunto analisado. Este mercado foi predominante em cinco das seis áreas pesquisadas, e em alguns casos representou mais de 85% do total levantado no assentamento, como se observa na Queimada localizada na área central de Florianópolis (**Figura 8**). Entretanto, isto não serve de base para afirmar que a moradia de aluguel é predominante nos espaços analisados, porque a pesquisa levantou apenas o universo de transações de aluguel nos últimos seis meses, e não o total de imóveis alugados existente

²¹ Nos assentamentos pesquisados, a Rede INFOSOLO entrevistou o universo de imóveis comercializados no período de seis meses anteriores, assim como os imóveis à venda no momento da pesquisa.

no assentamento. Neste caso, o alto índice de aluguel pode indicar, entre outras coisas, que os moradores locatários têm uma mobilidade residencial intensa, ou seja, que os locatários trocam de domicílio com frequência.

A localização do assentamento é uma variável que atua decisivamente na dinamicidade do mercado imobiliário informal. Os três assentamentos com maiores índices de transações comerciais localizam-se na porção insular de Florianópolis. Em contrapartida, nos assentamentos localizados nas áreas continentais e mais periféricas o mercado imobiliário apresentou menor representatividade. O atributo localização atua com intensidade ainda maior na formação dos preços praticados. No mercado de compra, os preços mais elevados foram identificados nas áreas localizadas na Ilha, com destaque para o assentamento da Queimada, aonde o valor médio de comercialização chegou a 30 mil reais. Da mesma forma, os maiores valores de aluguel por metro quadrado também se concentraram em dois assentamentos nas áreas centrais, conforme **Tabela 1**. *“(...) verificou-se que a proximidade dos assentamentos estudados com as áreas mais centrais e valorizadas constitui-se em fator de valorização ou influência nos preços das transações. Ao contrário, transforma-se em fator de desvalorização, quando os assentamentos estão em localizações periféricas próximas às áreas menos valorizadas”.* (INFOSOLO/USFC, 2006, p.74).

Tabela 1 – Valores médios nos sub-mercados de compra e aluguel de imóveis

COMUNIDADE	COMPRA		ALUGUEL	
	valor pago na compra	custo do m ² (área edificada)	valor do aluguel	renda dom. X aluguel
Tapera da Base	R\$ 17.675	R\$ 288,2	R\$ 215,2	23,5%
Frei Damião	R\$ 6.518	R\$ 131,6	R\$ 183,3	20,4%
Solemar	R\$ 4.714	R\$ 98,2	R\$ 178,8	22,9%
Serrinha	R\$ 9.183	R\$ 237,9	R\$ 183,9	25,4%
Queimada	R\$ 30.000	R\$ 375,0	R\$ 179,0	21,7%
Sol Nascente	R\$ 5.400	R\$ 117,4	R\$ 250,7	25,6%
MÉDIA GERAL	R\$ 12.428	R\$ 233,8	R\$ 208,8	23,9%

fonte: INFOSOLO, 2006

Os índices de renda verificados também expressam as desigualdades sócio-espaciais da área conurbada, onde se evidencia o processo de exclusão das áreas de baixa renda para as áreas continentais e mais periféricas. Os três assentamentos onde se verificaram os maiores índices de renda estão localizados na porção insular da área conurbada, sendo dois deles nas áreas centrais, com fácil acessibilidade ao centro, como é o caso do Sol Nascente (**Tabela 2**). As diferenças de renda entre os entrevistados nos sub-mercados de venda,

compra e aluguel não puderam ser enquadradas segundo um padrão, pois variaram de acordo com os casos específicos de cada assentamento. Observa-se, entretanto, um equilíbrio nas médias de renda domiciliar do conjunto dos sub-mercados, ou seja, não existem grandes diferenças entre os rendimentos dos entrevistados nos casos de compra, venda e aluguel.

Tabela 2 – Renda domiciliar média dos entrevistados

COMUNIDADE	VENDA	COMPRA	ALUGUEL	MÉDIA GERAL
	Renda domiciliar média (em salários mínimos)			
Tapera da Base	3,4	3,2	3,1	3,2
Frei Damião	2,2	1,9	2,4	2,1
Solemar	2,3	1,8	2,6	2,2
Serrinha	2,9	3,1	2,4	2,7
Queimada	3,3	6,7	2,8	3,0
Sol Nascente	4,4	3,2	3,3	3,5
TOTAL	2,9	2,8	2,9	2,9

fonte: INFOSOLO, 2006

3.4 O mercado informal de aluguéis nos espaços de pobreza

O tema do mercado informal de aluguel em favelas foi abordado por estudos acadêmicos do final de década de 1970 (VALLADARES, 1980), mas numa escala coadjuvante ao problema da informalidade, inclusive pela escala pouco expressiva que apresentava. A oferta do mercado de locação em áreas informais nesta época era composta por cômodos que os moradores anexavam às suas casas e locavam aos parentes e amigos recém chegados, que não tinham condições de adquirir um imóvel nestes espaços. (VALLADARES, 1980). Ao longo dos anos 1980 e início dos anos 1990, as sucessivas crises econômicas e o aumento expressivo dos processos de migração rural-urbano agravaram o problema habitacional da população de baixa renda e, mesmo nas áreas informais, o acesso à terra e moradia se tornou mais difícil. A *“era de ouro das invasões – de ocupação gratuita ou a baixo custo da terra urbana periférica – já tinha claramente se extinguido em 1990”*, (DAVIS, 2006, p.97). A mercantilização do acesso à moradia nas favelas expressa uma realidade em que *“muitas opções anteriormente disponíveis para as pessoas de baixa renda, como a terra pública sem uso, estão desaparecendo rapidamente, enquanto até mesmo o acesso à terra periférica torna-se restrito”*. (BRENNAN apud DAVIS, 2006:98).

Recentemente, os estudos de Abramo (2007) em conjunto com a Rede INFOMERCADO revelaram a expressividade do mercado de locação em assentamentos informais na

América Latina. Os números mais significativos foram identificados na Colômbia, onde as transações de aluguel predominaram com 80,24% dos casos analisados (ABRAMO, 2007, p.11). Na Venezuela e Argentina o mercado de locação também foi predominante. Nestes países, as porcentagens de transações de aluguel identificadas foram de 67,61% e 61,93% respectivamente, (ABRAMO, 2007, p.11). Em análise sobre o mercado de locação nos assentamentos informais na América Latina, Abramo (2007) coloca que:

“Não temos dados para comprovar a hipótese que vamos adiantar, mas podemos suspeitar que há uma forte relação entre a importância do mercado de locação e a inexistência de um processo massivo de ocupações (invasões) urbanas. Parece razoável imaginar que a população pobre e recém chegada nas cidades latino-americanas não acumulou recursos suficientes para comprar um lote ou imóvel informal. Assim, resta a essa população a estratégia da ocupação (invasão) de terra urbana ou a locação de um imóvel informal. No caso dos países onde não há uma dinâmica de ocupações urbanas importante, a única solução para os pobres que não tem recursos acumulados para entrar no mercado de comercialização informal é esperar por uma residência (ou carta de crédito) subsidiada de um programa público ou entrar no mercado de aluguel nos APIs e/ou áreas degradadas formais. O caso da Colômbia é interessante, pois o país, em particular Bogotá, não tem uma tradição de processos massivos de ocupação popular de terras urbanas e nas últimas décadas a cidade viu se desenvolver uma enorme atividade de fracionamento informal de glebas urbanas e peri-urbanas. (ABRAMO, 2007, p.11-12).

No Brasil, a base de dados coletada pela Rede INFOSOLO possibilitou uma aproximação do mercado de locação nas favelas pesquisadas e a constatação da expressividade que as transações de aluguel representaram nos mercados imobiliários de alguns assentamentos. Em algumas das cidades pesquisadas este mercado se mostrou mais representativo do que os casos de compra e venda, como em Recife e Florianópolis, com 57,9% e 42,2% do total de transações comerciais identificadas (**Figura 9**). No caso do Rio de Janeiro, onde a pesquisa foi realizada pela segunda vez, o mercado de aluguel não ocupou posição de destaque, mas os dados comparativos revelaram um aumento das transações de aluguel de 14% para 30%, entre 2002 e 2006. Um aspecto observado em algumas das cidades pesquisadas foi a recorrência de índices de locação mais representativos nos assentamentos localizados em áreas mais próximas aos centros urbanos. Esta situação foi verificada em Recife, no assentamento Brasília Teimosa - onde 72% das transações foram de aluguel - e em Florianópolis, onde o assentamento da Queimada teve 86,4% de transações de aluguel identificadas. Mesmo em Salvador, onde o mercado de aluguel se mostrou pouco expressivo no total analisado, os casos de locação foram predominantes nos

assentamentos mais próximos às áreas centrais (INFOSOLO, 2007).

Em estudo sobre o mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de São Paulo, Baltrusis (2005) constatou que o mercado de locação é mais expressivo nas favelas localizadas no município de São Paulo, onde o número de imóveis alugados é maior e os preços mais valorizados em relação às outras favelas da Região Metropolitana²². Estes dados suportam a tese do autor de que *“somente em mercados mais estruturados existem condições para que o mercado de locação se estabeleça (...) O mercado estruturado de locação é uma novidade dentro do universo da dinâmica imobiliária desse mercado e a capacidade de oferecer novos ‘produtos’. A locação vem substituir a tradicional forma de acesso a uma favela, que seria residir na casa de parentes e amigos”*, (BALTRUSIS, 2005, p.204-205).

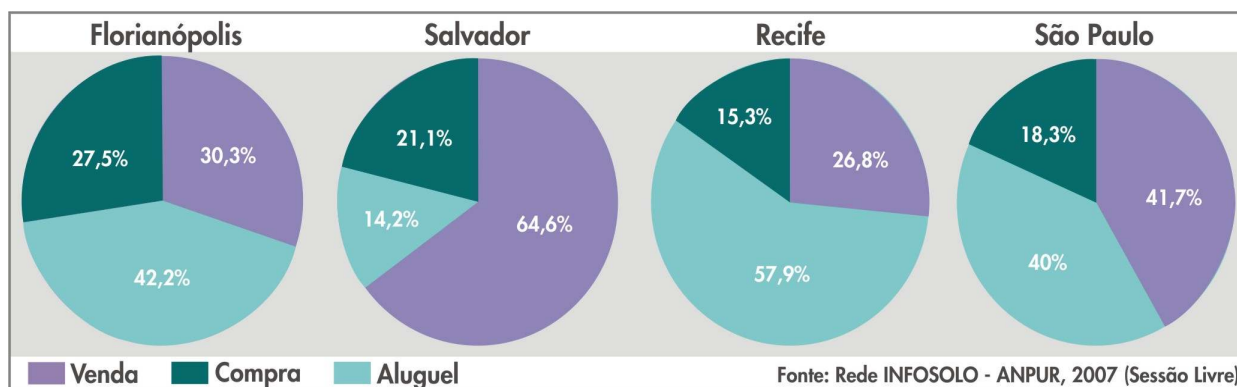


Figura 9 – Representatividade dos mercados de compra, venda e aluguel em algumas cidades pesquisadas pela Rede INFOSOLO

Em sua análise sobre a dinâmica interna do mercado de aluguel, Baltrusis (2005) identificou dois principais agentes no mercado de locação. O primeiro se refere aos moradores que ampliaram seus imóveis para abrigarem os filhos recém-casados e quando o imóvel fica vago eles oferecem para locação. *“Nesse caso, o aluguel seria uma complementação da renda da família, uma estratégia de sobrevivência”*, (BALTRUSIS, 2005, p.132). No segundo caso, verificam-se indivíduos que possuem vários imóveis para locar – *“especuladores”* - que podem ser *“cortiços de quintal”* com várias casinhas horizontais, ou ainda uma edificação vertical de três ou quatro pavimentos, (BALTRUSIS, 2005, p.133).

²² Para efeitos comparativos entre os estudos apresentados, considera-se a existência de diferenças metodológicas entre Baltrusis (2005) e INFOSOLO (2006). Em seus procedimentos quantitativos, Baltrusis (2005) realizou pesquisas de campo em 20 assentamentos na Região Metropolitana de São Paulo, totalizando 348 questionários. Foram entrevistados todos moradores que tinham imóveis à venda, o universo de compradores de imóveis no último ano, assim como o universo de locatários sem restrição de tempo de locação.

“Se no primeiro caso podemos identificar uma estratégia de sobrevivência, no segundo podemos aventar pelo menos duas hipóteses. Na primeira, trata-se de uma diversificação da atuação dos grandes comerciantes da favela. O sobrelucro gerado pela atividade comercial é investido na produção e locação de unidades habitacionais, uma atividade muito semelhante ao que ao acontecia na cidade de São Paulo antes da Lei do Inquilinato. A outra, mais difícil de ser comprovada, é que esses empreendimentos seriam realizados com os recursos oriundos das atividades ilícitas. Nessa lógica, o empreendimento serviria para ‘lavar’ o dinheiro obtido pelas atividades ilícitas”. (BALTRUSIS, 2005, p.133-134).

Outros indícios do caráter especulativo que o mercado de aluguel pode estar assumindo nos assentamentos informais são aos dados sobre os locadores coletados nas favelas da área conurbada de Florianópolis. Nestes assentamentos, o número médio de imóveis constatado por locador foi de 4,24, sendo que, em alguns locais, este número chegou a 7,56 (

Tabela 3). Há, neste sentido, uma possível semelhança ao que define Baltrusis (2005) como sendo o segundo grupo de agentes nas favelas de São Paulo, que possuem vários imóveis para locar. Um agravante é o fato que uma parcela significativa desses locadores da área conurbada, 34,4% em média, não reside na comunidade. Alguns, inclusive, residem em outras cidades, conforme mostra

Tabela 3, (INFOSOLO/UFSC, 2006). Ainda outras análises do grupo INFOSOLO/UFSC sobre o mercado de aluguel nos assentamentos da área conurbada de Florianópolis revelam que:

*“O alto índice de transações relativas ao sub-mercado de aluguel pode ser indicativo de: a) uma condição de transitoriedade; b) ausência de espaço para novas ocupações na comunidade; c) demanda por moradia, paralela à insuficiência de recursos dessas famílias para adquirir imóveis nas favelas; d) tempo menor de permanência, considerando que a maior parte dos migrantes do sub-mercado de aluguel chegou nos últimos anos na área conurbada. Deve-se observar que nem sempre o fato de a pessoa estar alugando imóvel significa renda menor, como vemos no caso do Frei Damião ou de Solemar, ambos na área continental (**Tabela 2** e **Figura 8**). Ao contrário, os indicadores demonstram que no sub-mercado de aluguel a renda média do entrevistado e a renda média domiciliar eram mais elevadas do que a renda média e a renda média domiciliar de quem havia comprado imóvel. No entanto (...) na análise dos preços de comercialização, verificar-se-á a relação entre a renda domiciliar e o valor do aluguel e o quão significativo é o papel que o valor do aluguel ocupa na renda*

domiciliar dos entrevistados” (Tabela 1), (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.53).

Tabela 3 – Informações sobre o Locador

COMUNIDADE	Locadores que possuem outro imóvel além do abordado pela pesquisa	nº médio de imóveis por locador	onde mora o locador		
			na comunidade	em outra comunidade ou cidade	entrevistado não soube informar
Tapera da Base	43,2%	2,86	61,7%	37,0%	1,3%
Frei Damião	20,0%	1	20,0%	80,0%	0,0%
Solemar	37,5%	3,33	62,5%	37,5%	0,0%
Serrinha	47,4%	2,5	65,8%	34,2%	0,0%
Morro da Queimada	84,2%	4	79,0%	21,1%	0,0%
Sol Nascente	65,9%	7,56	70,7%	29,3%	0,0%
TOTAL	52,1%	4,24	65,1%	34,4%	0,5%

fonte: INFOSOLO, 2006

A existência do mercado de aluguel em assentamentos informais de baixa renda suscita a não utilização da casa para fins de moradia, pois, para os locadores, o imóvel alugado não exerce seu valor de uso. Ao contrário, o que se dá é a utilização da casa como mercadoria, através da qual o proprietário cobra aluguéis do conjunto de indivíduos que não têm condições de adquirir um imóvel nestes espaços. *“A locação, na verdade, é uma relação social fundamental e divisiva na vida favelada do mundo todo. É o principal modo para os pobres urbanos gerarem renda com seu patrimônio (formal ou informal), mas, com frequência, numa relação de exploração de pessoas ainda mais pobres”.* (DAVIS, 2006, p.52). Sobre este aspecto, observa-se que o mercado de locação denuncia o agravamento das possibilidades de acesso à moradia para a população de baixa renda e das condições de vida dos locatários. A falta de alternativas motiva muitos moradores à autoconstrução e à ampliação de seus imóveis com vistas a um rendimento extra, e impõe aos locatários esta onerosa despesa em troca da moradia. Ao mesmo tempo, sinaliza para processos especulativos nos quais a atuação de proprietários grileiros e incorporadores possam estar dificultando o acesso à moradia nestes espaços.

Neste sentido, o estudo do mercado de locação em assentamentos informais representa uma forma de aproximação da realidade que a população de baixa renda enfrenta em sua luta pelo acesso à moradia. É um passo no reconhecimento da existência dos locadores e locatários, e de que o acesso à moradia nas favelas não pode ser resumido à prática de ocupação de terras. Como vimos nos estudos supracitados, o mercado de aluguel em

favelas tem se destacado em algumas cidades no Brasil, como é o caso de Florianópolis. Para aprofundar os estudos sobre o mercado informal de aluguel em assentamentos de baixa renda, o presente trabalho adotou o assentamento informal da Serrinha em Florianópolis como campo de estudos. A escolha deste assentamento se baseia em dados coletados pelo INFOSOLO/UFSC em 2005, que revelaram um dinâmico mercado imobiliário informal na Serrinha, sobretudo, um mercado de aluguel. Segundo a pesquisa, 12,5% do total de imóveis do assentamento foi objeto de transações comerciais e, dentre estas transações comerciais, 46,3% representou casos de aluguel, (INFOSOLO/UFSC, 2006). Além disso, considerou-se para esta escolha, a organização comunitária, a receptividade das lideranças locais e a possibilidade de realização das pesquisas de campo de forma segura, sem grandes restrições do tráfico de drogas e da violência.

4. O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO MERCADO INFORMAL DE ALUGUEL NA SERRINHA

Neste capítulo apresenta-se o processo de formação e consolidação do mercado imobiliário informal de aluguel na Serrinha, compreendendo como este se desenvolve no contexto histórico de formação sócio-espacial deste assentamento informal. Adota-se como recorte metodológico a subdivisão de três momentos históricos, nos quais as formas de acesso à moradia e os estágios de consolidação do mercado imobiliário informal apresentam características diferenciadas. Estes períodos retratam o início das ocupações no fim da década de 1970; um período intermediário que compreende a segunda metade dos anos 1990 até o ano 2000, quando o ritmo de ocupação é intenso e se inicia a comercialização de terras e imóveis; e por fim, um terceiro período, que se inicia a partir do ano 2000, quando estoque de terras livres para ocupação é escasso, as relações de mercado imobiliário informal estão consolidadas e o aluguel se destaca como uma das principais formas de acesso à moradia na Serrinha, exercendo, inclusive, influência sobre o crescimento e densidade da ocupação na comunidade.

4.1 A Serrinha

A Serrinha está localizada na encosta leste do Maciço Central do Morro da Cruz, área central insular do município de Florianópolis. Oficialmente, ela pertence ao bairro da Trindade²³, o qual abrange grande parte da área entorno da Universidade Federal de Santa Catarina, subdividindo-se em setores menores, como é o caso da Serrinha. Além desta, outros setores do bairro da Trindade se distribuem em torno do campus universitário como se observa na **Figura 10**.

A Serrinha é composta por uma parte de ocupação formal e outra informal que, embora apresentem tecidos de ocupação unificados, têm grandes diferenças físicas e sócio-econômicas (**Figura 10**). A ocupação formal da Serrinha foi mais intensa a partir da década de 1960, instalando-se principalmente nas áreas que faziam limite com o campus da UFSC. A partir de meados da década de 1980 a ocupação da área formal passou a se dar por famílias de maior poder aquisitivo. A ocupação informal se iniciou no começo da década de 1980, quando as primeiras famílias de baixa renda se fixaram nas partes mais elevadas da encosta do morro, próximas à cota dos 100m. Ao longo dos anos esta ocupação avançou tanto nas partes mais altas, como em níveis mais baixos da encosta, ambos muito íngremes.

²³ Lei nº5504 de 21 de Julho de 1999. Divisão de Bairros e Distrito Sede.

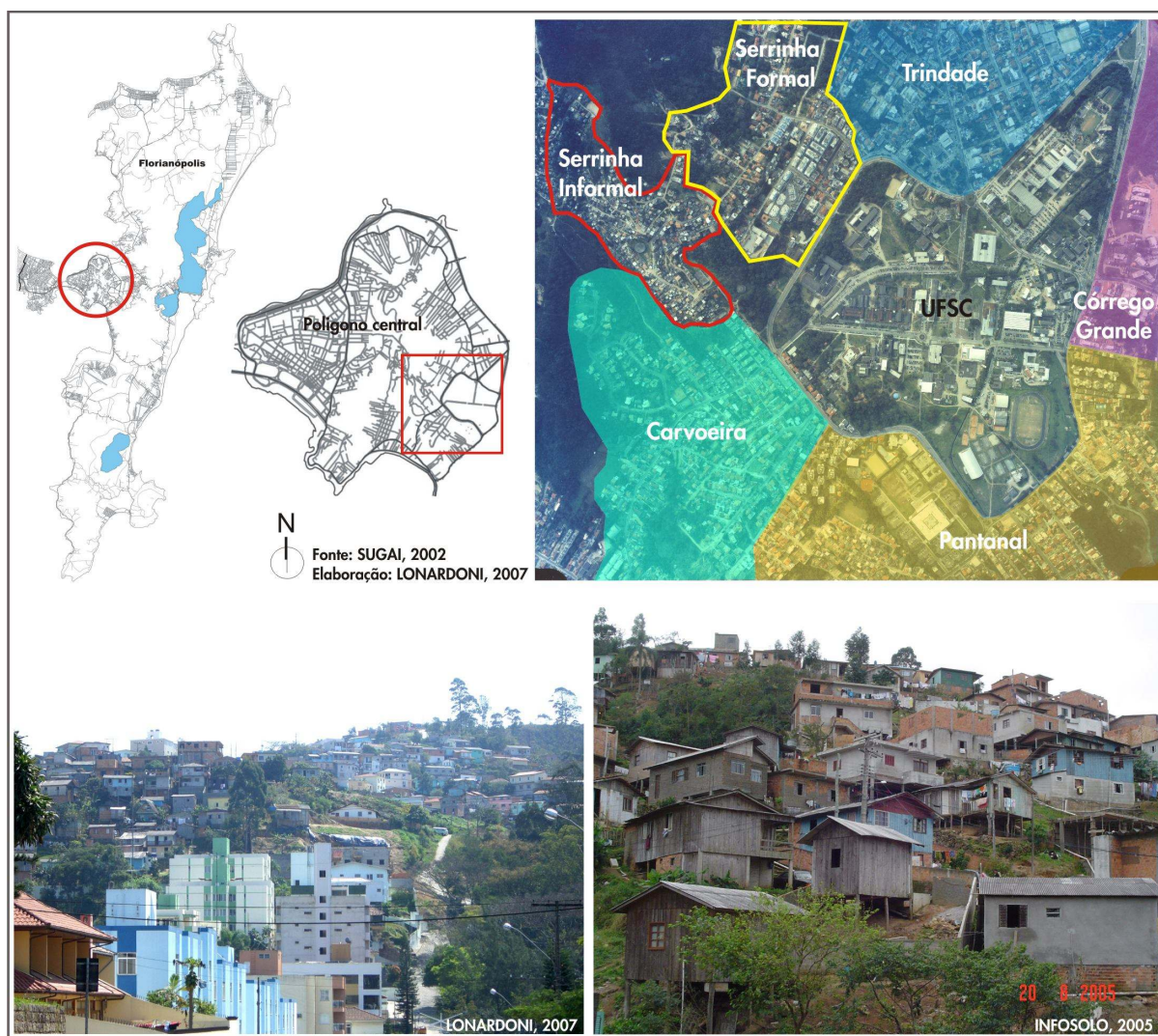


Figura 10 – Localização da Serrinha

Atualmente a ocupação informal da Serrinha possui cerca de 650 domicílios e a renda domiciliar média das famílias fica abaixo dos 3 salários mínimos²⁴. A grande maioria dos moradores da área é oriunda do interior do estado de Santa Catarina e vem para capital em busca de emprego e melhores condições de vida (INFOSOLO/UFSC, 2006). Sob ponto de vista físico, trata-se de uma área de encosta com trechos de declividade bastante acentuada e difícil acesso. Pequenas porções de vegetação ainda podem ser observadas nas maiores altitudes e nas margens dos cursos d'água. Atualmente, as edificações informais já ocupam a cota de nível dos 160 metros, avançando sobre as áreas de APP – Áreas Preservação Permanente e APL – Área de Preservação Limitada designadas pelo Zoneamento do município²⁵. De acordo com a legislação municipal o limite de ocupação no Maciço Central

²⁴ (INFOSOLO/UFSC - Florianópolis, 2005; 2006).

²⁵ Lei Complementar n°001/97 que dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo no Distrito Sede de Florianópolis.

do Morro da Cruz é determinado pela cota de nível dos 100 metros²⁶ e, portanto, grande parte da ocupação informal está sobre área de preservação. (**Figura 11 e Figura 12**). A oferta de infra-estrutura é escassa e as condições de acessibilidade são precárias em função da alta declividade. Esta situação é agravada pela ocupação desordenada, desmatamento das encostas e ausência de sistema de esgotamento sanitário e coleta de águas. No período de chuvas intensas são comuns os deslizamentos e processos erosivos.

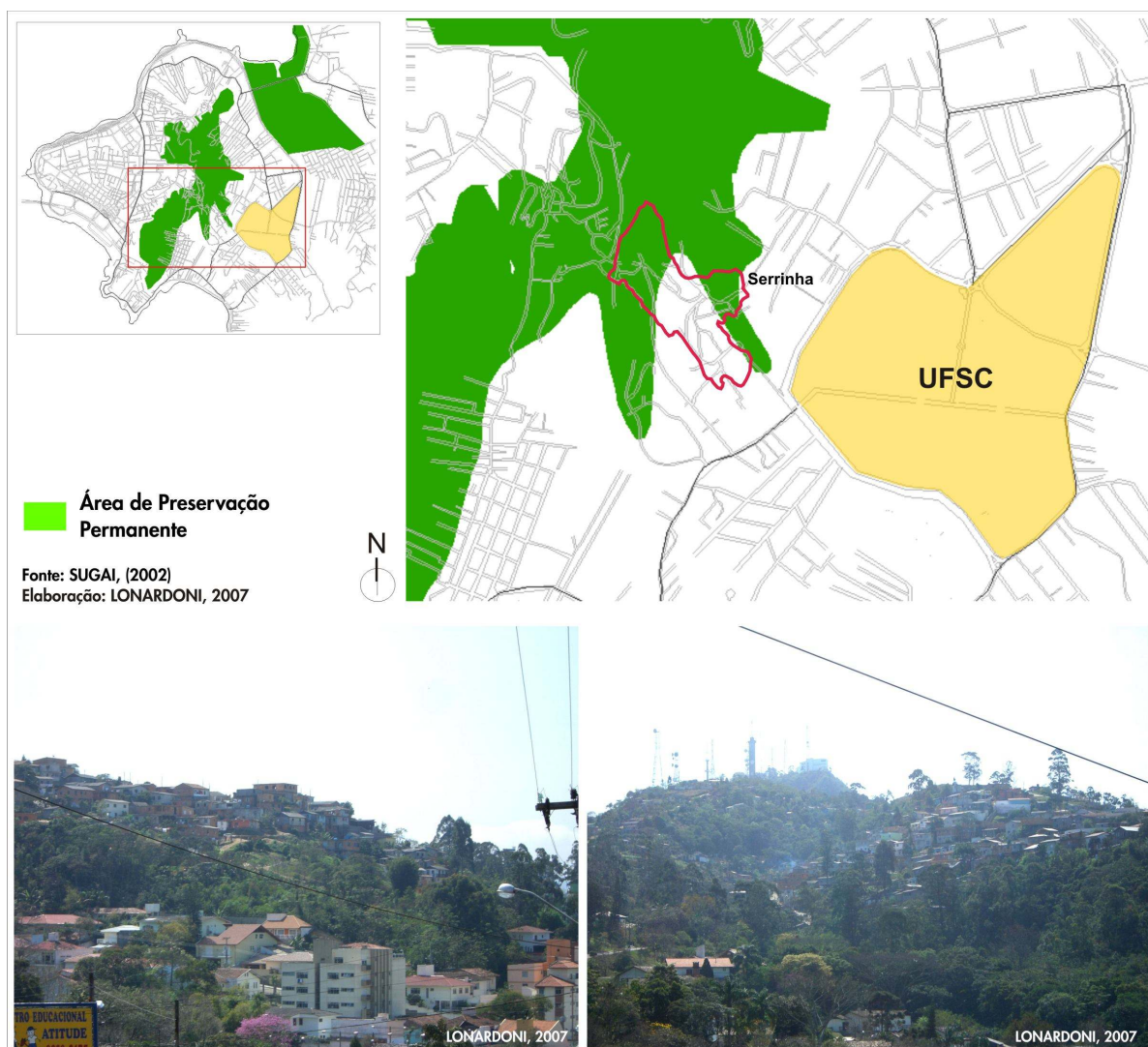


Figura 11 – Área de Preservação Permanente na Serrinha

Nas áreas mais antigas do assentamento informal a estrutura da ocupação é mais consolidada, com trechos de ruas pavimentadas e predominância de edificações em alvenaria. Nesta área, pode-se observar maior oferta de infra-estrutura e melhor acessibilidade. Nas áreas de ocupação mais recente a densidade é menor e o uso da

²⁶ No maciço central do Morro da Cruz, as áreas de APP são designadas pela cota de nível dos 100m, acima da qual a ocupação é restringida.

madeira nas edificações é mais freqüente²⁷. As condições de acessibilidade são precárias em função da intensa declividade. Os dejetos e o lixo são despejados a céu aberto e em muitos locais até a coleta de lixo é comprometida.

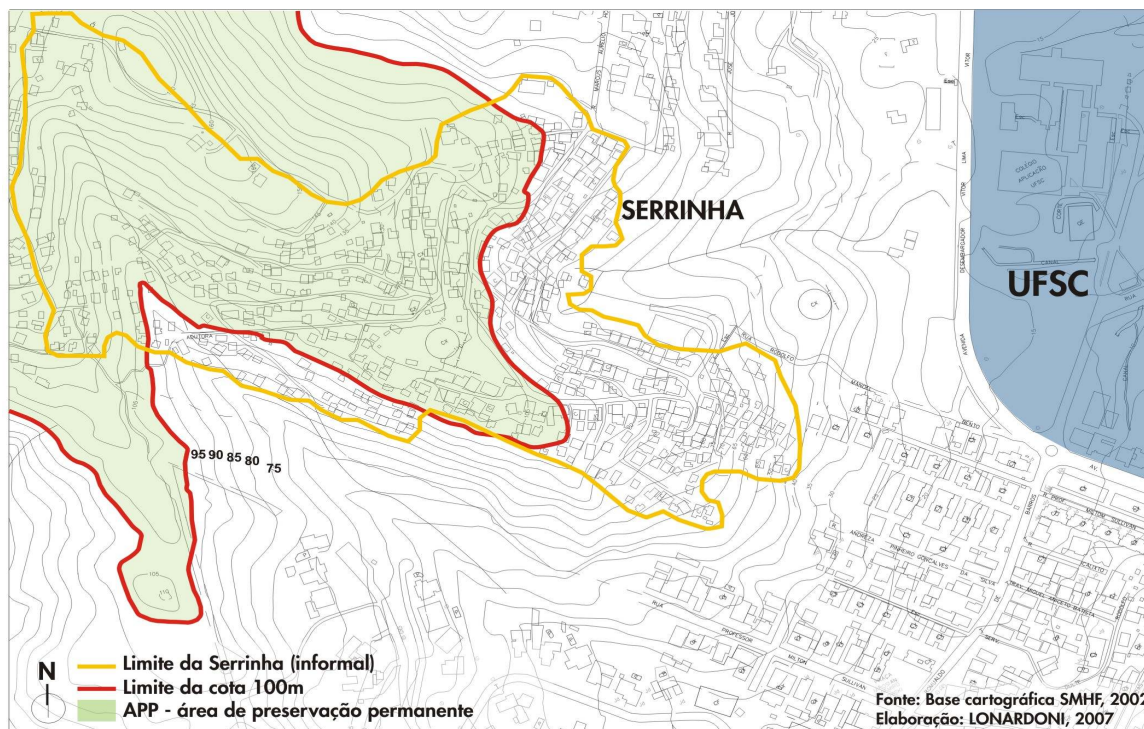


Figura 12 – Topografia na Serrinha

É importante destacar que a ocupação informal na Serrinha se desenvolveu numa área central no município de Florianópolis, com intensa valorização do setor imobiliário e uma dinâmica de ocupação formal bastante intensa. Para compreender o significado e a inserção desta área informal de baixa renda no contexto intra-urbano de Florianópolis é importante considerar a ocupação do bairro da Trindade e, sobretudo, o processo de implantação da Universidade Federal de Santa Catarina, que resultou em significativas alterações na estrutura urbana da região. A expansão das áreas do entorno à Serrinha, como a Trindade, Carvoeira e Pantanal está relacionada diretamente à instalação da universidade na região na década de 1960.

²⁷ A análise dos resultados gerais do INFOSOLO/UFSC (2006) revelam que, do conjunto dos entrevistados dos 3 sub-mercados nas 6 comunidades pesquisadas, 35,2% das habitações são construídas de madeira e 64,0% são construídas em alvenaria. Na Serrinha, 42,7% das habitações levantadas eram de madeira, (INFOSOLO/UFSC, 2006).

4.1.1 A implantação do campus da UFSC e os reflexos na estrutura urbana dos bairros do entorno

A escolha do local para implantação do campus da Universidade Federal de Santa Catarina na década de 1960 foi permeada por conflitos e interesses divergentes dos setores da elite local, pois se sabia do potencial transformador na estrutura urbana de um equipamento deste porte, sobretudo, no que se refere à atração de investimentos e à valorização imobiliária de seu entorno.

“Sabia-se que a implantação do campus Universitário na Trindade iria interferir, a médio prazo, e dependendo dos investimentos urbanos efetuados pelo Estado, na expansão e na estruturação urbana de Florianópolis. Representava, sem dúvida nenhuma, uma imensa frente de expansão e investimentos para o capital imobiliário”. (SUGAI, 1994, p.79).

Uma das propostas defendia que o campus fosse instalado no centro da cidade, em concordância com as proposições do Plano Diretor da época. Por outro lado, o interesse das elites locais pela área da Trindade estava vinculado ao desenvolvimento do setor imobiliário turístico nos balneários localizados ao norte e nordeste da Ilha, assim como ao deslocamento das áreas residenciais das camadas de mais alta renda do município para este setor (SUGAI, 1994). A região da Trindade seria, portanto, ponto estratégico no eixo de ligação entre as áreas centrais e o Norte e Nordeste da Ilha.

Já em meados da década de 1950 a construção de alguns equipamentos públicos no setor norte da área central de Florianópolis revelava o favorecimento do poder público a esta área. Dentre as obras destacam-se a construção da Casa Oficial do Governador em 1954 e as dependências do 5º Distrito Naval, também na década de 50 (SUGAI, 1994, p.68). Nos anos seguintes o início das obras do primeiro trecho da Av. Beira Mar Norte, em 1960, representou um marco nas intervenções viárias na porção norte da área central e resultou numa nova dinâmica de acessos, ocupação e valorização imobiliária. Esses reflexos puderam ser observados na estrutura urbana da cidade como um todo. *“Ao mesmo tempo em que durante a década de 50 e início dos anos 60, polemizava-se sobre a localização do campus universitário, o Estado efetuava uma série de investimentos na Ilha, na área norte da península. Vinham sendo implantados na região diversos equipamentos que privilegiavam esta área da cidade.”* (SUGAI, 1994, p.69).

No início da década de 1950 a Trindade ainda era um bairro periférico, com características semi-rurais. Sua ocupação era muito esparsa e havia apenas quatro caminhos que faziam a ligação com o centro, com a Lagoa da Conceição e com outras áreas da cidade. As terras

no local, que na década de 1940 correspondiam a áreas comunais, foram posteriormente apropriadas pelo Estado e a Igreja. Parte destas delas foi então doada ao governo federal na década de 1960 para implantação do primeiro campus da Universidade Federal de Santa Catarina, localizado no distrito da Trindade (SUGAI, 1994, p.72-76).

“A implantação do campus da Universidade Federal representava a possibilidade de mudanças na economia e na dinâmica imobiliária da Capital. Prevvia-se que seriam escoados para a cidade e, em especial, para a área do futuro campus imensos investimentos federais. Conforme se comprovou posteriormente (...) ‘nos primeiros 10 anos de existência da Universidade Federal, o seu orçamento foi sempre, várias vezes maior do que o da Prefeitura da Capital.’ (LIMA, 1980), situação que permanece até hoje”.(SUGAI, 1994, p.76).

As primeiras obras do campus foram concluídas em meados da década de 1960, e mantiveram um acréscimo médio de área construída de 3.600m² ao ano até o final dos anos 1970 (SUGAI, 1994, p.79). Entre o fim dos anos 1960 e início dos anos 1970 outros investimentos públicos no setor rodoviário foram efetuados na parte norte da península central, favorecendo esta área e sua ligação com os balneários situados ao norte e nordeste da ilha. Estão entre estas obras a rodovia SC-401 e a Av. Beira Mar Norte, provedoras do acesso a zonas residenciais e aos balneários turísticos localizados ao norte e nordeste da ilha. *“A rodovia SC-401-norte, no trecho que efetua a ligação do Itacorubi com os balneários ao norte (Canasvieiras-Ingleses), teve início em fevereiro de 1972 e foi concluída a pavimentação em março de 1974. Esta rodovia, que garantiu acessibilidade aos balneários do norte da ilha, possui 28 km de extensão”.* (SUGAI, 1994, p.117).

O interesse e favorecimento do poder público às áreas situadas a norte e nordeste da península central da Ilha da Santa Catarina foram evidenciados pelo processo de transferência das instalações estatais na direção do bairro da Trindade. Dentre estas, pode-se citar: o Hospital Infantil Joana de Gusmão (1979), a sede da TELESC – Telecomunicações de Santa Catarina (1974/76), a sede da EMPASC – Empresa Estatal de Pesquisa Agrícola (1977), o centro de treinamento do BESC – Banco do Estado de Santa Catarina (1979) e a primeira etapa do Centro de Ciências Agrárias da USFC (1977) (SUGAI, 1994, p.121). Deve-se destacar ainda, a construção da sede da ELETROSUL numa área que fazia limite com o campus da UFSC, (**Figura 13**). A equipe de funcionários desta empresa era composta por cerca de 2000 funcionários, sendo um grupo de alto poder aquisitivo, de diretores e técnicos administrativos, cujas demandas por habitação dinamizaram o mercado imobiliário na região (SUGAI, 1994, p.121).

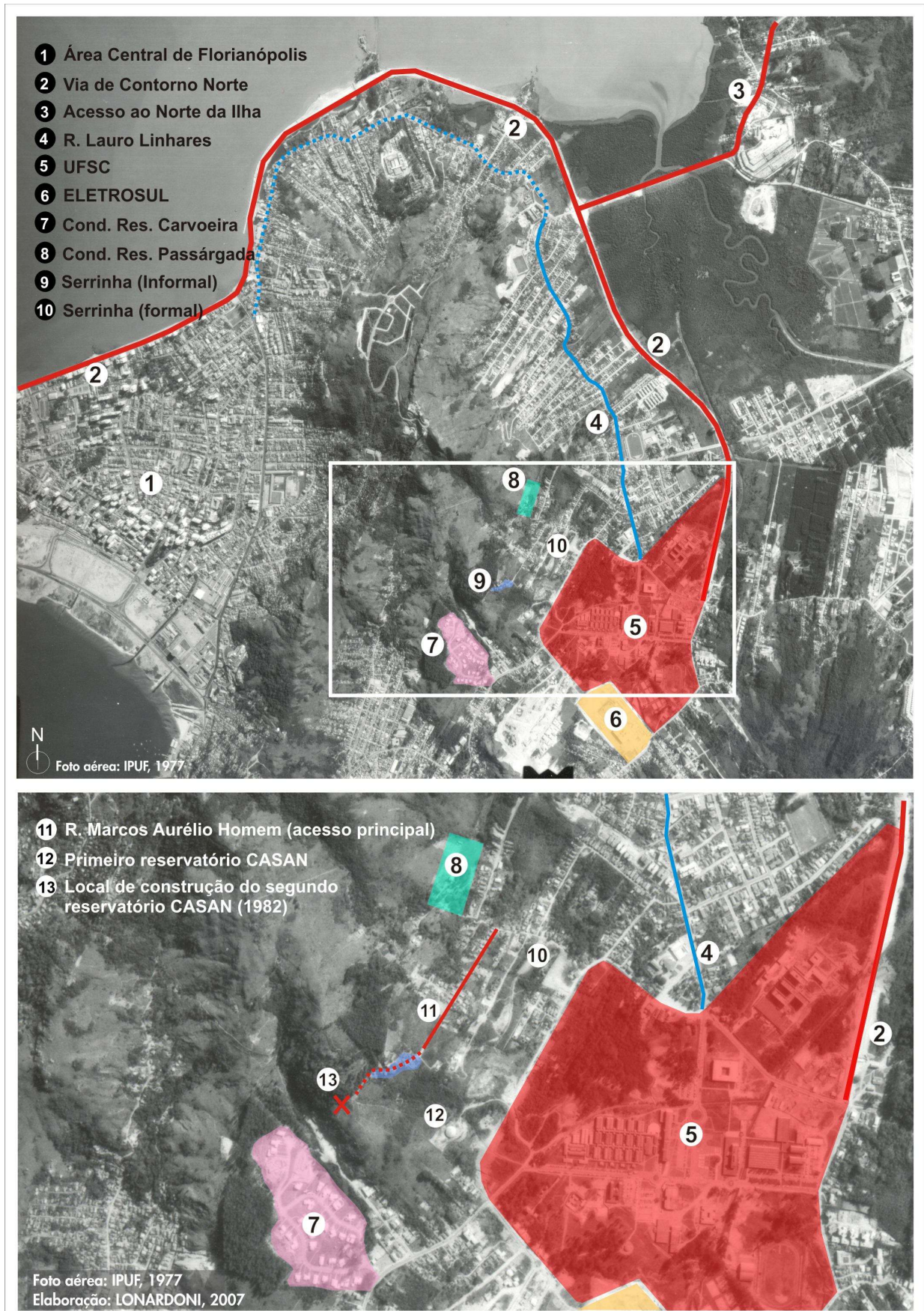


Figura 13 – Situação da Serrinha e seu entorno no final da década de 1970

No final dos anos 1970, a área construída do campus já ultrapassava os 61.000 m² e o fluxo diário de pessoas era de cerca de 10.000 alunos e 3000 docentes e servidores (considerando o campus da agrônômica), que somados aos funcionários da ELETROSUL, totalizavam o fluxo diário de 15.000 pessoas. As repercussões na dinâmica de ocupação urbana foram evidentes, pois o fluxo cotidiano de pessoas promoveu o aumento da demanda residencial nas proximidades. Na década de 1970, cerca de 30% dos loteamentos aprovados nos município localizavam-se na área da Trindade, dentre os quais se destacam: o jardim Santa Mônica (1970), o Parque São Jorge I e II (1974-81), e o Jardim Anchieta (1975), (SUGAI, 1994, p.122-124). No início dos anos 1980, observou-se com mais intensidade a efetiva ocupação dos loteamentos aprovados na década anterior, impulsionando o setor de construção civil, serviços e infra-estrutura e o mercado imobiliário.

O aumento da ocupação e expansão urbana observados no bairro da Trindade na década de 1970 esbarrava, no entanto, no escoamento do fluxo viário decorrente da ocupação e ligação destas áreas ao centro, cujas vias tornaram-se insuficientes para atender a demanda diária. A construção da Via de Contorno Norte no final da década de 1970, conectando o centro histórico ao campus universitário, (**Figura 13**) constituiu-se num marco dentre os investimentos do poder público no setor rodoviário. Essa via resultou em grandes modificações na estrutura urbana, sobretudo nos bairros próximos ao campus da universidade. Nestas áreas pôde-se observar, a partir da década 1980, um processo intenso de ocupação e investimentos do capital imobiliário.

Ao longo da década de 1980 foram construídas e instaladas novas instituições públicas nesta área, destacando-se a sede da SIDASC - Centro Integrado de Desenvolvimento Agrário de Santa Catarina - em 1982; a Secretaria do Estado da Saúde; a CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina - em 1988-90; o campus da UDESC - Universidade para o Desenvolvimento de Santa Catarina - e o primeiro centro cultural estadual no município, CIC - Centro Integrado de Cultura. (SUGAI, 1994, p.173).

O aumento da ocupação gerou maior demanda por infra-estrutura na área, que recebia vultosos investimentos em equipamentos urbanos, como escolas, hospitais, aumento da rede de abastecimentos de água, além de melhorias no transporte público, com o aumento das linhas de ônibus que atendiam à região. As áreas da Trindade e dos setores adjacentes, que até meados da década de 1970 se caracterizavam como bairros suburbanos, ocupados pelas classes de renda média e baixa, tornaram-se foco de interesses e investimentos massivos dos setores público e privado, que promoveram um intenso processo de transformação urbana na região. (SUGAI, 1994, p.174-180).

“A região da Trindade, que passou a polarizar os bairros situados a norte-nordeste da área central da cidade, começou a apresentar um incremento no processo de construção e ocupação dos loteamentos que haviam sido lançados na década anterior. Inclusive, a intensificação do parcelamento do solo, iniciada na década de 70, somada à grande quantidade de conjuntos de edifícios que começaram a ser executados na região, repercutiram também numa maior concentração populacional nesta região da cidade”. (SUGAI, 1994, p.184).

As intensas transformações urbanas neste setor da cidade, sobretudo a partir da década de 1970, contextualizam o surgimento e expansão do assentamento informal de baixa renda que acontece na Serrinha. Esta favela se desenvolveu no centro estratégico destas disputas locais, e se consolidou como uma alternativa de moradia para um grande número de famílias pobres, atraídas pela perspectiva crescente de oportunidades de emprego, oferta de infra-estrutura nas proximidades e boas condições de acessibilidade.

É importante ressaltar que o processo migratório rural-urbano se intensificou significativamente a partir da década 1970. A ocupação das áreas de pobreza e aumento da informalidade habitacional pôde ser observada em áreas específicas, mas abrangendo tanto os territórios insulares como continentais, e marcando o início das ocupações na periferia continental do município de Florianópolis. Na área central de Florianópolis, o Maciço Central do Morro da Cruz foi o destino da grande maioria dos migrantes que ocupavam a Ilha, sobretudo nas décadas de 1980 e 1990, como vimos no Capítulo II (item 2.2.1). A implantação do campus universitário exerceu importância sobre esta expansão, pois polarizou o aumento da oferta de infra-estrutura, melhora nas condições de acessibilidade e oferta de trabalho nos bairros de seu entorno. Estes elementos foram decisivos para atração da população migrante e o aumento da procura por habitação nesta área.

4.2 O início da ocupação informal: a Serrinha na década de 1980

Os registros históricos sobre a ocupação informal da Serrinha são bastante escassos. Entrevistas realizadas com os moradores mais antigos foram importantes fontes de informação histórica, pois seus relatos revelaram detalhes do processo migratório das famílias e da ocupação e consolidação do assentamento informal. Alguns trabalhos acadêmicos elaborados na Serrinha a partir de meados da década de 1980 também contribuíram para caracterização de seu processo de formação histórica. Estes foram elaborados por alunas do curso de Serviço Social da UFSC, que estiveram em contato direto com a comunidade, tendo-a como campo de pesquisa e extensão.

Na **Figura 13** pode-se observar a situação existente na parte informal da Serrinha no final da década de 1970, que corresponde ao início da ocupação da área, e de seu entorno. As obras no campus universitário estavam em construção, assim como a construção do prédio da ELETROSUL. Deu-se início nesta década à construção da Via de Contorno Norte, que ligaria a área central à Trindade e à UFSC - contornando o norte do Maciço Central –, com futura conexão à Via Expressa Sul. Na área da Serrinha a ocupação era esparsa na parte formal, e a ocupação informal ainda estava no começo, concentrada no fim da Rua Marcos Aurélio Homem. Os condomínios residenciais horizontais, como o Passárgada, na Serrinha, e o da ELETROSUL, na Carvoeira, estavam sendo implantados nesta época e ocupavam extensa área em torno da Serrinha. Os condomínios de apartamentos, em número reduzido, se concentravam na Trindade - Rua Lauro Linhares - e no bairro do Pantanal, situação que, como veremos adiante, se modifica a partir da década de 1990, quando este tipo de empreendimento aumenta expressivamente. A vista da encosta a partir do campus universitário, conforme a **Figura 14**, mostra a ocupação ainda inexpressiva, cercada pela vegetação no início da década de 1980. Em seguida, a **Figura 15** mostra o avanço da ocupação até o ano de 2007.

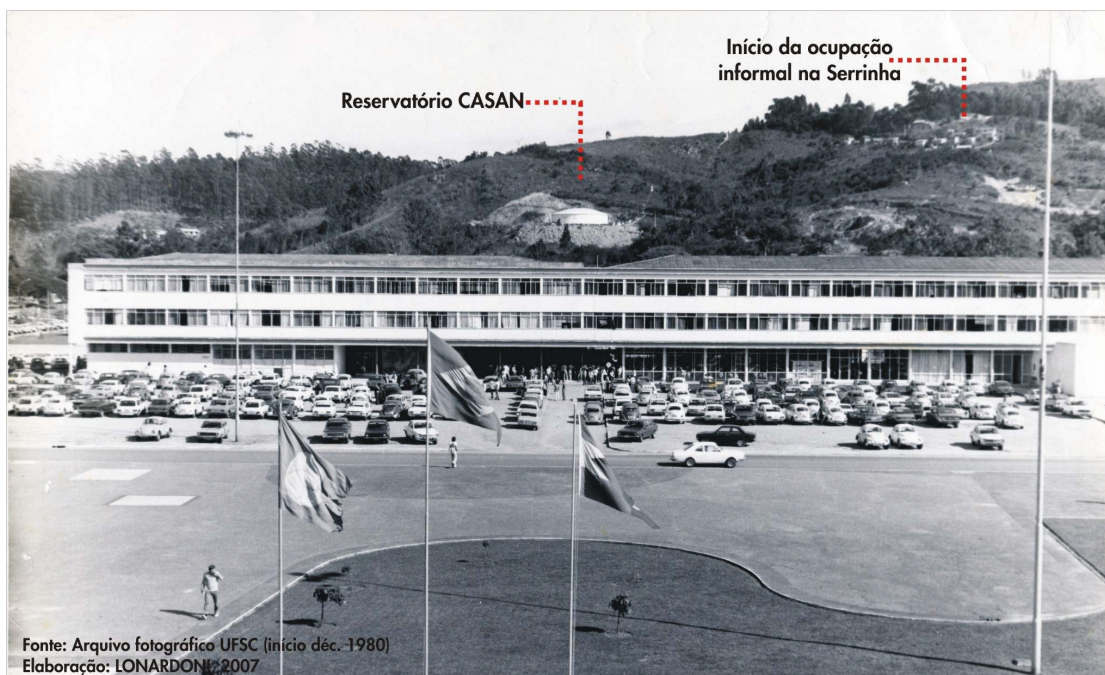


Figura 14 – Vista da Serrinha - início da ocupação informal



Figura 15 – Vista da Serrinha – situação em 2007

Na ocupação formal da Serrinha, nas áreas planas na base da encosta, os moradores eram, em grande parte, originários da Ilha de Santa Catarina, mas havia também muitos migrantes do interior do Estado. A partir da década de 1980 começou uma ocupação mais intensa por funcionários públicos estaduais e federais, muitos deles vinculados à UFSC (SCHEFER, 1990, p.10). A ocupação era em sua totalidade residencial, intercalando trechos de casas isoladas em seus lotes e grandes glebas vazias. A ocupação informal, por sua vez, pode ser observada entre final da década de 1970 e início dos anos 1980, quando habitavam a área cerca de cinco famílias. A construção de um segundo reservatório de água da CASAN²⁸ na área, ocasionou a abertura de uma estrada facilitando o acesso à parte mais alta da encosta – na altura da cota dos 100 metros – onde não havia ainda ocupação. Informações sobre a situação da Serrinha nesta época se confirmam a partir de relatos de moradores antigos:

“Quando eu cheguei não tinha nada, só tinha a CASAN, a caixa d’água tinha acabado de ser construída, no ano de 1982”. (...) “Só havia 5 casas, que se localizavam no trecho entre a casa São José até aqui onde se localiza hoje a minha casa, que na época era a quinta casa. Aqui era tudo mato, eu mesmo fiz meu ‘ranchinho’ no meio do mato. Durante alguns anos moramos aqui meio sozinhos sem vizinhos”.. (...) “Só moravam aqui a Dona T., uma mulher chamada Z., que não mora mais aqui, e a Dona H. Elas moravam nessa área que fica desde o mercado Machado pra cá. E aí, a gente veio andando por aqui e a Dona T. disse: ‘faça uma casinha pra ti aqui’, [ao lado da dela], e então eu decidi fazer ali a minha casinha”. (Dona C. - moradora da Serrinha)

(...) Existia um caminho que vinha até aqui, porque aqui era o portão da caixa de água da CASAN. (...) Os carros subiam. Era meio trilha, era lama, mas vinham. (...) Eu vim aqui e fiz minha casa ao lado da cerca da CASAN. A cerca passava por aqui, rente à

²⁸ Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – sociedade de economia mista criada em 31 de dezembro de 1970, através da Lei Estadual nº4.547.

minha casa. (...) Aí a Dona T. me deixou fazer a casa ao lado dela, o Sr. N. me levou até o Pantanal para eu comprar a casinha, arrumei uma camionete para trazer a casa, [as madeiras e telhas]. E no outro dia quando foram fazer o rancho [Sr. J. e Sr. F.] viram que não era possível ao lado da casa da Dona T., porque era um terreno com muitas pedras, então caminharam um pouco e construíram aqui. Era no meio do mato. (Dona C. - moradora da Serrinha).

A ocupação até meados da década de 1980 foi pouco expressiva e se deu, principalmente, no trecho entre o começo da Rua Marcos Aurélio Homem até o novo reservatório da CASAN, onde acabava o acesso pela estrada (**Figura 13**). As novas famílias eram em sua maior parte migrantes do interior do estado de Santa Catarina e se instalavam na Serrinha, sobretudo porque já possuíam parentes e conhecidos na comunidade.

A partir de meados da década de 1980, a Universidade Federal de Santa Catarina, através do curso de Serviço Social, iniciou o desenvolvimento de trabalhos de extensão na comunidade. Após a realização de uma pesquisa no Hospital Universitário, em funcionamento desde o início da década de 1980, constatou-se que um número expressivo de internações infantis era proveniente da Serrinha, fato que atestava o grau de precariedade da comunidade e direcionava os trabalhos de extensão universitária para esta área (ARAUJO, 1992, p.88).

Um mapa ilustrativo, elaborado por Lüchmann no ano de 1985, mostra a situação da comunidade nesta época, tanto de sua parte formal, como da ocupação informal (**Figura 16**). A partir dessa imagem pode-se observar que a ocupação já se dava além dos limites da Rua Marcos Aurélio Homem em direção a parte superior e inferior da encosta. Esta rua foi posteriormente denominada de Servidão dos Lageanos, em alusão à grande quantidade de migrantes dessa cidade que ali residiam. Nessa época, havia cerca de 50 domicílios na parte informal da Serrinha, sendo os mais precários aqueles que ocupavam as contas mais altas, próximos ao reservatório da CASAN. Na parte formal, como se observa na **Figura 16**, os primeiros prédios residenciais se localizavam no início da rua de acesso à Serrinha, na base do morro, e a ocupação de casas residenciais era ainda intercaladas por grandes glebas vazias, (LÜCHMANN, 1985, p.67).

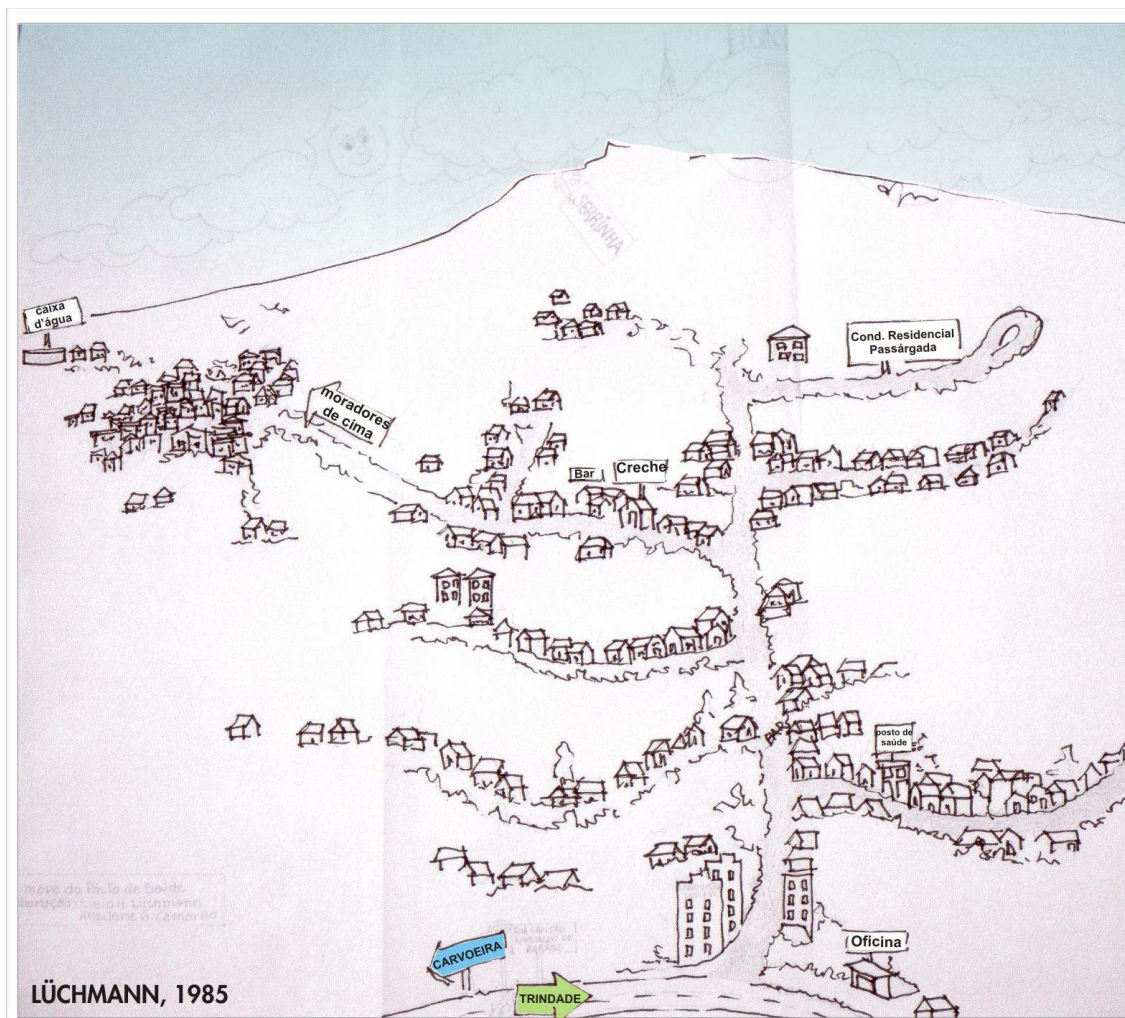


Figura 16 – Mapa ilustrativo da situação da Serrinha em meados da década de 1980

Os relatos dos moradores retratam forte relação de vizinhança nessa época. Eram poucas as famílias que ali residiam e os moradores mais antigos acompanhavam a chegada dos novos oferecendo ajuda e, muitas vezes, recebiam-nos em suas casas até que conseguissem construir seus barracos ou “ranchinhos”. Em grande parte das vezes, as famílias chegavam à Serrinha por intermédio de uma pessoa conhecida que morava na comunidade, amigo ou parente, e ocupavam um pedaço de terra para construir, pois o estoque de terras ainda era abundante. Não havia ainda registros de compra ou venda de terrenos e imóveis nessa época. Essa relação de parentesco era inclusive uma segurança para os que chegavam, não apenas pela ajuda e amparo que recebiam ao chegar. Mas, era através do contato com parentes e amigos que se sabia um pouco mais sobre o que iriam enfrentar em termos de oferta de trabalho e do acesso à terra, ou seja, se haveria possibilidade de ocupação. Essas informações eram decisivas à vinda das famílias.

“Nesses anos todos [1982-2006], eu acompanhei cada família que chegou e cada

ranchinho que foi construído. Muitos dos meus vizinhos, quando chegaram, tiveram que me pedir um cobertor na época de inverno, eles não tinham absolutamente nada. Fizeram um ranchinho como eu, e hoje tem uma casinha de material, até muito melhor que a minha". (Dona C. – moradora da Serrinha).

Os hábitos e costumes trazidos do campo compareciam no cotidiano da comunidade, desde a prática e domínio da técnica construtiva em madeira, matéria prima de todas as casas na época, até das relações de cooperação e ajuda mútua. Alguns moradores criavam animais e tinham pequenas plantações em seus quintais e, segundo contam os mais antigos, eram comuns as relações de troca de produtos. Os moradores compravam os excedentes dos vizinhos que tinham pequenas plantações e criações de animais nos quintais, como atesta o trecho a seguir:

"A Dona D. que tinha umas coisinhas pra vender. Mas ela tinha muito pouco. Ela nem tinha bar, ela vendia na janela da casa dela. Ela matava porco final de semana e vendia a carne pra gente. Aliás, um monte de gente aqui criava porco, matava e vendia pra nós. Vendia pra quem não tinha". (Dona C. - moradora da Serrinha).

A oferta de infra-estrutura era muito precária, praticamente inexistente. A presença tão próxima dos reservatórios da CASAN não significava, no entanto, acesso à água tratada e encanada. Os moradores captavam água de uma mangueira que pertencia à empresa e que ficava nas imediações de seu terreno, e subdividiam em conexões. Apenas no fim da década de 1980, a CASAN atendeu às reivindicações da comunidade e passou a fornecer água através de uma torneira para moradores, sob pagamento de uma taxa mensal. A luz elétrica também era obtida clandestinamente e os moradores repassavam a energia aos vizinhos através de conexões e ampliação da fiação. Essa dinâmica de distribuição pelos moradores revela muito sobre como sobreviviam às adversidades e mantinham uma relação de cooperação.

"É, eu tinha luz que vinha de uma guarita da CASAN, mas eles proibiram, daí eu tive que puxar a luz da Dona O. Porque até a casa dela tinha luz que vinha da rua mesmo. Até a CASAN [reservatório] os postes vieram. Depois de um tempo eu consegui ligar a minha luz e quando começou a vir esse pessoal pra cá [casas depois da minha] eles todos pegavam a luz de mim. Em certa ocasião havia 52 casas no meu contador. Mas todos sempre tiveram muito respeito comigo. Ninguém fazia um ranchinho e puxava o rabicho sem antes vir falar comigo". (...) "Quando chegava o talão, a gente contava quantas casas tinha e dividia em partes iguais. Eu pagava minha parte. Daí teve um morador que veio pra cá e propôs aos outros que eu ficasse fora do rateio e desde

então eu não paguei mais. Mas eu ainda tinha tarefa de fazer a conta, arrecadar o dinheiro e pagar”. (...) “A água também foi outra briga. Nós pegávamos de uma mangueira que tinha do outro lado desta rua, dentro do terreno da CASAN. Daí, nós conseguimos que a CASAN colocasse uma torneira para a comunidade. A associação conseguiu a água e a CASAN cobrava na época uma mensalidade de R\$16,00 reais”. (Dona C. - moradora da Serrinha).

Na segunda metade da década de 1980 iniciou-se a expansão das ocupações. As famílias do interior do estado, sobretudo de Lages começaram a ocupar com mais intensidade a área onde se encontra a Servidão dos Lageanos. Esse processo deu origem ao início dos conflitos por terras na área. *“Teve uma época, lá por 1986 e 1987, que veio muita gente e aumentou muito nossa vizinhança com o pessoal de Lages. Foi numa remessa de lageanos que veio e aí que nasceu a Servidão dos Lageanos”.* (moradora antiga da Serrinha). O aumento da ocupação despertou preocupação do setor formal, dos proprietários de imóveis e empreendimentos nas proximidades. Neste mesmo ano, ocorreu a primeira ameaça de despejo contra algumas famílias na comunidade. Esse episódio, relatado por ARAÚJO, marcou o início de um processo de conflitos entre a comunidade e representantes do setor formal. A insegurança de permanência das famílias resultou ainda na organização popular, que com a ajuda de membros da igreja local e da universidade, deu início à luta pela permanência da população de baixa renda na Serrinha²⁹ (ARAÚJO, 1992, p.72).

Como parte das ações da comissão comunitária³⁰, uma busca pelos verdadeiros proprietários da área foi elaborada, o que esbarrou na extrema dificuldade de acesso a documentos e divergências quanto à posse das terras. Segundo ARAÚJO, estavam entre os proprietários da área, a Universidade Federal de Santa Catarina, a construtora Cotelli, dentre outros proprietários privados. Houve na época uma suspeita de que esta primeira ação de despejo fora uma estratégia de intimidar a ocupação informal, talvez, nem vinculada aos proprietários supracitados, mas a moradores das proximidades, que queriam evitar o aumento da ocupação informal (ARAÚJO, 1992, p.74).

A vinda desse grande número de famílias para a parte informal da Serrinha no final da década de 1980 esteve, numa escala maior, vinculada ao intenso processo de migração que Florianópolis experimentou neste período³¹ que, por sua vez, era resultante das frágeis

²⁹ A mobilização popular resultou das ameaças de despejos que algumas famílias sofreram no final da década 1980. A primeira “reunião da terra” foi realizada em 14/08/1987, quando compareceram 40 membros da comunidade. (ARAÚJO, 1992, P.72).

³⁰ A comissão foi formada em 1987 por cinco moradores e uma estagiária do curso de Serviço Social, dando encaminhamentos à luta frente às ameaças de remoção. (ARAÚJO, 1992, p. 73).

³¹ Florianópolis apresentou taxa de crescimento anual de 2,81% na década de 1980.

condições de sobrevivência e permanência destas famílias no campo. Por outro lado, a Serrinha oferecia um conjunto de variáveis estratégicas, fundamentais à realidade de pobreza destes novos migrantes. Dentre estes fatores, deve-se destacar a crescente oferta de empregos nos bairros do entorno, a oferta de serviços e infra-estrutura e a sua localização central. Segundo Lüchmann e Camargo (1985), os novos ocupantes da Serrinha, imigrantes do interior do estado, ocupavam na capital e, sobretudo nas proximidades, vagas no subemprego e no setor informal, como faxineiras, vigias, serventes, pedreiros, lavadeiras entre outros, atendendo à demanda crescente por estes serviços na área. Em meados da década de 1980, o ritmo de construção de condomínios de apartamentos aumentou, sobretudo na base do morro. Este tipo de empreendimento recebeu grande parte dos investimentos do capital imobiliário a partir de então.

Nos dois anos seguintes a população organizada através de sua associação de moradores manteve a luta pela permanência na Serrinha. Acordos verbais de controle a novas invasões foram travados entre a associação comunitária e o poder público em troca do andamento no processo de desapropriação das terras e permanência das famílias no local. Os acordos e negociações retrocederam com a mudança da gestão municipal em 1989³², a qual passou a adotar uma postura de intolerância às ocupações informais no município, com ameaças de remoção e de corte de infra-estrutura, como abastecimento de água e luz elétrica. A nova gestão alegou irregularidades nos processos encaminhados para regularização da posse da terra na Serrinha até aquele momento e suspendeu as negociações (ARAUJO, 1992, p.78).

O ano de 1990 foi palco de um episódio que marcou a luta pela moradia na comunidade. Em 14 de março desse ano alguns soldados do batalhão da polícia militar invadiram a Serrinha com ordem judicial para demolição das casas que se encontravam na área próxima ao reservatório da CASAN, onde ficava o limite da ocupação. A comunidade reunida enfrentou a ação militar, e evitou sua passagem e a demolição das casas, fato que teve repercussão na mídia local e fortaleceu a luta da comunidade pelo direito de permanência. O encaminhamento das negociações foi favorável à comunidade com o decreto que designava a área como de utilidade pública para fins de desapropriação, sob condição de que as novas ocupações na área em litígio fossem freadas. Algumas obras de melhoria foram realizadas posteriormente através de mutirões em que os próprios moradores, com equipamentos cedidos pela prefeitura, efetuaram a abertura e pavimentação de trechos de ruas e a relocação de algumas casas que se encontravam em situação de extremo risco (**Figura 17**), (ARAUJO, 1992, p. 80-85).

³² Até 1988 as negociações vinham sendo articuladas na gestão municipal do então Prefeito Edison Adrião Andriano de Oliveira (PMDB), que foi substituído nas eleições de 1988 por Esperidião Amim (PDS), assumindo mandato municipal em 1989.



Figura 17 – À esquerda, foto durante a execução da ação de despejo. À direita, as primeiras obras de calçamento na Serrinha

Não houve, no entanto, a distribuição dos títulos de propriedade, e a situação jurídica da área continua pendente até a atualidade. Foram travados acordos verbais entre o poder municipal e a associação de moradores, para promover o controle de novas ocupações. No entanto, os anos que sucederam 1991 e 1992 compreenderam períodos de intenso processo migratório e de expressiva ocupação da comunidade.

Na Serrinha, embora já tivessem ocorrido momentos de significativa ocupação até o início da década de 1990, não havia ainda indícios de um mercado de terras e imóveis expressivo. Os poucos casos de comercialização eram atribuídos às famílias que saíram da comunidade e vendiam ou trocavam seus imóveis. Nessa época, as ocupações predominavam como a principal forma de acesso à terra no assentamento. Com grande oferta de terras ainda não ocupadas, as novas famílias se alojavam próximos a parentes e amigos originários da mesma cidade. *“Vinham e iam invadindo”* (Dona C. - moradora antiga na Serrinha).

Os primeiros conflitos de terra entre os moradores começam a se desenvolver no início da década de 1990, conforme os relatórios das reuniões comunitárias realizadas em meio ao processo judicial de luta pela permanência das famílias no local, entre 1987 a 1991. Estes relatórios, analisados por ARAÚJO (1992), expõe conflitos em razão da invasão de terrenos entre vizinhos e o desacordo de alguns moradores com relação às famílias que ocuparam grandes terrenos nos quais, segundo alegam, seria possível a locação de quatro ou cinco

famílias. Houve ainda uma acusação de que justamente aqueles que se apossaram dos terrenos, tinham relações próximas com representantes políticos, para os quais faziam campanha, e dos quais “*ganhavam proteção*”, (ARAÚJO, 1992, p.86).

“Uma larga extensão de terra concentrada nas mãos de um morador ocupa, segundo o projeto, de quatro a cinco lotes de outros moradores. Apesar do problema ter sido discutido em várias reuniões, com a presença do prefeito, assistente social, arquitetos e outros, além dos moradores, o caso continua pendente”. (ARAÚJO, 1992, p.86).

As obras realizadas pela prefeitura na comunidade, logo após os conflitos ocorridos em março de 1990, foram a pavimentação dos principais acessos e a remoção de casas em áreas de extremo risco. Ainda que precárias e de caráter apenas emergencial, essas obras tiveram papel importante na consolidação do sentimento de segurança dos moradores quanto à sua permanência no local, pois soaram como consentimento do poder público. Ainda que não tivessem os títulos de propriedades, a luta e as conquistas da população organizada da Serrinha fizeram crescer a confiança em seu direito de moradia. Essa premissa se soma ao conjunto de fatores que exerceram papel importante no intenso processo de ocupação que se deu ao longo dos anos 1990 neste assentamento.

Durante a década de 1990, a expansão das áreas de informalidade foi expressiva no conjunto dos municípios da área conurbada, que experimentaram um processo de migração bastante intenso. Os índices de crescimento populacional de Florianópolis e dos municípios da área conurbada na década de 1990³³ foram reveladores do contingente populacional que se deslocava de municípios do interior do estado e de estados vizinhos – Paraná e Rio Grande do Sul – e da resultante demanda por habitação nas áreas urbanas. Em Florianópolis este movimento migratório se expressou através do adensamento das áreas informais no Maciço Central do Morro da Cruz, mas também pelo aumento de áreas informais periféricas na ilha.

“No período entre a contagem populacional de 1996 e o Censo Geral de 2000, o município de Florianópolis apresentou alto crescimento populacional, com índice de mais de 5% ao ano, combinando-se com as taxas ainda altas dos municípios de São José, de Palhoça e de Biguaçu no final dos anos 90. Entretanto, esse aumento de crescimento populacional de Florianópolis devido ao processo migratório da década de 90, indicou não apenas a transferência de população de menor rendimento (como

³³ Os municípios da área conurbada apresentaram taxas anuais de crescimento na década de 1990: Florianópolis (3,33%); São José (2,47%); Palhoça (3,92%); Biguaçu (4,64%). (INFOSOLO/UFSC, 2006).

prevalencia nos processo migratório das décadas de 60 e 70), mas também a de expressiva quantidade de população de maior renda". (INFOSOLO/UFSC, 2006, p.22).

O aumento das ocupações informais pôde ser observado em toda extensão Maciço Central do Morro da Cruz ao longo da década de 1990. Parte significativa das famílias de migrantes do interior do estado de Santa Catarina e ainda do Paraná e Rio Grande do Sul, se instalavam nas encostas do Maciço Central, adensando os assentamentos informais já existentes e ocupando novas áreas. Esta área, estrategicamente localizada no centro de Florianópolis, (ver **Figura 5** e **Figura 6**), representa para essa população de baixa renda, facilidades em termos de acessibilidade, transporte, oferta de emprego, serviços e infraestrutura. Sua localização central é um atrativo também ao setor formal, cuja ocupação da mesma forma, avança sobre determinadas áreas de encostas, muitas inclusive designadas como Área de Preservação Permanente e Área de Preservação Limitada.

Os investimentos do capital imobiliário na ocupação do setor formal no entorno da Serrinha foram mais expressivos ao longo da década de 1990. Os condomínios de apartamentos começaram a ser construídos a partir de meados da década de 1980 e se expandiram com expressividade a partir de meados da década de 1990, como veremos mais adiante. A ocupação informal na Serrinha também apresentou um de seus momentos mais expressivos nesta época, refletindo a inexistência de ações do poder público para atender a demanda crescente de habitações para a população de baixa renda no município. A partir de meados da década de 1990, como veremos a seguir, o mercado imobiliário informal tornou-se predominante dentre as formas de acesso à terra e moradia na comunidade e exerceu papel fundamental na dinâmica de expansão área informal na Serrinha.

4.3 A comercialização de imóveis na Serrinha na década de 1990

A comercialização de terras mais intensa na Serrinha começou em meados dos anos 1990, e teve papel importante na intensificação da ocupação da favela. Em decorrência, no fim desta década, a Serrinha já fazia limite com o Alto da Caieira, outro assentamento informal no Maciço Central do Morro da Cruz que também se expandia intensamente, conurbando-se à Serrinha (**Figura 18**). A venda dos terrenos marcou o início das relações comerciais imobiliárias na Serrinha e os procedimentos adotados revelavam detalhes importantes de como se estruturava as relações de poder e disputas internas pela terra, e como esta atividade evoluiu em direção a formas mais consolidadas de mercado. Segundo relato dos moradores que adquiriam terrenos em meados da década de 1990, muitas negociações eram feitas através de trocas por eletrodomésticos, botijão de gás, ou ainda, quantias irrisórias de dinheiro. A crescente demanda por habitação das populações mais pobres, em

geral migrantes do interior do estado e de outros estados, alimentava este mercado e contribuía diretamente para seu crescimento e consolidação como a principal forma de acesso à moradia na Serrinha. A procura pelos terrenos cresceu expressivamente, pois as facilidades de “formas de pagamento” eram um atrativo. Essa informação disseminou-se e, em pouco tempo, não apenas as famílias que tinham parentes e amigos na comunidade, como também moradores de outros assentamentos informais, vinham à procura de terrenos e se fixavam na Serrinha. As famílias eram atraídas pela crescente oferta de empregos nesta área da cidade e, ao mesmo tempo, pela possibilidade de acesso às benesses urbanas recentemente implantadas na Trindade e bairros adjacentes.

A venda dos terrenos começou por volta de 1994 por um indivíduo que se casou com uma antiga moradora da comunidade, que se dizia proprietária da faixa de terras que abrangia desde o reservatório da CASAN (**Figura 18**) – o que está situado na parte mais alta da encosta - até os limites com o Alto da Caieira. São diferentes as versões sobre a posse desses terrenos, sendo que a mais recorrente é a de que o primeiro marido desta mulher cuidou durante muitos anos das terras de um sítio que existia ali. Segundo os relatos, essas terras foram doadas a esta família de caseiros num acordo trabalhista, em troca dos anos de dedicação ao trabalho. Quando seu marido faleceu, esta mulher passou a seu novo companheiro, conhecido como Cartucho, a responsabilidade pelas terras, e este deu início ao parcelamento e venda dos primeiros terrenos. *“Ali em 94/95 tinha uma mulher que ficou viúva, e ela tinha um terreno grande que faz divisa com o Alto da Caieira, era um sítio, uma chácara. (...) O marido dela morreu e ela arrumou um outro cara, que o apelido era Cartucho. Esse Cartucho chegou e começou a vender. Vendeu, vendeu, vendeu...”*

Mesmo sem comprovantes legais da posse da terra por Cartucho, a comercialização de terras se desenvolvia rapidamente. Os novos compradores não contestavam essa condição e negociavam de diversas formas a compra dos terrenos. A área parcelada e comercializada pelo Cartucho compreendeu quase toda a extensão de área ocupada entre os anos de 1994 até 1998, como se observa na **Figura 18**. A foto aérea de 1994 mostra que a faixa de terras entre o reservatório da CASAN - o que se localiza no nível mais alto da encosta - e o assentamento Alto da Caieira está ainda livre de ocupação. Esta situação se modificou em 1998, quando a ocupação, ainda que esparsa, avançou expressivamente, tanto da Serrinha em direção à Caieira, como na direção oposta, do alto do morro em direção a parte mais consolidada da Serrinha (**Figura 18**).

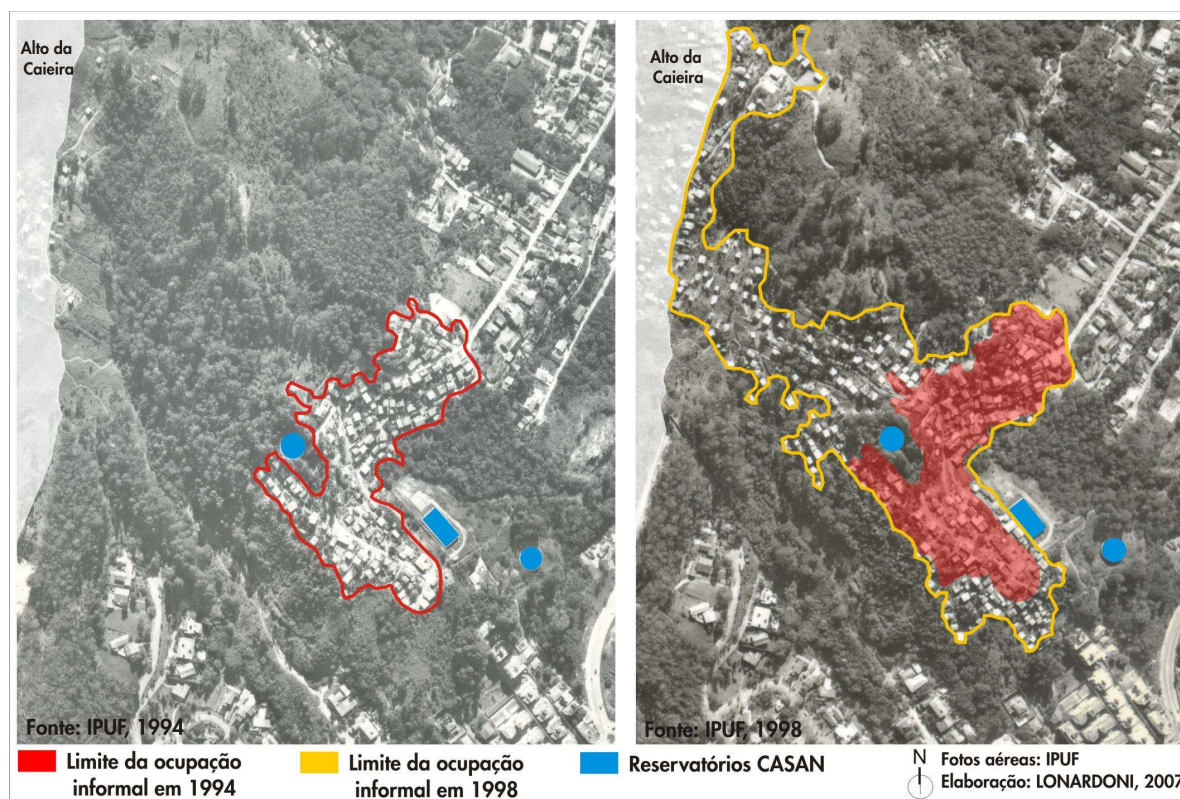


Figura 18 – Avanço da ocupação informal entre os anos de 1994 e 1998

A atuação do Cartucho marcou o momento em que o acesso à terra na Serrinha deixou de ser feito massivamente através de ocupações de terras disponíveis e passou a se dar através de processos de comercialização e trocas. Isso não excluiu as novas ocupações, que certamente aconteceram em menor quantidade desde então, mas de forma geral, a comercialização de terrenos passou a ser a principal forma de acesso à terra na comunidade, como atestam os trechos a seguir concedidos em entrevista com morador da Serrinha:

*“Olha, aqui, [se referindo ao trecho de expansão assinalado na **Figura 18**], na verdade, ninguém invadiu todo mundo comprou do Cartucho. (...) O Cartucho vendeu toda essa área aqui. Quando eu entrei aqui, eu vim ver onde queria. Vim, e eu mesmo marquei e disse: ‘eu quero aqui’. Ele disse: ‘está bem’. O resto tudo era mato, não entrava carro, tinha carreiros de carroças e vertentes de água ali. Tinha pinheiro, tinha pé de maçã, de laranja, bananeira, pêra, tinha tudo isso (...).”*

“Eu trabalhava na Universidade. Aquele prédio de shows [centro de convenções da UFSC] fui eu quem ajudou fazer até em cima. E alguém que morava ali para o lado de baixo [na Serrinha] falou pra mim dos terrenos. Eu queria comprar um terreninho, fui olhar um lá numa pedra, na Caieira, não gostei porque tinha uma escadaria muito

grande. Daí ele disse: ‘Vai lá, o Cartucho está vendendo baratinho lá. Está dando! Só não compre do Cartucho, que ele é muito safado, compre da mulher dele’. E eu comprei dela”. (...) “Ele vendeu tudo isso daqui, boa parte daquela rua que começa depois da Marcos Aurélio Homem até chegar aqui. Só que assim, quando chegava final de semana e ele queria ir para os bailes, ele dizia: ‘me dá 50 conto aí’, e os caras davam e diziam: ‘aqui é meu’. E assim ele vendia os terrenos”. (...) “Assim ele foi torrando tudo. Ele podia ser um cara rico!”.

Os acordos comerciais nessa época se concentravam nas terras do Cartucho que, por sua vez, negociava sem qualquer tipo de burocracia e documentos. As negociações e os acordos eram verbais, os parcelamentos não obedeciam a critérios, e não havia recibos de compra e venda. Para os compradores as garantias e documentos não eram fator preponderante e decisivo na aquisição dos terrenos. A possibilidade de ter acesso à terra por valores tão acessíveis e com flexibilidade era preponderante, além do que, eles tinham consciência de que o que estavam comprando tinha valor maior do que o que dariam em troca, eram mais conscientes inclusive do que o próprio Cartucho. Prova disso é que muitos já nessa época compravam grandes glebas com intenção especulativa, o que deu origem, posteriormente, a sérios conflitos por terras dentro da comunidade.

“Tem uns terrenos lá na esquina que são do Sr. A. Ele tem vários terrenos. Quando eles viram que o Cartucho estava vendendo tudo aqui, eles fecharam lá e disseram pro Cartucho: ‘aqui tu não mexe, aqui tu não mete a mão!’. E acabou. Eles ficaram com aquilo lá tudo! Eu poderia também ter feito isso. Esse terreno do lado, ela [a esposa do Cartucho] me ofereceu por um aparelho de som na época”. (...) “Eu, na época, se tivesse dinheiro tinha comprado mais [terrenos], mas é que eu não tenho coragem, depois ia vir gente me incomodar. Teve gente que fechou [cercou terrenos]. Quando cheguei aqui teve um cara, na rua de cima, que fechou daqui até lá em baixo. Daí a mulher do Cartucho quando veio ver o terreno aqui comigo, ela viu que tava tudo fechado [cercado], mandou o filho arrancar tudo e foi lá falar com o cara. E ele disse: ‘negativo, aqui ele [o Cartucho] não pega mais nada!’. Mas foi o Cartucho que vendeu pra ele a troco de cachaça”. (morador da Serrinha).

Este trecho exemplifica como as disputas pelo controle, posse e distribuição das terras no contexto da informalidade se davam através do enfrentamento direto, embate de forças. Certamente que alguns poucos eram conscientes de que a posse e a venda das terras pelo Cartucho não eram legais, inclusive porque a própria conduta das negociações depunha contra isso. Para estes, a chance de se apropriar das terras e se beneficiar disso estava no enfrentamento ao suposto dono, contestando seu monopólio. Como pode se observar a

partir dos relatos, não havia uma base de formação de preços, os quais eram definidos de acordo com a ocasião, o cliente e o que este tinha para oferecer em troca. O critério de parcelamento também era aleatório, cada interessado definia onde queria seu lote e, muitas vezes, alguns terrenos ficavam ilhados, ou seja, sem acesso, além do que, eram recorrentes as vendas do mesmo terreno para pessoas diferentes. Em decorrência, as disputas e os conflitos por causa da terra passaram a se dar com maior frequência na Serrinha, como atesta o depoimento de uma moradora da Serrinha:

“Ele vendia um lote em troca de um aparelho de som velho, ele vendia um lote por 100 reais, sabe... ele foi vendendo assim. Não tinha noção, podia ter se organizado. Ele vendeu os lotes que ilhou um cara, [deixou o lote sem acesso], e vendeu o mesmo lote pra duas, três pessoas”. (...) “Numa ocasião pegaram esse cara [o Cartucho], se juntaram lá os que estavam ofendidos com ele e deram uma surra nele. Deixaram ele muito mal. Ele melhorou, se recuperou, e depois deu uma outra briga, porque tinha umas casas lá que ficaram sem saída [lotes que ele havia vendido], não dava pra sair para lado nenhum. Aí deram outra surra nesse Cartucho. Mas daí, quase mataram ele... deixaram ele quase cego. Daí não se recuperou mais, ficou na UTI por um tempo. A mulher também teve que se mudar dali, foi para os Ingleses” [bairro no norte da Ilha de Santa Catarina].

A história dos terrenos do Cartucho é conhecida por grande parte dos moradores dessa época, que em seus relatos deixam explícita a indignação pela postura dele frente às negociações que efetivou e as confusões e conflitos decorrentes. Há certa discordância em relação aos preços e a forma como ele negociava. No entanto, com exceção de poucos que o enfrentaram diretamente na disputa por terras, a grande maioria da população o aceitava como proprietário e pagava para ter seus terrenos. Os antigos moradores se preocupavam com a intensa ocupação que aquilo originava, sobretudo porque a partir daquele momento a comunidade perdeu muito de seu caráter familiar e comunitário, em que os novos moradores tinham um vínculo familiar ou de amizade aos já residentes ali. Os vínculos familiares continuaram acontecendo, mas a partir de meados da década de 1990, ocorreu, em paralelo, a vinda de famílias de outros lugares, outros assentamentos informais do município, todos interessados na possibilidade de acesso à terra na Serrinha.

Embora a posse das terras por parte do Cartucho tenha se dado em função de sua união com Sra. L., ela ficava, em grande parte das vezes, alheia às negociações. Tentava, por vezes, evitar vendas precipitadas, mas depois de feitos os acordos não havia forma de revogar, mesmo se tratando de acordos verbais. Havia por parte da comunidade, certa compaixão por ela, justamente por conta dessas atitudes do Cartucho, e principalmente

porque a condição de vida deles e da casa onde moravam era de extrema miséria. Depois de certo tempo, inclusive porque alguns interessados passaram a procurá-la para negociar com mais segurança, é que ela começou a participar da venda das posses que lhe diziam respeito. O trecho a seguir, de um comprador que negociou com ela, mostra como, de forma muito particular ela começou a tirar proveito da venda dos terrenos, e revela detalhes importantes das estratégias que os compradores se utilizavam como forma de pagamento:

“Cheguei aqui e era uma miséria a casa dela!” (...) “Ela [a mulher do Cartucho] tinha uma casa de chão batido. Chão batido! Eles dormiam no chão em cima de uns carpês velhos na terra. Ela não tinha mobília, não tinha nada. Daí, foi quando eu ofereci uma máquina de lavar e ela topou, só que a máquina estragou bem naqueles dias, então eu disse pra minha mulher, ‘vamos comprar uma máquina, ir pagando as prestações e dar pra ela [em troca do terreno]’. (...) Dei pra ela e fiquei pagando por mês [para a loja]. Aí eu tinha um vídeo game na época, e o guri dela queria. Como eu fiquei devendo 60 reais pra ela, eu dei o vídeo game e morreu a dívida”.

(...) “E foi quando eu comecei a dizer pra ela, ‘Dona L., a senhora não tem nada! Está vendendo os terrenos e não tem nada’. Não deu um mês ela tinha vídeo cassete, televisão, tudo dentro de casa. Ela começou a trocar por eletrodomésticos e em ‘dois toques’ eles fizeram uma casinha ali”.

A troca dos terrenos por eletrodomésticos possibilitou a ela obter equipamentos para seu conforto e sua casa. Para os compradores, esta foi uma forma flexível de sanar a dívida, livrando-os do pagamento à vista. A perspectiva de acesso à moradia era prioridade para as famílias, e muitos ofereciam em troca equipamentos usados, como televisão, geladeira e até automóveis. Para muitas famílias, algumas das quais contribuíram para este relato sobre a história da Serrinha, a posse ilegal da terra foi decorrente da falta de alternativas habitacionais e da necessidade de moradia. No entanto, a possibilidade de remoção e a sensação de insegurança eram riscos e temores que faziam parte de seu cotidiano.

“O Cartucho fez uma coisa errada [se referindo à venda dos terrenos]. E a gente, na situação em que estava, aproveitou também. Mas a gente sabia. Eu passei muito tempo vindo aqui, era tudo mato, eu vinha do trabalho pensando ‘meu barraco vai estar no chão’. Porque eu sabia que isso daqui era invasão. Tudo bem que o Cartucho que vendeu, já morava há muitos anos aqui. Mas é uma coisa que a gente errou também”. (morador da Serrinha).

A grande maioria, ao chegar, construía um barraco de madeira que aos poucos ia sendo reformado e, quase sempre, substituído por alvenaria. Muitos compraram lotes grandes,

foram reparcelando e vendendo posteriormente, outros trouxeram seus familiares. Isto manteve o mercado informal de terras ativo depois que o Cartucho já havia vendido suas terras, e foi sendo responsável pelo adensamento da comunidade. Nessa área que foi comercializada pelo Cartucho, sobretudo nas proximidades de onde ele morava, muitas famílias eram provenientes de Campo Belo do Sul, município do planalto catarinense, e vinham em função de parentes e amigos que já moravam ali, atrás da promessa de acesso à moradia, emprego e melhores condições de vida.

O assentamento da Serrinha em 1998, (**Figura 18**), ocupava extensa área, porém ainda rarefeita. Nesta época, já estavam definidos os principais limites da comunidade e, a partir de então, o que se observou foi um processo de adensamento e, em menor intensidade, o avanço da ocupação em novas áreas. Paralelamente houve um movimento de ocupação em direção ao assentamento do Alto da Caieira, promovendo a junção dos dois assentamentos (**Figura 18**). Havia caminhos que facilitavam o acesso dos moradores da Serrinha ao centro, passando pela Caieira, ao mesmo tempo em que permitiam para os moradores da Caieira, o acesso à Trindade e adjacências.

O avanço da ocupação formal no bairro da Trindade, em especial no entorno ao campus universitário, na década de 1990 também foi muito expressivo. Os investimentos do capital imobiliário foram massivos e em meados desta década já se podia observar o grande número de condomínios de apartamentos no entorno da UFSC e nas proximidades da Serrinha. Até o final dos anos 1990, o avanço foi menor, mas não menos expressivo. Entre 1994 e 1998 pôde-se observar um aumento dos empreendimentos dessa natureza bem próximo à ocupação informal na Serrinha, (**Figura 19**). Tratava-se de conjuntos de apartamentos que pretendiam atender à demanda crescente de moradia dos estudantes e funcionários da UFSC, no bairro da Trindade, onde a oferta de serviços e infra-estrutura acompanha essa dinâmica de crescimento.

A expansão das atividades imobiliárias e da construção civil gerou demanda por mão de obra e criou oportunidades de emprego, tanto no setor de construção civil, como no de serviços em geral, faxineiras, vigilantes, jardineiros entre outros. Na Serrinha, as famílias que vinham do interior, geralmente tinham uma oportunidade em vista, informada por algum parente ou amigo que já morava aqui. *“Ah, meus primos estão todos lá na roça, ganhando muito mal e a empresa onde estou trabalhando, de um prédio que está construindo ali, estava precisando de servente, daí eles vem, vem...”*. (moradora da Serrinha).

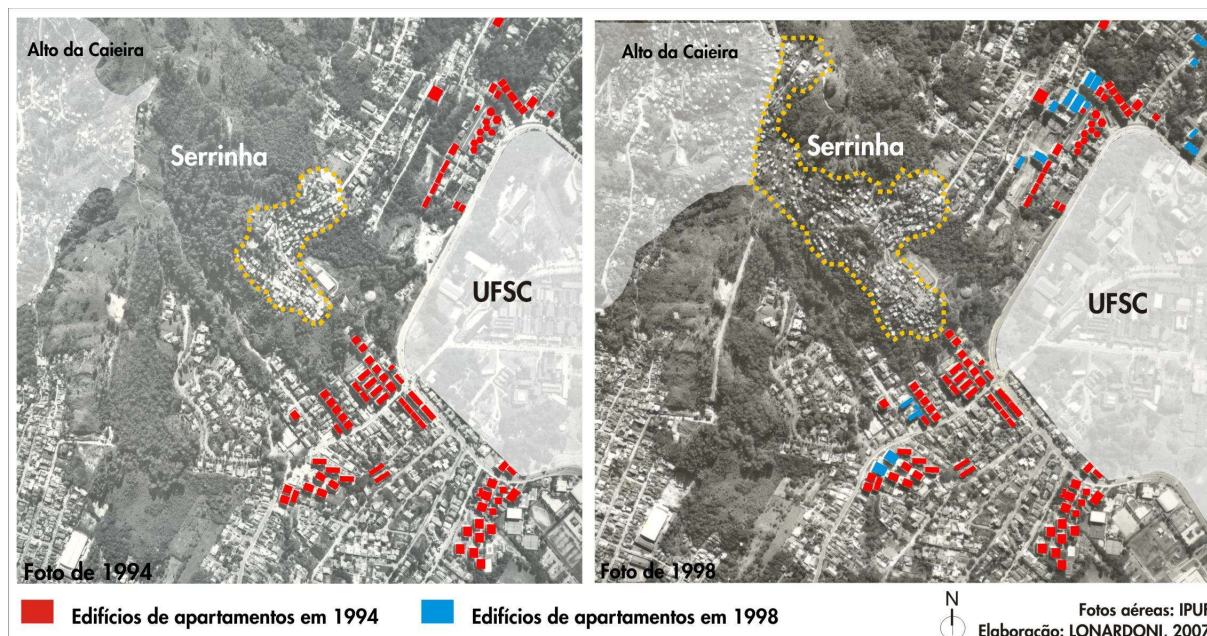


Figura 19 – Edifícios de apartamentos no entorno da Serrinha

No fim dos anos 1990, a ocupação foi intensa, e a escassez de áreas livres passíveis de serem ocupadas nos bairros centrais fez com que o mercado imobiliário informal se consolidasse como a principal forma de acesso à moradia na comunidade. Primeiramente, com o mercado das terras que ainda restavam e, posteriormente, com a compra e venda de imóveis. Ao mesmo tempo, a demanda por habitação era crescente e estimulava o mercado informal, que passou a ser visto pelos moradores locais como uma importante oportunidade de renda, ou complemento da renda. Este momento marca o início do mercado informal de aluguéis na Serrinha que, ao mesmo tempo, reflete o contexto de disputa por moradia e localização da população de baixa renda nas áreas centrais do município, sobretudo, nos assentamentos do Maciço Central do Morro da Cruz.

“O aluguel já é mais recente, porque as pessoas começaram a trazer muitos parentes e aí acabaram os terrenos que podiam pegar e se amontoaram [começaram a morar junto uns aos outros]”. (...) “Perto do ano 2000, aí por 1998, 1999 já não havia mais espaço para trazer os familiares, mas as pessoas começaram a fazer ‘puxadinhos’ e alugar. Aí começaram os aluguéis. Tem gente que mora nuns ‘lugarzinhos’ bons, parece um apartamentinho e tem gente que mora nuns lugares bem ‘feios’ e paga aluguel. Antes disso, o pessoal ocupava porque podia ocupar”. (Dona C. moradora da Serrinha).

O depoimento da moradora da Serrinha indica que o início das atividades de aluguel esteve atrelado ao fim do estoque de terras livres para ocupação e a crescente demanda por

moradia. Além disso, a possibilidade de ampliar os imóveis, construir novos cômodos e alugar atendia aos proprietários enquanto possuidores de uma renda mensal complementar. Para os locatários a locação era uma alternativa de morar na área central, já que não tinham condições financeiras para a compra de um terreno ou imóvel na Serrinha – já bastante valorizados no fim da década de 1990. O crescimento do mercado informal de aluguel revela ainda um outro aspecto da informalidade habitacional, que diz respeito ao fato de que essas famílias, por estarem completamente excluídas do setor financeiro formal, ou seja, poupança, sistema bancário, entre outros, investem seus excedentes dentro da própria comunidade. A casa é o foco desses investimentos e está constantemente sendo reformada ou ampliada. O processo de verticalização dos imóveis na Serrinha é uma consequência disso e está diretamente vinculado ao começo do mercado informal de aluguel.

4.4 A expansão do mercado informal de aluguel na Serrinha a partir do ano 2000

Atualmente o acesso à moradia na Serrinha se dá predominantemente pela via do mercado imobiliário informal. As invasões são praticamente inexistentes e a compra e venda de imóveis é constante, com destaque para o mercado de aluguéis que é cada vez mais expressivo. O Grupo INFOSOLO/UFSC constatou que cerca de 13% do total de imóveis da Serrinha havia sido objeto de transações comerciais naquele ano, ou seja, comprados, vendidos ou alugados. Isto confirma que o mercado informal, além de porta de entrada para a comunidade, é também muito dinâmico. Em 2006, dos cerca de 650 imóveis existentes na favela, 120 estavam alugados, representando mais de 18% do total. O mercado de compra e venda de terras e imóveis teve início a partir de meados da década de 1990, e apenas no final desta década o mercado de aluguel destacou-se como uma alternativa diante da escassez de terras livres para ocupação e comercialização e do alto preço dos imóveis dentro da favela.

A consolidação do mercado informal de aluguel a partir de meados da década de 1990 na Serrinha pode ser analisada como um reflexo das disputas locacionais que se desenvolveram nos bairros próximos à UFSC. Para a população de baixa renda o interesse direto é pela oferta de empregos decorrente da dinâmica de ocupação e expansão urbana no bairro da Trindade. O mercado informal na Serrinha sofreu influências diretas deste processo. A localização estratégica do assentamento nessa área de intensas transformações urbanas o tornou objeto de procura da população de baixa renda, para a qual, morar ali representava facilidades em termos locacionais, de acessibilidade e oferta de infra-estrutura e trabalho. A demanda crescente por moradia se contrapõe à oferta de terras que, com o adensamento da ocupação, é cada vez menor. Os moradores da favela vêm no

mercado informal uma oportunidade para se favorecer da valorização imobiliária que acontece ali e extrair um complemento salarial. Diante da crescente procura por imóveis, muitos moradores vão construir e ampliar suas casas para vender, outros negociam o próprio imóvel, aproveitando a valorização do mesmo. Há também, os moradores que vêm no aluguel uma oportunidade de extrair os investimentos feitos, como as reformas e ampliações, sem se desfazer deste bem, aproveitando a demanda que não dispunha de condições financeiras para comprar uma casa ou terreno na comunidade. *“O mercado imobiliário (informal) é o mecanismo que transforma os fatores locacionais da moradia em favela em um capital locacional e permite que os moradores em favela entrem no jogo especular de ganhos e perdas fundiário-imobiliário promovido pelas transformações da estrutura intra-urbana”.* (ABRAMO, 2003a, p.202).

O mercado de aluguel não está atrelado apenas à escassez de novas áreas para ocupação, mas também à valorização dos terrenos e imóveis na favela, que despertou os moradores locais para esta fonte de renda. Na verdade, a escassez não se refere às terras livres, o que não deixou de existir, mas sim às áreas “sem dono”, livres para ocupar. A partir de meados da década de 1990, devido ao dinâmico mercado de venda de terras, o interesse e as disputas por este produto se tornaram constantes, e quase que toda extensão de terras foi apropriada. Grande parte não foi ocupada imediatamente, os terrenos foram comercializados e sua ocupação se deu posteriormente. É possível, ainda hoje, observar uma série de terrenos vazios, mas cercados, dando indicativos da prática especulativa dentro da favela.

Um aspecto importante relacionado ao crescimento do mercado de aluguel na Serrinha se refere à dimensão dos lotes comercializados anteriormente, em meados da década de 1990. Os lotes grandes possibilitaram, ao longo do tempo, não apenas o parcelamento e venda de glebas menores – o que manteve dinâmico o mercado de compra e venda de terras – mas, sobretudo, a ampliação e construção de outros imóveis, tanto para venda como para oferta no mercado de aluguel. Além disso, a demanda por moradia exerceu um papel decisivo na consolidação do mercado informal de aluguéis. A localização central foi preponderante, pois associou à moradia as facilidades da acessibilidade, oferta de infraestrutura, serviços e oferta de emprego. Atualmente, nas áreas mais consolidadas da comunidade observa-se uma ocupação mais densa, com avançado processo de verticalização dos imóveis. Nas áreas de ocupação mais recente ocorre um processo de densificação que segue os mesmos moldes, (**Figura 20**).



Figura 20 – À esquerda processo de verticalização em área consolidada e à direita, área de ocupação mais recente

A região da Trindade e entorno da UFSC sofreu um intenso processo de transformação urbana nos últimos anos, acompanhado por uma série de investimentos, com destaque para o setor de construção civil. Desde meados da década de 1990 até a atualidade, observa-se um intenso processo de verticalização - principalmente de condomínios de apartamento residenciais - nas áreas que circundam a UFSC. A presença da favela não inibiu os investimentos dessa natureza na Serrinha e entorno. Desde meados da década de 1990 até o ano de 2004, é possível observar um avanço de empreendimentos imobiliários residenciais na área, que se aproximam gradativamente do assentamento informal, confirmando a importância locacional da área, (**Figura 21**).

Em alusão à importância locacional dos setores urbanos que circundam o campus universitário - e se localizam na rota estratégica de acesso às áreas residenciais de alta renda no norte da Ilha – está a presença de setores residenciais de alta renda, como revela a **Figura 22**. À exceção das áreas centrais, observa-se que as áreas residenciais no setor norte e nordeste da península central de Florianópolis – em torno do campus universitário - são as únicas onde o rendimento médio segundo IBGE estava acima dos 20 salários mínimos no ano 2000 (**Figura 22**). Esta ocupação do setor imobiliário formal gera uma demanda por mão de obra desde os processo de construção, com vagas para serventes, pedreiros e marceneiros, até o período de pós-ocupação, quando aumenta a demanda por serviços como jardinagem, vigilância, manutenção, serviços domésticos, entre outros. Os dados coletados pelo grupo INFOSOLO/UFSC em 2005 na Serrinha revelam que do total de entrevistados cerca de 75% estavam empregados no setor de construção civil ou serviço, sendo este último representado principalmente por empregadas domésticas. Dentre os locatários, 42% ocupava o setor de serviços e 31,6% estavam empregados no setor de construção civil (INFOSOLO/UFSC, 2006).

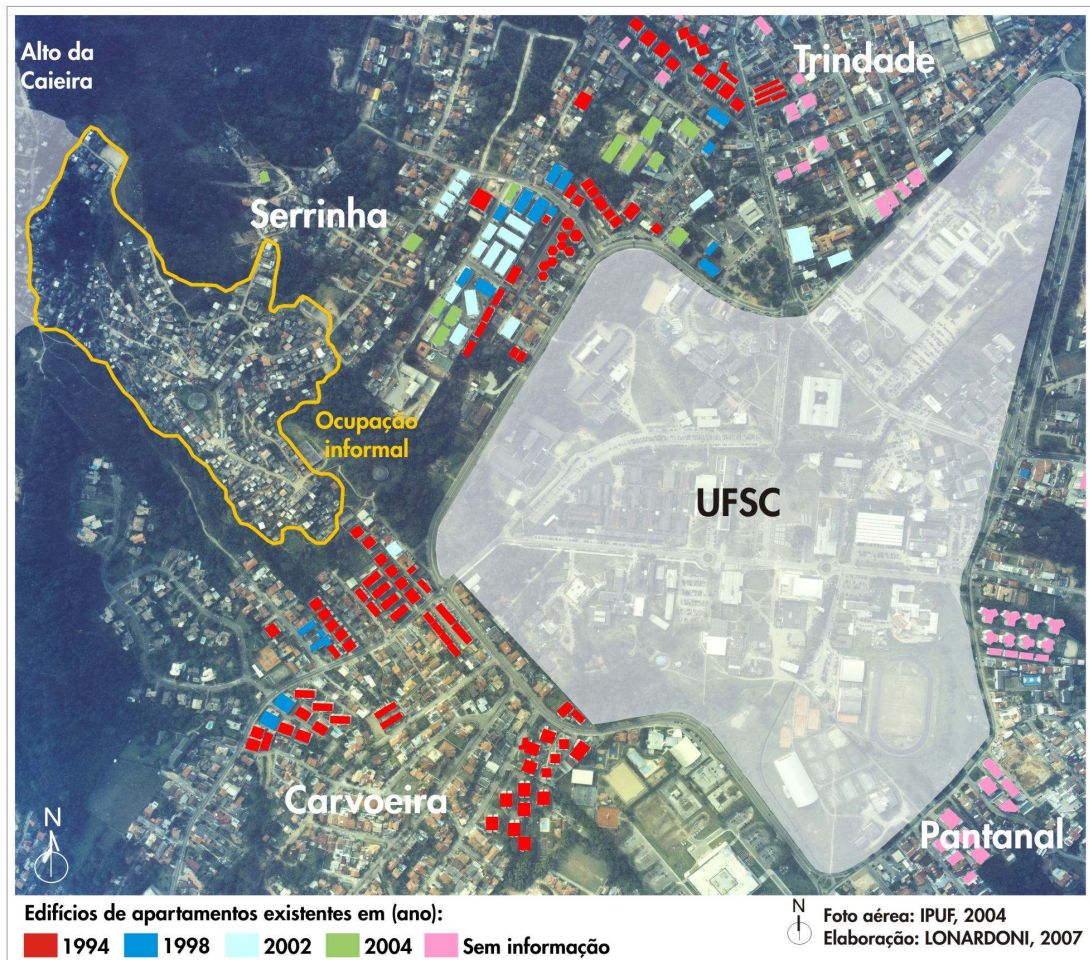


Figura 21 – Evolução dos edifícios de apartamentos no entorno da UFSC

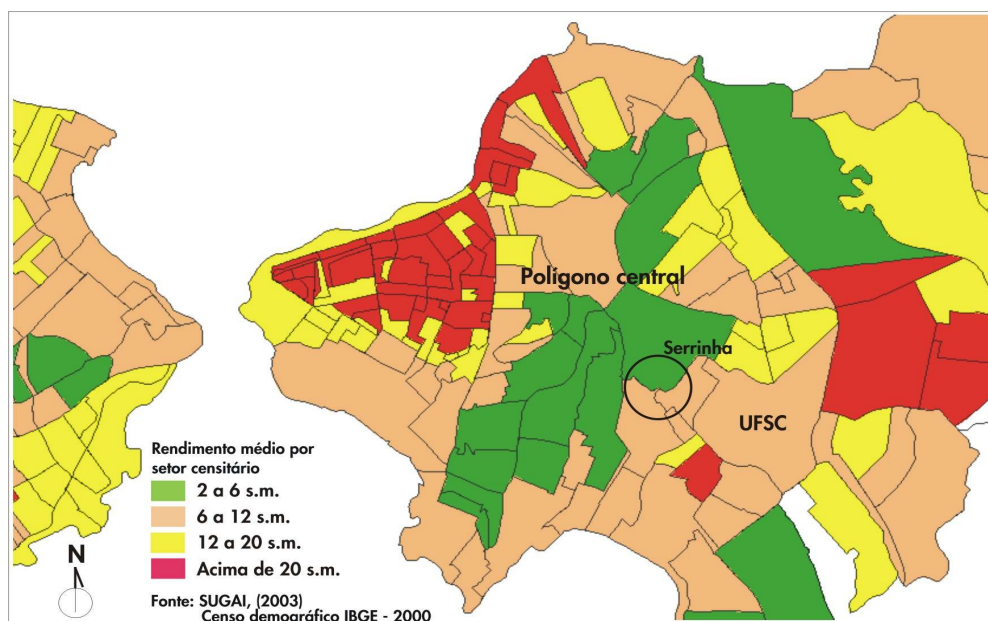


Figura 22 – Rendimento médio por setor censitário na área central de Florianópolis

O crescimento do mercado de aluguel na Serrinha está atrelado à redução da oferta de terras contraposta à crescente demanda das famílias por moradia em locais estratégicos do ponto vista locacional, com oferta de emprego e infra-estrutura. Mas também revela um agravante no acesso à moradia para população de baixa renda, que se antes este estava condicionado a oferta de terras para ocupação, agora se condiciona ao pagamento mensal do aluguel, que compromete parte significativa da renda dessas famílias. A valorização que ocorre no mercado imobiliário informal dentro da Serrinha torna inviável para grande maioria das famílias de baixa renda a compra de um imóvel ou terreno. Por outro lado, por parte dos locadores proprietários de imóveis para locação, a possibilidade de extrair algum rendimento desta atividade torna este mercado atrativo, refletindo diretamente no processo de adensamento através da construção de novos cômodos e ampliação dos imóveis.

O grau de consolidação da comunidade e o maior sentimento de segurança de permanência das famílias no local influenciaram o processo de consolidação do mercado de locação de imóveis. No caso da Serrinha, embora a situação jurídica da terra esteja ainda pendente, o risco de remoção das famílias é praticamente inexistente, o que estimula os investimentos e melhorias nos imóveis. O poder público municipal não realiza fiscalização frente ao aumento da ocupação, e a prática de ocupações foi quase extinta com o aumento das disputas pela terra no local. Atualmente a própria comunidade tenta controlar as novas ocupações, o que se configura como um desafio frente à mobilidade residencial resultante do mercado imobiliário informal de compra e venda. Há, de certa forma, uma legitimação desta prática dentro da comunidade e não se contesta a posse e direito de comercialização do imóvel. Em relação ao mercado de aluguel essa legitimidade ainda é frágil, sobretudo nos casos em que os proprietários dos imóveis sequer residem na comunidade. Nas entrevistas realizadas, observou-se uma insegurança dos locadores pela posse dos imóveis alugados na informalidade. Por parte dos locatários e outros moradores da comunidade, este sentimento se traduz por uma revolta contida. O depoimento de uma moradora e agente de saúde da Serrinha revela o cotidiano de controle às novas ocupações e, inclusive, como a mobilidade residencial intra-favela dificulta o trabalho das agentes de saúde:

“Agora [2º semestre de 2005] nós temos um acordo com o Prefeito, de organizar o que está [já ocupado] e evitar que continue novas invasões. Então se começar uma invasão a gente vai lá e vai tentar frear, evitar. Agora as famílias que saem e vêm outras, aí não tem como controlar (...) As pessoas se mudam muito. Dentro da própria comunidade eles se mudam muito. Uma hora eles moram na minha área [área de atendimento da agente de saúde], outra, moram na área da C., em outra da J. [outras agentes de saúde]. As vezes eu tenho uma ficha de alguma criança que eu estou

acompanhando e quando vejo a criança já está na área de outra agente de saúde”.

Atualmente o mercado de aluguel encontra-se em franca expansão na Serrinha e é possível medir sua dinamicidade ao constatar que em poucos anos ele já representa mais de 18% do universo de domicílios da comunidade. Durante os levantamentos e pesquisas de campo realizados neste trabalho observava-se diariamente o aumento do número de imóveis disponíveis para locação. Era muito comum encontrar famílias que haviam se mudado, pois o dono do imóvel estava reformando e construindo mais imóveis para alugar, e outros moradores comprando novos imóveis para locação. É possível encontrar pequenos prédios e conjuntos de apartamentos com finalidade exclusiva para aluguel. Ao mesmo tempo, a ampliação dos imóveis existentes é constante, de acordo com a disponibilidade de espaço físico do terreno e as condições financeiras dos proprietários.

A expansão do mercado de aluguel imprime na Serrinha uma nova dinâmica de expansão e densificação da ocupação, porque como fonte de renda complementar para os moradores/locadores, acaba estimulando as ampliações e novas construções. Por outro lado, revela uma outra face da luta pela moradia da população de baixa renda, além do nível de disputa pela possibilidade do “morar”, mas, sobretudo, do “morar bem localizado”. A prática crescente do aluguel como forma de moradia para os pobres mostra que, dentro de sua estratégia de sobrevivência, a moradia deve estar associada a um conjunto de fatores que exercem decisiva importância na escolha do local da residência, como proximidade ao trabalho, acessibilidade à infra-estrutura e bens de consumo coletivos, redução de gastos com transporte e existência de uma rede de cooperação e troca entre seus pares. (INFOSOLO/UFSC, 2006; ABRAMO, 2003a). Como parte de seu dilema de custos e benefícios, o acesso às benesses supracitadas contrapesam a despesa com o aluguel.

5. A DINÂMICA SÓCIO-ESPACIAL DO MERCADO DE ALUGUÉIS NA SERRINHA

Neste Capítulo pretende-se caracterizar o mercado informal de aluguel na Serrinha, seu funcionamento e sua dinâmica sócio-espacial na comunidade. Como parte destes conteúdos pretende-se uma aproximação dos diferentes atores deste mercado – locadores e locatários – expondo como se estabelecem as relações entre eles e o papel que desempenham no mercado de aluguel. Os aspectos que se referem à dinâmica de funcionamento do mercado de aluguel, como preços praticados, características do produto ofertado, dentre outros aspectos, são abordados inseridos em seu contexto sócio-espacial, considerando, portanto, a importância do fator localização intra-favela. Essa base de conhecimento revela uma face importante da luta pela moradia nos assentamentos informais e contribui para reflexões sobre como o mercado de aluguel atua na expansão da informalidade e na reprodução das condições de pobreza da população de baixa renda.

5.1 Esclarecimentos metodológicos

Para caracterizar e analisar o mercado de aluguel na Serrinha, o presente trabalho baseou-se primeiramente nos resultados obtidos pelo Grupo INFOSOLO/UFSC no ano de 2005. Este grupo identificou e entrevistou o universo de indivíduos e famílias que alugavam um imóvel na Serrinha nos últimos seis meses contados a partir do momento da entrevista. Nesta ocasião, foram aplicados 38 questionários que correspondiam, portanto, à amostra predefinida³⁴. Dentre as questões, abordaram-se características sócio-demográficas do locatário, características do domicílio alugado, informações sobre o contrato de locação, o cotidiano do locatário e informações sobre o locador, proprietário do imóvel.

A este conjunto de informações se somaram levantamentos inéditos e uma série de entrevistas elaboradas como parte do presente trabalho. Destaca-se, em princípio, o esforço de aproximação, confiança e conquista dos moradores locais de forma que os trabalhos de campo pudessem ser desenvolvidos. Dentre os levantamentos elaborados neste estudo, o principal revela o universo de imóveis alugados na Serrinha em 2006. Este levantamento foi feito em campo na totalidade dos domicílios existentes na Serrinha, permitindo que além dos imóveis alugados fosse também contabilizado o número total de moradias existentes na favela, já que as fontes de dados existentes estavam defasadas³⁵. A ajuda de moradores

³⁴ Questionário padrão elaborado pela Rede de Pesquisa INFOSOLO e aplicado na totalidade dos assentamentos pesquisados nas oito Regiões Metropolitanas no Brasil. INFOSOLO, 2005.

³⁵ As informações do número de domicílios e população da Serrinha, obtidas no IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis e na Secretaria de Habitação, apresentavam dados defasados e divergentes.

locais foi de extrema valia, dado seu conhecimento da vizinhança e das especificidades da comunidade. Desta forma, foi possível identificar e reproduzir com fidelidade a localização dos imóveis alugados, assim como dos principais locadores dentro da comunidade. Este primeiro levantamento facilitou sobremaneira a escolha dos potenciais entrevistados, tanto os locatários como os locadores.

Dentre os locadores foram preferencialmente escolhidos os que possuíam maior número de imóveis, o que não excluiu a abordagem de outros casos. Dentre os locatários nenhum critério específico foi preestabelecido. Ao invés de um questionário padrão, as entrevistas propunham questões centrais a serem esclarecidas numa conversa livre. Essa informalidade das abordagens facilitou a aproximação dos moradores, sobretudo no caso dos locadores. Em recorridas vezes foram necessários mais de um contato até que os locadores aceitassem conversar. Essa resistência alimenta a idéia de que a prática informal do aluguel, embora disseminada na Serrinha, é ainda um motivo de insegurança para os proprietários de imóveis. Estes indivíduos apresentavam um comportamento receoso quanto à posse de imóveis alugados na informalidade e tentavam afastar os indícios de que se tratava de uma atividade rentável. Ao serem questionados sobre a posse dos imóveis, os locadores, depois de se certificarem de que não se tratava de uma pesquisa da prefeitura, afirmavam que o aluguel era “bem barato” e sequer reembolsava as despesas com os imóveis. Por vezes, adotavam uma postura de justificativa, alegando que o aluguel era uma forma de recompensa ao esforço e dramas vividos na conquista de seu patrimônio. Neste sentido, a identidade dos entrevistados foi preservada assim como omitidas informações que os identificassem diretamente.

O objetivo principal das entrevistas foi uma aproximação das especificidades destes diferentes atores do mercado informal de aluguel na Serrinha – os locadores e os locatários. Mais do que dados quantitativos, esta ferramenta proporcionou uma aproximação da história e dos dramas de vida desses indivíduos/famílias. O resgate destas especificidades, assim como da relação existente entre os locadores e locatários enriqueceram e qualificaram sobremaneira o quadro de informações levantadas e foram reveladores da dinâmica de acesso à moradia de aluguel no assentamento informal da Serrinha.

5.2 Caracterização do mercado de aluguel na Serrinha

Este estudo identificou em 2006 a existência de cerca de 120 imóveis alugados num universo de aproximadamente 650 domicílios³⁶ na Serrinha. A localização destes imóveis,

³⁶ Com base em contagem minuciosa feita em campo em outubro de 2006, com auxílio de membros da comunidade.

(Figura 23), evidencia a relação que este mercado de aluguel estabelece com o grau de consolidação da comunidade, uma vez que grande parte dos imóveis alugados se concentra na porção mais antiga da Serrinha, onde se verificam melhores condições de acesso e maior oferta de infra-estrutura e serviços. É nesta área que se concentram os trechos de rua pavimentados da comunidade e onde se pode ter acesso de carro. Compreende ainda, o trajeto atendido pelo transporte público, onde passa a única linha de ônibus que chega à Serrinha. O padrão construtivo dos imóveis é melhor em comparação a outras áreas da comunidade e há predominância de alvenaria dentre as construções.

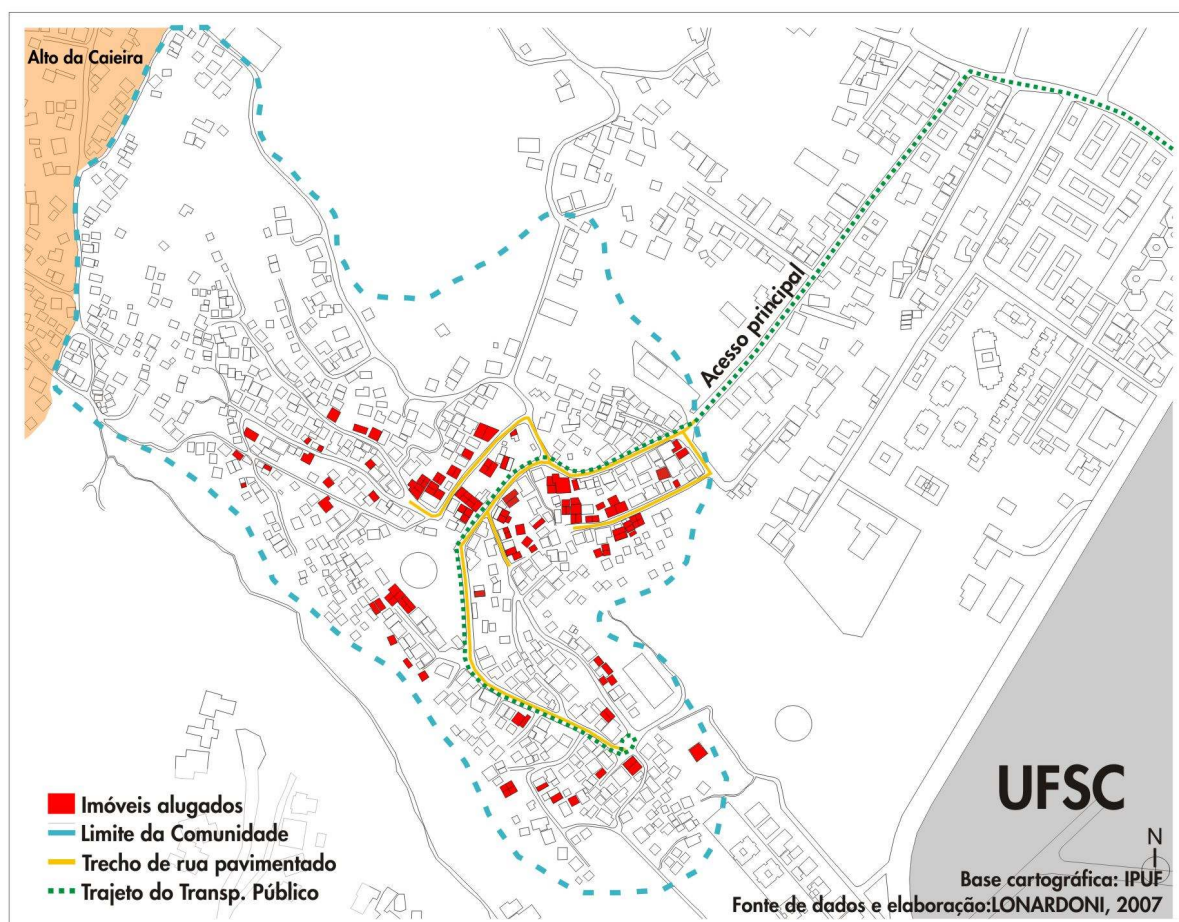


Figura 23 – Localização dos imóveis alugados na Serrinha em 2006

As tipologias dos imóveis ofertados no mercado de aluguel na Serrinha variam segundo três casos principais (Figura 24). Os imóveis do tipo apartamentos e conjunto de quitinetes são menos frequentes, mas concentram um maior número de unidades. Os imóveis ampliados para alugar são os mais comuns, onde o proprietário realiza pequenas reformas dependendo da disponibilidade de espaço e condições construtivas. Os imóveis adquiridos com a perspectiva de revenda ou locação, e ainda, os que o proprietário se mudou e não conseguiu vender, são encontrados em menor quantidade.

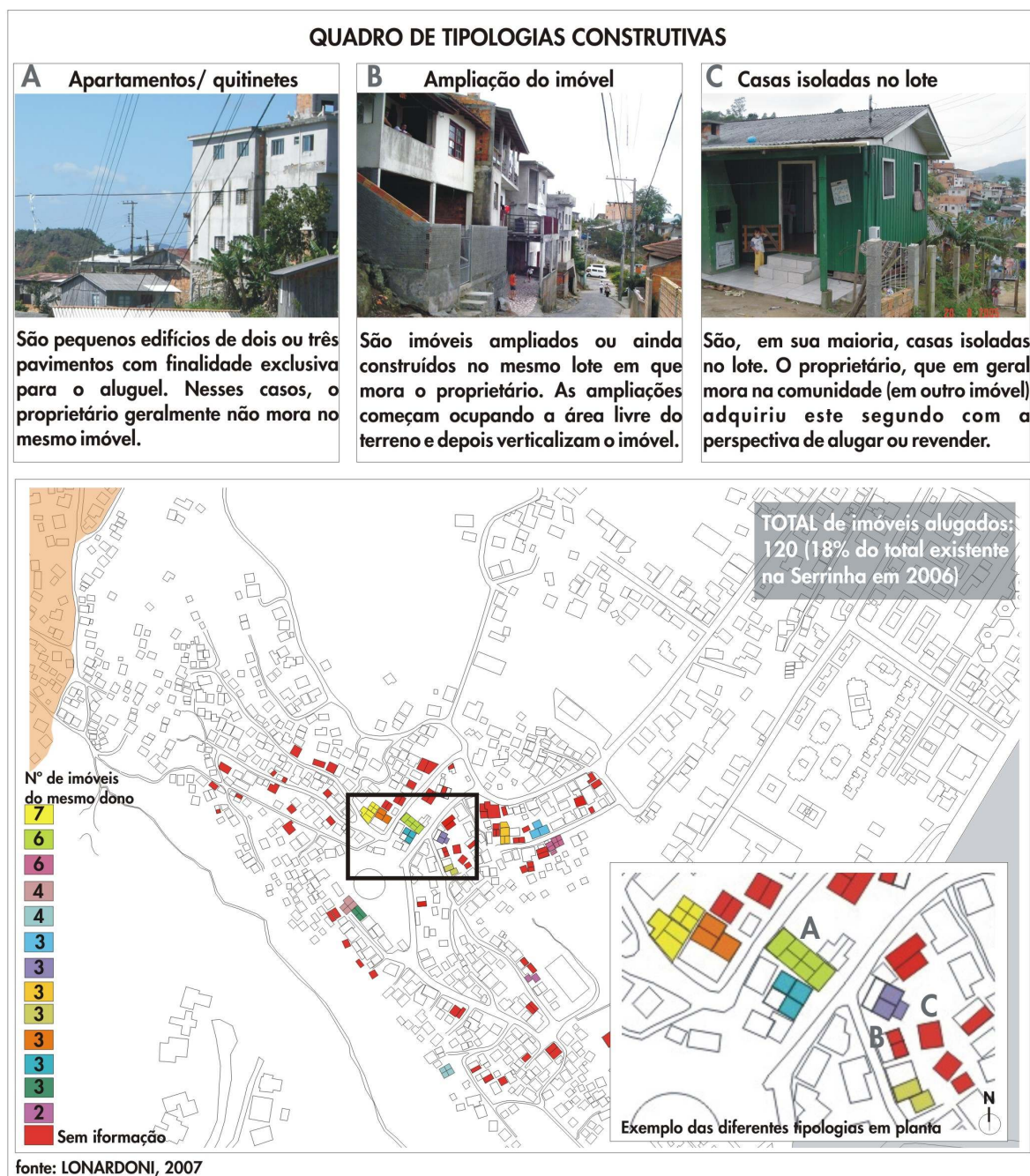


Figura 24 – Quadro de tipologias construtivas dos imóveis de aluguel

Comparativamente, observa-se que a oferta de imóveis do tipo apartamento é superior no mercado de aluguel em relação aos mercados de compra e venda (**Tabela 4**). Embora a oferta de casas seja sempre predominante, é apenas no mercado de aluguel que se verifica a ocorrência de casos de apartamentos. Essa relação é recorrente em outros assentamentos da área central do município de Florianópolis, conforme mostra **Tabela 4**. Na Serrinha mais de 20% dos imóveis pesquisados pelo Grupo INFOSOLO/UFSC em 2005 eram do tipo apartamentos, enquanto que a média geral de todos os assentamentos

pesquisados foi de 12%³⁷. A maior ocorrência de apartamentos nos assentamentos da área central, como é o caso da Serrinha, pode ser explicada pelo fato de que nestes a demanda por moradia é maior e a oferta de áreas livres é escassa. A verticalização é, portanto, uma alternativa de aproveitamento do lote, pois permite a ampliação do imóvel ou a construção de um ou mais domicílios sem os custos de compra de um novo terreno para o proprietário.

Tabela 4 – Tipo do Domicílio

COMUNIDADE	venda			compra			aluguel		
	Casa	apartamento	sobrado e comércio	casa	apartamento	sobrado e comércio	casa	apartamento	sobrado e comércio
Tapera da Base	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	93,8%	4,9%	0,0%
Frei Damião	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Solemar	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Serrinha	95,0%	0,0%	5,0%	95,8%	4,2%	0,0%	76,3%	21,1%	2,6%
Queimada	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	84,2%	15,8%	0,0%
Sol Nascente	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	80,5%	19,5%	0,0%
MÉDIA GERAL	99,3%	0,0%	0,7%	99,2%	0,8%	0,0%	87,0%	12,0%	0,5%

fonte: INFOSOLO, 2006

Dentre os apartamentos, a oferta do tipo quitinete de 2 a 3 cômodos é a mais comum. Nestes casos, o proprietário dificilmente constrói o imóvel de uma só vez, mas vai ampliando aos poucos de acordo com suas disponibilidades financeiras. Os imóveis estão em constante construção e o resultado desta fragmentação de reformas é precário do ponto de vista construtivo e de conforto ambiental. Os imóveis alugados comumente apresentam problemas de circulação, má funcionalidade, sobreposição de usos, poucas ou até ausência de aberturas e acessos muito precários. Em alguns casos, o proprietário transforma a própria casa em pequenos apartamentos ou quitinetes e, não raro, observam-se situações em que é preciso passar por dentro de um domicílio para ter acesso ao outro.

Os imóveis do tipo casa diferem pouco quanto à qualidade construtiva, que também é muito precária, mas em geral têm área edificada maior e área externa livre, o quintal. O mais comum é o caso de proprietários que residem no mesmo lote e construíram outro imóvel no terreno para alugar - anexo ou não à casa já existente. No caso da Serrinha, o que favorece essa tipologia é o tamanho relativamente grande dos lotes que foram comercializados em meados da década de 1990. Este atributo possibilitou o parcelamento e revenda de glebas

³⁷ Foram realizados pelo Grupo INFOSOLO/UFSC 455 questionários no conjunto dos assentamentos pesquisados. O grupo identificou o universo de imóveis alugados e comprados nos últimos seis meses antes da pesquisa e os imóveis que estavam à venda no momento. A localização destes assentamentos pode ser observada de acordo com a figura 6, no item 3.3 deste trabalho.

menores, assim como a construção de novos imóveis, alimentando o mercado de aluguel. O tamanho médio dos lotes de imóveis alugados na Serrinha em 2005 foi de 141m², relativamente baixo em comparação a outros assentamentos pesquisados na área conurbada e à média geral identificada para os casos de aluguel segundo Grupo INFOSOLO/UFSC, que foi de 279,3m². Verificou-se ainda, a recorrência de casos em que, diante de uma boa oferta, um indivíduo comprou um imóvel na comunidade com intuito de reformar e revender. Neste entremeio acaba oferecendo-o no mercado de aluguel.

A oferta de serviços, infra-estrutura, acessibilidade e o trajeto do ônibus na Serrinha, ainda que precários, influenciam os preços dos aluguéis. Observam-se preços mais altos na área mais consolidada, e menores na medida em que se afastam para áreas mais periféricas da comunidade, onde as condições de acesso e infra-estrutura são piores, (**Figura 26**). A média do valor pago pelo aluguel na Serrinha em 2005 era de R\$184,00, sendo que nas áreas mais consolidadas os valores superavam a R\$400,00. O valor médio por metro quadrado de área edificada nos casos de aluguel era de cerca de R\$4,40, alto em comparação à precária qualidade construtiva dos imóveis e das condições de infra-estrutura e acesso, (INFOSOLO/UFSC, 2006). Nas áreas mais periféricas da Serrinha, próximas ao assentamento Alto da Caieira, observam-se os menores valores de aluguel, chegando até a R\$50,00 (**Figura 26**). Os menores aluguéis são encontrados em áreas de ocupação mais recente onde as condições de acesso são muito precárias e a declividade da encosta dificulta a própria construção dos imóveis, além disso, a oferta de infra-estrutura e serviços, como pavimentação, coleta de lixo, transporte é praticamente inexistente.

Ainda que não se tenha verificado um padrão lógico na formação dos preços, observa-se que os critérios não estão vinculados apenas à localização, mas ainda à qualidade construtiva do imóvel. O material construtivo atua decisivamente no valor cobrado pelo aluguel, pois entre os imóveis cujas paredes são de madeira o valor médio cobrado pelo aluguel é de R\$116,25, bem abaixo da média geral que é de R\$184,00, (INFOSOLO/UFSC, 2006). A este respeito, acrescenta-se que o uso da madeira não está necessariamente atrelado à baixa qualidade construtiva, mas possivelmente, à perspectiva de modernidade, segurança e efetivo conforto térmico-ambiental que associam à alvenaria, além do custo mais baixo e rapidez da construção. Atualmente, o uso da madeira firma-se com um estágio anterior à construção de alvenaria, e observa-se na Serrinha um processo de substituição dessas casas pelos imóveis em alvenaria. O uso da madeira concentra-se nas áreas mais periféricas, onde a ocupação é menos densa e a substituição dos imóveis ainda é mais lenta. Por outro lado, não há uma relação direta entre o valor do aluguel e o tamanho do imóvel, como mostra a **Figura 25**. Ao contrário, verificam-se ao mesmo tempo imóveis de 20m² com aluguel mensal de R\$250,00, (R\$12,50/m²), e imóveis com a mesma área e

aluguéis entre R\$100,00 e R\$150,00, ou seja, um valor consideravelmente menor por metro quadrado, (R\$5,00/m² e R\$7,50/m²).

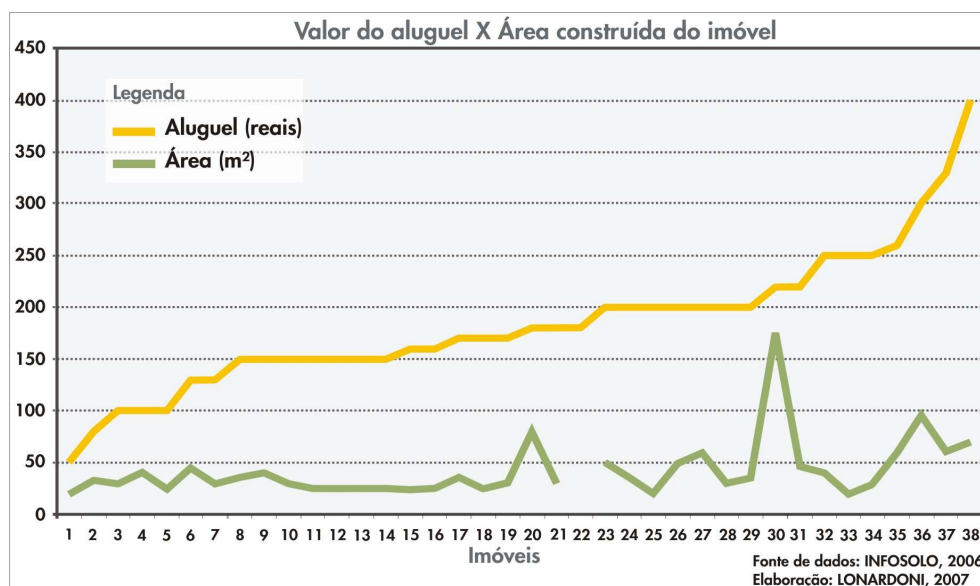


Figura 25 – Relação entre o valor pago pelo aluguel e a área edificada do imóvel

Nos apartamentos, quitinetes e imóveis ampliados, as despesas com água e luz estão geralmente inclusas no valor do aluguel. Isto porque se tratam de imóveis que foram ampliados e o relógio de contagem é único. As tentativas de divisão da conta entre os inquilinos se constituem uma tarefa conflituosa, pois o tamanho das famílias e o consumo são diferentes. Neste sentido, o proprietário quase sempre inclui as despesas de luz e de água no valor do aluguel, evitando os conflitos. Há ainda os domicílios que não estão oficialmente conectados às redes de água e luz, nos quais não há cobrança destes serviços.

Assim como ocorre na formação dos preços dos aluguéis, os reajustes dos valores também não obedecem a uma lógica e acabam resultando de critérios variados. O aumento do consumo de água e luz é, segundo os locadores, uma das principais variáveis no reajuste do valor da prestação. Quando o consumo aumenta muito, estes são obrigados a repassá-lo na prestação do aluguel. Além deste, consideram-se fatores como melhorias e reformas que os proprietários realizam nos imóveis e a própria valorização imobiliária na comunidade.

“Eu moro há quatro anos aqui. Fez agora quatro anos em setembro [setembro de 2006], que eu moro nessa quitinete, alugando (...) não me mudei nunca, desde a hora em que entrei aqui. Entrei aqui com os dois filhos e uma coberta. Entrei pagando R\$120 e estou pagando R\$200 agora. Primeiro foi para R\$160, depois para R\$180 e agora foi para R\$ 200”. (Entrevista com locatária na Serrinha).

Verifica-se a partir do depoimento acima que, no intervalo de quatro anos, o aumento foi de 66% no valor da prestação do aluguel. Simulando uma variação semelhante para o caso do mercado formal de aluguel baseada nos índices do IGP-M - Índice Geral de Preço de Mercado neste mesmo intervalo de tempo – verificamos que ao final do período a prestação seria equivalente a R\$172,00, o que representa uma variação de 43,3%³⁸, portanto, menor do que no mercado informal. Há, certamente, outros fatores que atuam na variação do aluguel no setor formal e que não foram aqui considerados como, por exemplo, a valorização imobiliária nos bairros adjacentes à Serrinha neste período.

Na Serrinha, o pagamento do aluguel compromete parte significativa do rendimento mensal das famílias, que em alguns casos é de pouco mais do que um salário mínimo. A renda média domiciliar dos locatários entrevistados pelo INFOSOLO/UFSC em 2005 na Serrinha era de 2,4 salários mínimos, menor do que a renda dos compradores e dos indivíduos que tinham imóveis a venda no momento da pesquisa, 3,1 e 2,9 salários mínimos, respectivamente. Em média, mais de 25% da renda domiciliar mensal dos locadores na Serrinha é destinada ao pagamento do aluguel e em alguns casos essa porcentagem supera 50%. Ao comparar as **Figura 26** e **Figura 27**, percebem-se casos de imóveis cujo aluguel está entre R\$200,00 e R\$249,00 enquanto a renda do locatário é abaixo dos 2 salários mínimos. Este aspecto revela um caráter perverso do mercado de aluguel, pois famílias com rendimentos muito baixos precisam pagar para ter acesso à moradia. O *ônus excessivo com aluguel* é, inclusive, um dos componentes recentemente adotados pela Fundação João Pinheiro em parceria com PNUD para dimensionamento do déficit habitacional no Brasil³⁹ e “*corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel*” (Ministério das Cidades, 2005). Anteriormente, este componente era interpretado apenas como um critério de inadequação de domicílios e a partir de 2005 foi inserido na classificação de déficit habitacional, juntamente com *precariedade do domicílio e coabitação familiar*. Este ajuste revela o aluguel como um agravante potencial no acesso à moradia e manutenção das condições de pobreza da população no país.

³⁸ Variação IGP-M (ano 2005; 2006), fonte: <http://paginas.terra.com.br/servicos/indices/igpmac00.htm>

³⁹ Ministério das Cidades – Secretaria Nacional da habitação. Déficit habitacional no Brasil 2005. Disponível em: http://www.fjp.gov.br/produtos/cei/deficit_habitacional_no_brasil_2005.pdf.

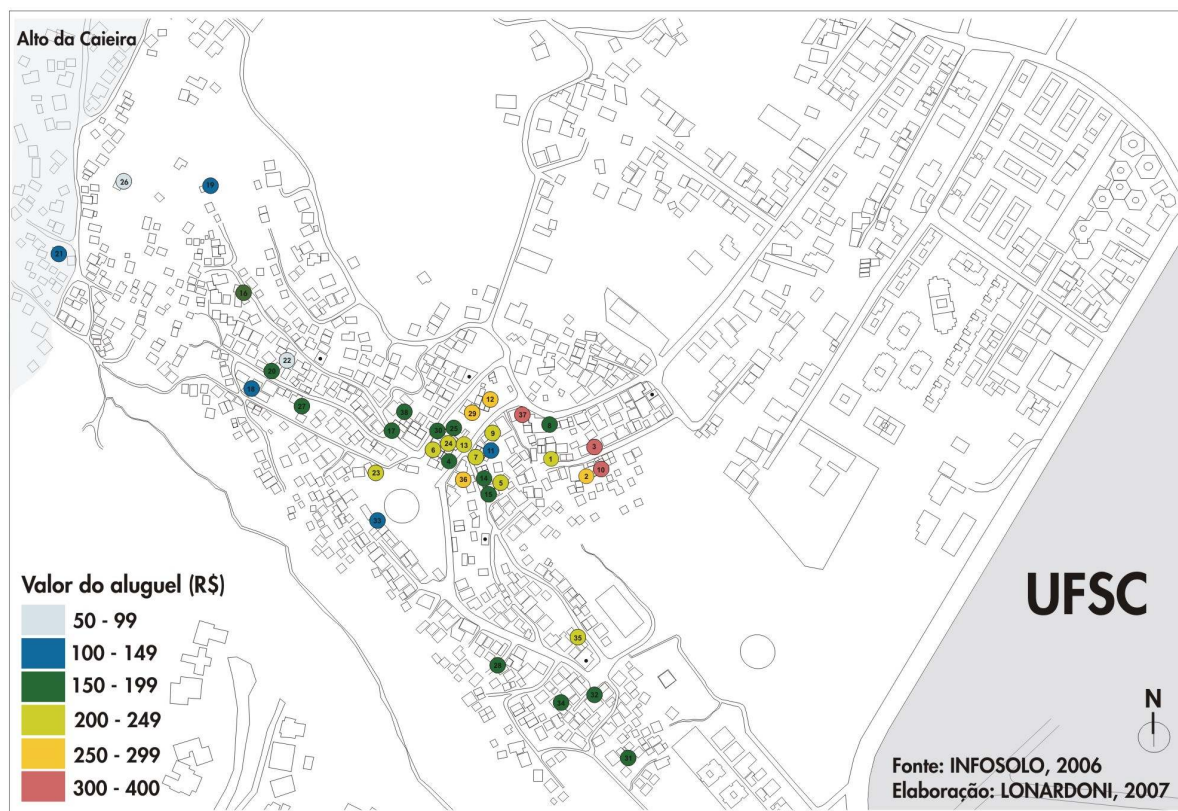


Figura 26 – Localização dos imóveis alugados de acordo com o valor do aluguel

Os locatários com maior renda domiciliar mensal e os imóveis com maior valor de aluguel se concentram na área mais consolidada da Serrinha, onde se observam melhores condições de infra-estrutura, acessibilidade e oferta de transporte coletivo (**Figura 26** e **Figura 27**). Por outro lado, observa-se uma queda da renda domiciliar dos locatários e dos aluguéis na medida em que se afastam da área central da comunidade – principalmente na direção da comunidade Alto da Caieira, o que indica uma correlação espacial entre a renda domiciliar mensal dos locatários e o valor dos aluguéis. Este aspecto também evidencia uma divisão socioeconômica intra-comunidade, segundo a qual, a área próxima ao Alto da Caieira é ainda mais pobre, onde se concentram os problemas relacionados à violência e onde fica mais evidente a realidade de pobreza das famílias. Essa subdivisão alimenta o desejo dos moradores da parte de cima em “*descer*”, ou seja, se mudar para área mais consolidada da comunidade, com perspectiva de melhores condições de vida.



Figura 27 – Localização dos imóveis alugados de acordo com a renda domiciliar média do locatário

Este movimento de “descida” é muito comum entre os locatários. Ao chegar à comunidade muitos alugam imóveis na parte mais alta da encosta, mais próximos ao Alto da Caieira, porque encontram preços menores, não conhecem ainda a comunidade e a realidade do local e porque não há oferta de imóveis desocupados na área mais consolidada. A perspectiva de se mudar para um imóvel melhor, mais acessível e seguro - mesmo com aluguel maior - é quase sempre o motivo que as famílias de locatários alegam como a justificativa de sua mobilidade residencial na Serrinha, como revela o relato a seguir de uma moradora da Serrinha:

“(...) Aqui nessa casa eu já estou há um ano e pouco [alugando], mas é a terceira casa só aqui na Serrinha. As outras eram mais pra cima, daí eu fui descendo. A tendência é descer né? Uma hora deus vai me ajudar e eu vou estar lá embaixo e na minha própria casa.”

Dentre os locatários entrevistados pela Rede INFOSOLO/UFSC em 2005, 57% já haviam realizado ao menos uma mudança de endereço dentro da comunidade. Os altos índices de mobilidade residencial dos locatários na Serrinha também podem ser atribuídos à flexibilidade dos contratos de locação travados com os locadores o que, aliás, é um aspecto

muito particular do mercado informal de aluguel. Enquanto no mercado formal o aluguel de um imóvel depende de trâmites burocráticos como documentação, contratos, fiador, prazo mínimo de locação, multa de rescisão, entre outros, no mercado informal os contratos são quase sempre verbais. Não há restrições ou prazos mínimos de permanência e os acordos são fixados diretamente entre o locador, geralmente o proprietário do imóvel, e o locatário. Para deixar o imóvel o locatário precisa apenas comunicar ao locador ou ao seu encarregado, sem burocracias ou procedimentos especiais.

A pessoa interessada em alugar na Serrinha, geralmente fica sabendo dos imóveis vagos através de amigos, parentes, moradores da Serrinha, ou ainda, em menor frequência, através de placas de oferta. A pesquisa INFOSOLO/UFSC indica que em 81,6% dos casos o locatário contou com a informação de parentes e amigos e em apenas 13% o locatário soube do imóvel através de anúncios, (INFOSOLO/UFSC, 2006). É muito comum, portanto, que o novo interessado já tenha próximo alguém que possa dar suas referências ao locador. Como não fazem contratos e não têm garantias, esta acaba sendo uma segurança para o dono do imóvel, que evita pessoas totalmente desconhecidas, com as quais possa ter problemas futuros. Esse cuidado com a escolha dos inquilinos foi um aspecto quase sempre enfatizado pelos locadores entrevistados. Por serem proprietários dos imóveis, se consideram responsáveis por seus inquilinos, bem como pelos transtornos que possam ocasionar na vizinhança. A boa relação com vizinhos se constitui numa condição para que o proprietário/locador possa manter os aluguéis.

As negociações e os pagamentos são feitos diretamente com o locador ou com o seu encarregado – alguém que o auxilia na gestão dos aluguéis – e há flexibilidade dos acordos e prazos se, eventualmente, o inquilino solicita. É comum que a data de pagamento seja fixada sob acordo com o locatário, geralmente próximo ao recebimento de seu salário. No caso dos locadores de vários imóveis o pagamento de cada inquilino se dá em datas diferentes ao longo do mês. Para os locadores que moram fora da Serrinha fica inviável vir à comunidade cada vez que um inquilino vai fazer o pagamento e, nesses casos, uma data única é fixada, ou uma pessoa de confiança recebe os pagamentos até que o montante do mês possa ser adquirido de uma só vez. Quando ocorrem atrasos no pagamento, os inquilinos se preocupam em justificá-lo antecipadamente e há uma tentativa de acordo com o locador, sem cobrança de multas, juros ou punições. Os casos de inadimplência são inexpressivos e se ocorrem, o locatário é obrigado a deixar o imóvel. Enquanto no mercado formal há uma série de instrumentos de proteção ao inquilino, no mercado informal, a ausência de contrato e regulação o deixa exposto ao despejo imediato.

5.3 Os Locatários

A grande maioria dos locatários na Serrinha - 52,6% - é de origem do estado de Santa Catarina, sendo que destes, poucos são nascidos nos municípios da Área Conurbada de Florianópolis (INFOSOLO/UFSC, 2006). Essas famílias migraram para a capital e municípios adjacentes em busca de melhores condições de vida já que, para a grande maioria, as atividades no campo já não atendiam suas necessidades de sobrevivência. Embora este movimento migratório para os municípios da Área Conurbada tenha sido intenso já na década de 1990, os dados do INFOSOLO/UFSC de 2005 confirmam que, para o caso dos locatários migrantes na Serrinha, a vinda para a cidade é recente, sendo que a maioria veio depois do ano 2000. Este aspecto pode ser observado também nas outras 5 comunidades pesquisadas pela Rede, nas quais, em média, 57% dos locatários migraram para Área Conurbada depois do ano 2000.

Entretanto, não se pode afirmar com base nisso que o mercado informal de aluguel seja um fenômeno recente, nem tão pouco que a alta mobilidade residencial é reinante entre os locatários nos assentamentos de informalidade. Em 2005, a Rede INFOSOLO/UFSC encontrou na Serrinha 38 imóveis que estavam alugados há 6 meses ou menos e, em 2006, os levantamentos em campo elaborados como parte do presente estudo revelaram que o universo de imóveis alugados – portanto, sem restrição quanto ao tempo de locação - era de 120 imóveis, 18,8% do total de imóveis existentes na comunidade. Essa diferença entre os dois levantamentos indica que há uma porcentagem significativa de locatários que alugam o mesmo imóvel por mais de 6 meses. Segundo os locadores que entrevistamos, o tempo médio de permanência dos inquilinos variava entre 12 e 18 meses. Casos específicos foram constatados, como uma família que alugava o mesmo imóvel há mais de 4 anos.

Dentre os locatários, predominam pequenas famílias e, em menor número, as pessoas solteiras. Os imóveis são geralmente pequenos - com um quarto, sala/cozinha conjugadas e banheiro - e isso limita a ocupação por famílias maiores. Mesmo assim, puderam-se observar situações em que casais moravam com um ou dois filhos, geralmente ainda crianças. Alguns imóveis têm apenas um cômodo com uma pia e um bacio para higiene pessoal e, na maioria dos casos a salubridade é quase sempre comprometida por poucas aberturas e falta de luz e ventilação.

A existência de locatários na Serrinha surpreende por conta da contradição que representa saber que uma população, com renda média inferior a 3 salários mínimos, paga para morar nesses assentamentos informais, em condições quase sempre muito precárias. A pergunta latente é: por que se submetem a isso? Por que mesmo com rendimentos tão baixos estas

famílias, ao invés de ocuparem glebas em áreas periféricas, optam pelo aluguel de imóveis em áreas informais?

Dados de 2005 revelaram que dentre as razões que levaram os locatários a escolher a Serrinha estão principalmente a proximidade ao trabalho, com 45%, e a proximidade a amigos e parentes com 24% (INFOSOLO/UFSC, 2006). Juntas, estas duas razões somam quase 70% das respostas obtidas e, portanto, são expressivas dentre os motivos pelos quais essas famílias permanecem pagando o aluguel. Há ainda um conjunto de fatores que atuam decisivamente em suas estratégia de sobrevivência e na escolha do lugar para morar como, por exemplo, eliminar os custos com transporte. As oportunidades de emprego são maiores quando o candidato mora por perto, pois representa para o empregador menor custo com seu deslocamento. No caso dos trabalhadores por conta própria, a economia é não só financeira, mas ainda de tempo, pois morar perto significa menor tempo para chegar ao trabalho e retornar dele.

A proximidade aos parentes e amigos revela um aspecto muito particular dos assentamentos informais de baixa renda, que se refere às redes sociais. A vinda dos locatários está quase sempre atrelada a algum amigo ou parente que já morava na comunidade. Como vimos, em 81% dos casos levantados pelo INFOSOLO/UFSC os locatários revelaram que ficaram sabendo do domicílio alugado através de amigos ou parentes, o que mostra que desde o momento em que vêm para comunidade já contam com o apoio de pessoas próximas (INFOSOLO/USFC, 2006). Ainda como produto desta rede social está uma relação de cooperação e solidariedade entre amigos, vizinhos, ou parentes que, morando próximos uns dos outros, trocam favores e se ajudam mutuamente. Dentro desta perspectiva, poder deixar os filhos sob cuidado de uma vizinha, contar com a ajuda de um parente próximo para construir a casa ou vigiá-la na ausência, ou ainda, ter o apoio de parentes e amigos em momentos de dificuldade - sobretudo quando recém chegados à cidade - constituem-se em economias cotidianas, um capital social que, segundo Bourdieu (1980), revela como esses indivíduos, por estarem inseridos numa rede de relações sociais, podem se beneficiar dela⁴⁰.

A necessidade de estarem bem localizados ou próximos a seus conhecidos não é, entretanto, suficiente para esclarecer o porquê de estas famílias continuarem cada vez mais submetidas ao aluguel nos assentamentos informais. Seus depoimentos revelam uma ausência completa de alternativas de acesso à moradia. A idéia de invadir e construir em áreas periféricas não é uma opção tão óbvia. Ao contrário, quando questionados, os entrevistados reagiam com certa surpresa, como se desconhecêssem essa possibilidade, ou

⁴⁰ BOURDIEU, P. (1980), "Le capital social: notes provisoires".

como se soubessem que não se trata de uma tarefa simples. Sobre este aspecto, observa-se que há por parte desta população uma falta de domínio espacial da cidade e das diferenças sócio-espaciais intra-urbanas. Neste sentido, a ajuda dos parentes e amigos é fundamental na escolha de seu local de moradia. Não há sinais de que sua escolha esteja atrelada a algum tipo de análise comparativa de ofertas, haja vista a rapidez com que se decidem por um imóvel. Para a grande maioria, a procura pelo imóvel durou tempo menor do que um mês e a média de imóveis visitados além daquele que foi alugado foi de 0,26, (INFOSOLO/UFSC, 2006).

A oferta de terras livres, mesmo nas periferias, é praticamente inexistente e os processos de grilagem se espalham por quase a totalidade destas áreas periféricas. Dessa forma, a compra de um terreno na periferia significa o desembolso de uma quantia que, certamente é menor do que nas áreas centrais, mas mesmo assim significativa e que deve ser somada aos investimentos necessários para a construção da casa. Por estas razões, o aluguel é para muitos a única opção, e sair dele é ainda mais difícil. A despesa mensal absorve as reservas e elimina a possibilidade de economizar para a compra um terreno ou construção de um barraco. A perspectiva acaba sendo encontrar um imóvel melhor num lugar melhor, mas continuar alugando, como revela o dilema da moradora da Serrinha sobre a perspectiva de comprar um terreno.

“Eu já [pensei em comprar um imóvel], mas, pensa bem, eu sou sozinha [não tem marido]. Ganho um salário, trabalho em casa de família. O que sobra? O salário é de R\$350, tira R\$200 de aluguel, te sobra o que? É despesa de comida, filho no colégio, ônibus e tudo. O que sobra? Como é que eu vou comprar? Não tem condições. Muitas coisas da minha casa eu ganhei. Meus móveis, isso tudo foi ganhado. Porque não é fácil de sustentar uma família com R\$350. Ainda que minha menina este ano começou a trabalhar. (...) Agora ela está trabalhando e pelo menos ela ganha pra ela né. Aquilo que eu tinha que dar pra ela, agora não preciso, mas tenho esse [outro filho menor], tenho que pagar ônibus pra escola. Todo dia são 5 reais. As vezes ele tem que ir a pé, mas vai chorando porque é longe né”. (...) “Todo mundo diz pra mim ‘compre um terreno. Segura [economiza] R\$400 - dois meses de emprego - e tu segura R\$400 reais e dá de entrada. Aquele valor do aluguel, você dá na prestação do terreno. Mas eu penso assim comigo que aqueles dois meses, eu vou ter que ficar sem pagar o aluguel que eu estou aqui, até eu conseguir comprar o terreno. Daí, eu consigo o terreno e vou ter que conseguir uma casinha pra eu poder me mudar. E assim meu aluguel aqui fica atrasado. (...) Se eu ganhasse R\$500, daria. Daria pra eu segurar um pouquinho. Mas faça a conta, R\$350 né. Tira R\$200 de aluguel, te sobra o que? R\$150. Destes R\$150, eu com minhas despesas, meus dois filhos, acabo gastando

R\$170 de mercado, porque você vê que tudo é caro! Um botijão de gás? Comprei um ontem, R\$40, e fiquei devendo. Então você faz o que com R\$110? Não tem condição”.

Há também os locatários que alugam temporariamente, enquanto constroem suas próprias casas, ou enquanto economizam recursos para comprá-la. Esses casos indicam um pequeno grupo de famílias com rendimentos um pouco maiores e que possibilitam o pagamento do aluguel paralelo à construção da própria casa, que geralmente é na mesma comunidade. Entretanto, os rendimentos não são suficientes para tirá-los da informalidade em função, sobretudo, de outro agravante no acesso a terra e moradia, que é o preço elevado da terra no mercado formal. Alugar na favela é, portanto, a melhor opção diante de seus dilemas e necessidades cotidianos, mas não deve ser visto como uma escolha. O aluguel é um custo alto face à baixa qualidade dos imóveis e dos locais onde se encontram, mas trata-se da única oportunidade de associar à moradia outras importantes necessidades para sobrevivência das famílias de baixa renda no espaço intra-urbano.

A realidade dos locatários é a mesma de grande parte das famílias que migraram do interior, para a capital ou municípios da área conurbada em décadas anteriores. Os motivos de sua vinda, suas necessidades, dramas e objetivos se somam aos dos milhares de famílias de baixa renda que ocupam áreas informais nas principais cidades brasileiras, já bastante pesquisados e investigados no meio acadêmico. A diferença está, sobretudo, na realidade que encontram ao chegar. A demanda por moradia é cada vez maior, a disputa pela terra urbana cada vez mais acirrada e, em contrapartida, as perspectivas de acesso à habitação são menores. A existência destes locatários revela, entre outras coisas, um agravamento da situação da moradia para população de baixa renda. Fica evidente que suas necessidades vão além da moradia e precisam estar associadas ao trabalho, à escola dos filhos, ao acesso à saúde, serviços, infra-estrutura, transporte, entre outros.

5.4 Os Locadores

A prática do aluguel em assentamentos informais traz à luz uma face dramática do problema da moradia para população de baixa renda, pois submete famílias pobres ao pagamento de aluguel, mas por outro lado, revela também a outra face das estratégias de sobrevivência do locador. A existência do mercado de aluguel indica, de um lado, a crescente demanda que é representada por uma população pobre sem alternativas de moradia, mas de outro, o locador, cuja existência indica que a oferta de imóveis para locação no mercado informal é feita por proprietários de outros imóveis além do que utilizam para sua moradia nas favelas.

Dentro da problemática habitacional no país, o crescimento dos assentamentos informais se

agrava historicamente pela ineficiência das políticas e ações públicas frente a crescente demanda pela moradia. A favela foi a solução encontrada pelos pobres para morar nas cidades brasileiras. A invasão de áreas públicas ou mesmo privadas se justificava pela necessidade latente de morar dessas famílias. À primeira vista, o mercado informal de locação e, sobretudo, a existência dos locadores indicam a existência de imóveis que não exercem valor de uso para seus donos, ao contrário, são uma fonte de renda à custa da exploração de famílias mais pobres em áreas informais. Em 2005 os dados coletados pela Rede INFOSOLO/UFSC na Serrinha revelaram que quase a metade dos casos de aluguel entrevistados, o proprietário do imóvel possuía outro imóvel além daquele, sendo que a média de imóveis por locador na comunidade era de 2,5. Destaca-se ainda a alta porcentagem de locadores que residiam fora da comunidade, ou seja, mantinham os imóveis alugados na Serrinha, mas moravam em outra comunidade ou em outra cidade. Índices semelhantes puderam ser observados também em outras comunidades da área conurbada como verificamos no Capítulo III. A média geral de imóveis por locador foi de 4,24 unidades, sendo que 34,4% dos locadores residiam fora da comunidade, confrontando a idéia do valor de uso da moradia nos assentamentos informais, (INFOSOLO/UFSC, 2006).

Em princípio, a difícil tarefa de chegar até os locadores para falar sobre o aluguel aponta sua insegurança enquanto locadores de imóveis na informalidade, com certo receio de que se tratasse de um levantamento ou pesquisa da prefeitura. As entrevistas revelam, entretanto, outros aspectos de sua realidade, os quais contribuem para o entendimento da problemática do mercado informal de aluguéis e para caracterizar o papel que desempenham. Há, como nos casos da tipologia dos imóveis, três perfis principais de locadores. O primeiro refere-se aquele que mantêm sobrados ou pequenos edifícios de apartamentos ou quitinetes. Em segundo, estão os indivíduos que ampliaram o imóvel em que moram para alugar e por último, aqueles que investiram na compra de outro imóvel na comunidade e disponibilizaram no mercado de aluguéis.

O levantamento do universo de imóveis alugados na Serrinha possibilitou que fizéssemos paralelamente a identificação de alguns dos principais locadores da comunidade, bem como dos imóveis que estes alugavam. Em alguns casos não foi possível identificar o proprietário, mas apenas os imóveis que ele possuía. Verificou-se preliminarmente que do total de 120 imóveis alugados na Serrinha, cerca de 50 pertenciam a 13 locadores o que resulta numa média de 3,8 imóveis por locador, confirmando os altos índices levantados pelo INFOSOLO/UFSC em 2005 (**Figura 28**). Os casos de maior concentração de imóveis por proprietário correspondiam aos edifícios de apartamentos e quitinetes, que variavam entre dois e três pavimentos. Os maiores locadores da Serrinha eram, predominantemente, antigos moradores que não residiam mais na comunidade. O interesse pelos rendimentos do

mercado de aluguel na Serrinha já atrai compradores de outras comunidades, cuja intenção é apenas comprar o imóvel e manter os aluguéis. Na época dos levantamentos de campo constatamos a compra de um imóvel nestas circunstâncias, com três pavimentos, quatro domicílios disponíveis para locação e numa área central dentro da comunidade, vendido para um morador de outro bairro que pretendia apenas investir no mercado de aluguel na Serrinha. O valor da transação foi de R\$30.000,00. “Ele não vem morar na Serrinha. Ele só comprou para alugar. Ele comprou para renda, porque ele já tem uma casa boa lá no bairro onde mora”. (moradora da Serrinha que vendeu o imóvel).

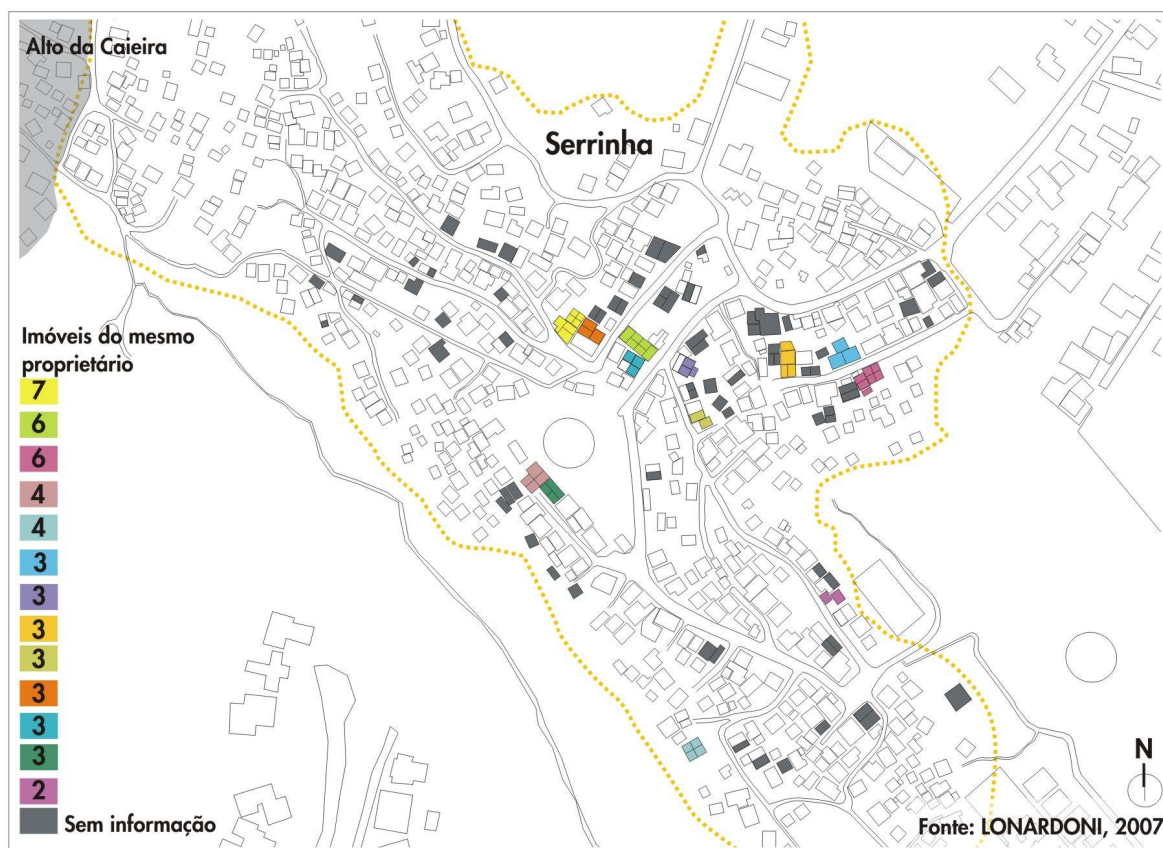


Figura 28 – Localização dos imóveis pertencentes a um mesmo proprietário

Constata-se, principalmente dentre os proprietários de apartamentos e quitinetes, um significativo número de locadores que moram fora da comunidade e até em outras cidades. À primeira vista, seu perfil é o que mais se enquadraria na face exploradora deste mercado, entretanto, alguns depoimentos e entrevistas contradizem essa perspectiva. Em geral, estes locadores são antigos moradores que saíram da Serrinha por motivos diversos e ainda mantêm os imóveis no mercado de locação. Estes foram adquirindo seu patrimônio ao longo dos anos, à custa de pequenas economias, melhores oportunidades de trabalho e rendimentos. Alguns começaram ampliando a própria casa, enquanto outros investiram na

compra de outro imóvel. Investir dentro da própria comunidade se revela como uma das poucas alternativas, já que a informalidade os exclui de outras formas de investimento e poupança. Além disso, o mercado imobiliário dentro da Serrinha oferece boas perspectivas de rendimento, com demanda garantida e crescente.

Esses locadores que residem fora da comunidade, em especial os que moram em outras cidades, contam com auxílio de um encarregado para administrar os aluguéis, que é geralmente um morador da Serrinha, um vizinho de confiança ou um amigo. Em alguns casos, esta pessoa se encarrega apenas de estabelecer os contatos entre os locatários e o proprietário, informando os telefones ou mesmo intermediando os contatos. Os proprietários que moram em outra cidade mantêm uma pessoa na comunidade para qual designa a responsabilidade pelos imóveis. Este encarregado fica responsável por cuidar e administrar os imóveis, pela cobrança do aluguel, pela manutenção, escolha de novos inquilinos, entre outros. Em alguns casos este encarregado é remunerado para isso. Quando o locador mora na mesma cidade, mas em outro bairro, é geralmente ele quem administra os aluguéis. Este vem periodicamente à comunidade e mantém contato com seus inquilinos. Nesses casos é muito comum que o locador peça a um inquilino mais antigo, de sua confiança, que entre em contato quando necessário, por exemplo, para avisar sobre interessados em locar os imóveis, sobre problemas de manutenção, entre outras tarefas.

Em maior número estão os locadores que ampliaram a própria casa e construíram em anexo imóveis para alugar. Sobre este aspecto, é importante observar que a média de tamanho dos lotes existentes na Serrinha é grande e viabiliza essa expansão⁴¹. Essa prática é crescente na comunidade, pois representa, para a grande maioria dos proprietários, uma alternativa de obter recursos extras através da cobrança do aluguel. Por outro lado, a demanda crescente pela habitação, o controle mais efetivo sobre os processos de invasões e a escassez de terras livres nos bairros mais centrais alimentam este mercado. Construir para alugar se torna um foco de investimento dessas famílias e, sob esta perspectiva, a prática atua decisivamente no aumento da ocupação informal. Como vimos no capítulo IV, a verticalização dos imóveis já é uma tendência visível nas áreas mais consolidadas da Serrinha onde também são maiores os índices de ocupação do solo e não há como expandir os imóveis no terreno.

Uma característica comum aos assentamentos informais é a predominância dos imóveis inacabados, em reforma constante. Esta realidade mostra como se dá a dinâmica de

⁴¹ O tamanho médio de lote identificado nos casos de aluguel dos 6 assentamentos pesquisados pelo INFOSOLO em 2005 é de 279 m². Na Serrinha, este valor médio é de 141 m², (INFOSOLO/UFSC, 2006).

construção da moradia para população de baixa renda. Na Serrinha, observa-se que o mercado de locação desperta e alimenta essa dinâmica e são recorrentes os casos de imóveis em reforma para alugar futuramente, ou ainda proprietários ampliando o número de imóveis alugados. Em alguns casos os locatários são obrigados a procurar outros imóveis até que as reformas sejam concluídas, como atesta o depoimento de uma moradora da Serrinha.

“Eu vim pra Serrinha, comprei um terreno e alugava uma casinha do lado. Mas daí, o dono resolveu reformar e fazer quitinetes pra alugar, e achei esse daqui que é pertinho [referindo-se ao apartamento que aluga]. (...) Ele morava na parte de cima e embaixo ele alugava, que era onde eu morava. (...) Eram dois quartos banheiro, cozinha e sala, mas aí ele dividiu e fez duas quitinetes pra alugar”. (Locatária na Serrinha)

A localização estratégica da Serrinha atrai cada vez maior número de famílias. Como resultado desta demanda crescente por habitação, observa-se uma intensa valorização dos imóveis e terrenos ainda vazios na comunidade. Essa dinâmica alimenta o mercado informal de aluguéis que se consolida como uma alternativa de rendimentos para os locadores. Em alguns casos, a prestação mensal do aluguel na Serrinha se aproxima dos 4,0% do valor do imóvel e, neste sentido, muitos moradores investem dentro da própria comunidade, comprando imóveis com a intenção de revendê-los ou alugá-los. Há uma série de terrenos e imóveis cercados à espera de valorização, o que insinua o crescimento dos processos de especulação imobiliária dentro da favela. Os investimentos no mercado imobiliário informal, ainda que susceptíveis a riscos maiores e mecanismos de controle imprevisíveis, se consolidam como uma alternativa de rendimentos extras, tanto através do aluguel como também da comercialização de terrenos e imóveis.

6. O ALUGUEL COMO FORMA DE ACESSO À MORADIA EM ASSENTAMENTOS INFORMAIS: DISCUSSÕES E PERSPECTIVAS

Este capítulo retoma à problemática analisada apontando aspectos que foram importantes na consolidação do mercado imobiliário informal de aluguel na Serrinha. Em seguida, propõe-se uma discussão sobre o papel que o mercado informal de aluguel desempenha na problemática do acesso à moradia nos assentamentos informais de baixa renda, tanto na busca pela habitação como na reprodução da informalidade e das condições de pobreza da população. Por fim, aborda-se esta temática à luz dos processos de regularização fundiária, de forma que estes possam se efetivar face ao mercado imobiliário informal de aluguel, como uma ferramenta para garantir a posse da terra e moradia para a população que habita as áreas informais de baixa renda.

6.1 O mercado de aluguel na Serrinha: uma análise de seu processo de consolidação

A consolidação do mercado informal de aluguel na Serrinha insere-se no contexto mais amplo da problemática da habitação, do desemprego, da exclusão social e do aumento da pobreza no país. Desde no final dos anos 1970, quando se iniciam as ocupações informais na Serrinha, as transformações em âmbito social, econômico e político tiveram reflexos significativos nos espaços intra-urbanos das cidades brasileiras, sobretudo no que se refere às alternativas de moradia para população de baixa renda. O avanço expressivo da ocupação informal que se observou ao longo das décadas de 1980 e 1990 na Serrinha foi recorrente no contexto do município de Florianópolis e na extensão da área conurbada como um todo. Neste período, os processos migratórios foram intensificados pelas crises econômicas dos anos 1980 e pela política econômica nacional adotada nos anos 1990, que implicou na desestruturação do sistema produtivo e na perda da capacidade de planejamento estratégico do Estado. “(...) a política econômica adotada – sobrevalorização cambial, alta taxa de juros, abertura comercial e financeira, aumento da dívida interna e externa - desestruturou o sistema produtivo o que ‘liquidou boa parte da burguesia nacional, industrial e financeira, e excluiu socialmente, via desemprego e terceirização, uma grande parcela da classe assalariada formal’ gerando, no final da década de 90, ‘milhões de novos pobres’ que reconstituíram o exército industrial de reserva’⁴²”. (SUGAI, 2002, p.122).

“As conseqüências sociais do modelo econômico, a redução dos gastos sociais e a conjuntura política determinaram, direta e indiretamente repercussões no plano

⁴² SINGER, 2000 apud SUGAI, 2002.

intraurbano. A estabilidade monetária inicialmente permitiu a disseminação e o acesso a serviços urbanos, em especial nas redes de água, luz e de telefonia. No entanto, o desemprego, o aumento da concentração de renda e da pobreza e a ausência de políticas sociais compensatórias, entre outros aspectos, repercutiram no aumento da massa de excluídos, das favelas, da violência urbana e dos chamados problemas urbanos”. (SUGAI, 2002, p.122)

Em Florianópolis, as taxas de crescimento populacional nos anos 1990 foram muito superiores a média nacional⁴³ e o aumento das ocupações informais, que até a década de 1980 se concentravam nos territórios continentais, passaram a ser observados com maior intensidade na porção insular do município. *“Diversos motivos levaram ao aumento de sua ocupação na Ilha, entre eles: a redução dos loteamentos clandestinos nas áreas continentais devido ao maior rigor nas legislações; os sérios problemas de infra-estrutura naqueles municípios; o empobrecimento das camadas populares que intensificaram a ocupação e formação de novas favelas nos morros centrais de Florianópolis e ao longo da BR-282, via de acesso à Ilha; a melhor infra-estrutura e os diversos investimentos viários na Ilha, que favoreceram o acesso e a formação de bairros populares, como a Tapera da Base, em Ribeirão da Ilha (na porção Sul da Ilha) e na parte sul de Ingleses, em Capivari (na porção Norte da Ilha)”.* (SUGAI, 2002, p.110). No Maciço Central do Morro da Cruz, o processo de adensamento dos assentamentos já existentes e de ocupação de novas áreas informais foi intenso ao longo da década de 1990, confirmando sua condição locacional estratégica como alternativa de moradia para população de baixa renda. Ao longo da década de 1990 e início do século XXI, o Maciço Central se consolidou como a maior concentração de população de baixa renda do conjunto da área conurbada de Florianópolis.

O assentamento informal da Serrinha está inserido neste contexto e tanto seu processo de ocupação - com períodos de maior ou menor intensidade de expansão - como a consolidação do mercado imobiliário informal são reflexos dos processos migratórios e da falta de alternativas de inclusão e habitação social que se observaram no âmbito do espaço intra-urbano nas últimas duas décadas. As especificidades do processo histórico de formação da Serrinha e a importância de sua localização no contexto sócio-espacial urbano contribuem para a compreensão sobre o processo de formação do mercado imobiliário informal de aluguel na comunidade. Neste sentido, destacam-se os aspectos relacionados à implantação do campus universitário no bairro da Trindade na década de 1970, reforçando um movimento estratégico de deslocamento das elites locais em direção às áreas norte da

⁴³ Nos períodos 1991-2000 e 1996-2000 o município teve crescimento médio anual de, respectivamente, 3,34% e de 5,6%, enquanto a média nacional no período 1991-2000, foi de 1,63% ao ano. (INFOSOLO/UFSC, 2006; IBGE, Contagem Populacional de 1996 e Censo Geral de 2000).

Ilha com repercussão na locação dos investimentos públicos e privados e melhorias no espaço urbano, como infra-estrutura de acesso, equipamentos de uso coletivo, comércio e serviços, entre outros. As áreas do entorno da universidade, onde se insere a Serrinha, se tornaram foco de parte importante desses investimentos e tiveram suas paisagens urbanas significativamente transformadas ao longo das três últimas décadas.

A valorização imobiliária decorrente da oferta das benesses supracitadas estimulou o setor de construção civil e o crescimento dos empreendimentos imobiliários. A década de 1990 se iniciou com uma oferta significativa de empreendimentos do tipo condomínios e edifícios de apartamentos no entorno do campus universitário. Mas foi a partir de meados desta década que a ocorrência de empreendimentos desta natureza aumentou expressivamente, sobretudo nas imediações da ocupação informal da Serrinha, como verificamos anteriormente na **Figura 21**. Estes empreendimentos pretendiam atender principalmente a demanda habitacional das classes média e alta no setor formal, como também do setor de comércio e serviços, com edifícios comerciais, bancos, shopping, entre outros. A demanda por mão-de-obra que acompanhou o desenvolvimento dos setores de construção e serviços aumentou a oferta de empregos na área, atraindo a população de baixa renda oriunda dos processos migratórios. A ocupação que se observou na Serrinha neste período reflete a sua importância como alternativa de moradia para esta população, para a qual a área representava a possibilidade estratégica de morar “bem localizado”.

Uma análise do avanço da ocupação formal e informal na Serrinha mostra que ambas vêm avançando paralelamente sobre as encostas desde o final da década de 1970, (**Figura 29**). Entre os anos de 1994 e 1998 a área informal de baixa renda teve um aumento expressivo, principalmente na direção do Alto da Caieira, outro assentamento informal no alto da encosta. Em princípio, como se observa na **Figura 29**, um único caminho dava acesso ao assentamento da Serrinha - passando pelo setor formal na Rua Marcos Aurélio Homem - e, posteriormente, a abertura de novos acessos e caminhos direcionou o avanço da ocupação informal para outras áreas. A área indicada em amarelo na figura corresponde a um terreno de propriedade da Universidade Federal que foi praticamente preservado pela ocupação informal ao longo do tempo. No setor formal a estrutura de ocupação do solo já estava predefinida desde o final da década de 1970, com o esboço do arruamento e divisão das glebas. O que se observa ao longo do tempo é a subdivisão de lotes e o adensamento de construções. A partir de meados da década de 1990, a construção de condomínios residenciais e edifícios de apartamentos da classe média se deu principalmente na porção mais ao norte. Estes empreendimentos são responsáveis pelo adensamento que se observa no setor formal da Serrinha, ocupando as grandes glebas vazias existentes.

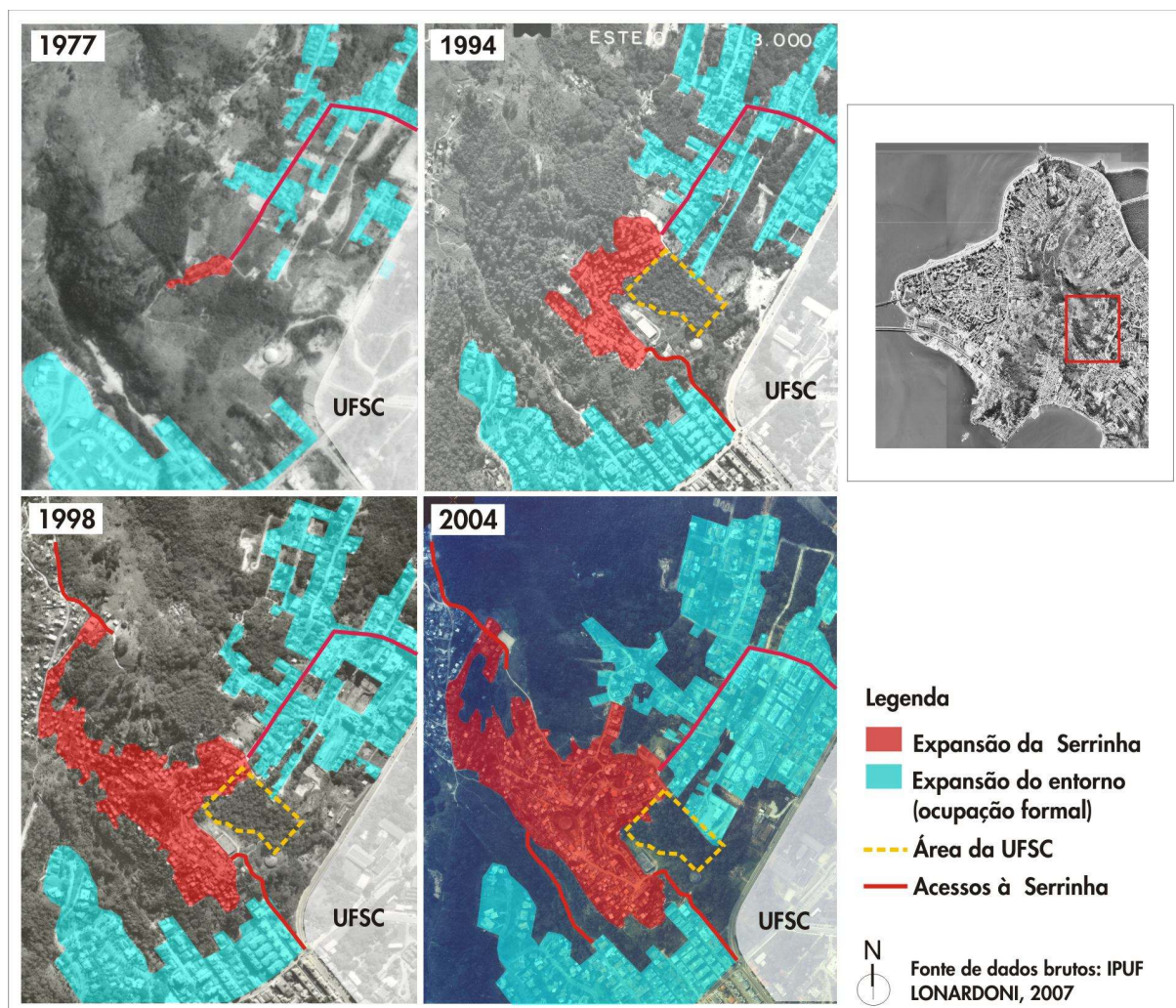


Figura 29 – Expansão da ocupação na Serrinha e em seu entorno imediato

Em princípio, as fronteiras entre a ocupação formal e informal na Serrinha eram protegidas por trechos de vegetação, os quais foram se estreitando gradualmente ao longo do tempo, como se observa na **Figura 29**. Esta aproximação física aumentou os processos de disputas entre os dois setores. Recentemente, os mutirões comunitários fizeram o calçamento e abertura de ruas no assentamento informal da Serrinha que previam conexões com ruas do setor formal. Segundo relato dos líderes comunitários envolvidos no processo, os moradores das casas e dos condomínios no entorno formal se opuseram a essas modificações, pois se sentiram ameaçados com a perspectiva de aumento da violência e do fluxo de passagem da população de baixa renda que mora no assentamento da Serrinha. A proximidade física não subverteu o processo segregativo da população de baixa renda que mora na Serrinha. Este fenômeno confirma a tese de Caldeira (2003), de que o modelo centro periferia não é suficiente para descrever a segregação social. Sobre este aspecto a autora coloca que *“no contexto de crescente medo do crime e de preocupação com a decadência social, os moradores não mostram tolerância em relação a pessoas de diferentes grupos sociais nem*

interesse em encontrar soluções comuns para seus problemas urbanos. Em vez disso, eles adotam técnicas cada vez mais sofisticadas de distanciamento e divisão social. (...) Diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras em algumas áreas, mas são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle”, (CALDEIRA, 2003, p.255).

Dentre as especificidades que influenciaram o processo de ocupação e de consolidação do mercado imobiliário informal na Serrinha, destacamos o enfrentamento da comunidade à ameaça de despejo no início dos anos 1990. Este episódio foi importante na medida em que afastou a ameaça de remoção, fortaleceu o sentimento de segurança da população sobre sua permanência no local e consolidou o assentamento da Serrinha como uma alternativa de moradia para seus ocupantes. Também foi um marco no fortalecimento da organização popular e no reconhecimento de sua capacidade de enfrentamento e luta por seu direito à habitação. Para os antigos moradores este sentimento de segurança se refletiu inclusive em sua perspectiva de investir e melhorar o próprio imóvel, como, por exemplo, construir em alvenaria. Além disso, a organização popular obteve importantes conquistas junto ao poder público, como melhorias na comunidade, infra-estrutura, entre outros. Estes atributos promoveram um diferencial da Serrinha em relação a outras favelas em condições mais precárias. A Serrinha passou a reunir, portanto, diferenciais passivos e ativos que, conforme Abramo (2003a), a colocaram numa posição de vantagem sobre outras áreas informais.

“O fato de algumas favelas se localizarem nas proximidades das áreas melhor dotadas de infra-estrutura e condições naturais permite que elas absorvam uma parcela dessas externalidades e promove uma diferenciação interfavelas. Esse processo de diferenciação entre as favelas reflete, em grande medida, a dinâmica das mudanças ocorridas na hierarquia locacional da cidade formal. Neste sentido, este processo pode ser visto como uma diferenciação interfavela passiva e que distingue de uma diferenciação interfavela ativa resultante das intervenções urbanísticas do poder público (freqüentemente seletivas) e/ou das ações comunitárias de auto-melhoria (pavimentação/saneamento, etc.)”. (ABRAMO, 2003a, p.200).

Como vimos, o início da comercialização de terras e a consolidação do mercado imobiliário informal na Serrinha também são resultantes de sua condição locacional favorável em relação ao centro, que atraiu grande número de famílias, principalmente, na segunda metade da década de 1990. A intensa procura por moradia garantiu e alimentou a dinâmica do mercado imobiliário informal na favela ao longo do tempo, mas destaca-se ainda o papel que desempenhou o Cartucho no início da comercialização de terras e no aumento da ocupação informal. Ele vendeu a grande maioria das áreas ocupadas na Serrinha entre

meados e final da década de 1990, e sua atuação revelou detalhes importantes de como se davam os acordos e as negociações no campo da informalidade. A prática do Cartucho se repercutiu entre outros moradores da Serrinha, pois até sua vinda para a comunidade, a terra não era utilizada como uma mercadoria. Ele desencadeou a perspectiva lucrativa do mercado imobiliário dentro da favela, o que decorreu no aumento das disputas internas. A partir do final dos anos 1990 - quando inclusive o Cartucho já não estava na comunidade - o mercado imobiliário já havia se tornado a principal forma de acesso à moradia na Serrinha.

O processo de ocupação da Serrinha também esteve muito vinculado aos vínculos sociais com parentes e amigos. Este fator exerceu um papel determinante na escolha do local da moradia, sobretudo para os recém migrantes, para os quais amigos e parentes representam uma referência e um apoio muito importante. Sobre este aspecto é importante ressaltar a tendência de que, ao chegarem, os novos migrantes dêem preferência às comunidades onde podem contar com esta rede social. Por outro lado, ainda que suscite o resultado de uma escolha, muitos depoimentos na Serrinha expressaram que a decisão estava atrelada à falta de conhecimento de outras opções, inclusive porque pouco se sabia sobre outros assentamentos na cidade. Além disso, havia a insegurança dos migrantes recém chegados sobre o que iriam encontrar nesta nova realidade e, neste sentido, os amigos e parentes eram quem os informava sobre as possibilidades de emprego, moradia, entre outros.

Quando chegavam à Serrinha as famílias mais pobres geralmente optavam pelos terrenos e imóveis nas áreas mais periféricas do assentamento, onde os preços eram mais baixos, tanto para compra quanto para aluguel. Na seqüência, se estas famílias conseguissem melhorar sua condição financeira, investiam em melhorias no imóvel e o vendiam para poder comprar outro imóvel melhor localizado dentro da comunidade, com melhor acesso, segurança e oferta de infra-estrutura e serviços. Paralelamente a ocupação também se dava devido a vinda de novas famílias em busca de moradia e, ao longo da década de 1990, promoveram aumento significativo da área ocupada. A pouca oferta de áreas livres resultou na valorização dos terrenos e imóveis intra-favela e reforçou a atratividade do mercado imobiliário informal como fonte de renda. Os processos de ocupação/invasão tornaram-se cada vez menos freqüentes e o mercado se fortaleceu como a principal forma de ter acesso à moradia na Serrinha.

A partir do ano 2000, o mercado de aluguel se apresentou como alternativa de moradia frente à escassez de áreas livres para ocupar e comercializar na Serrinha, além de ser uma alternativa à compra de um imóvel ou terreno, cujos preços estavam bastante valorizados. Os processos de ocupação e venda de novos terrenos continuaram numa escala menor e apenas nas áreas mais periféricas, como as franjas de limite com a Caieira e as margens de

curiosos d'água. A procura por moradia manteve-se crescente nos últimos anos o que incentivou - e incentiva - os moradores a investirem no mercado de aluguel. Ao longo do tempo a oferta se diversificou e, mais recentemente, o mercado de locação na Serrinha é composto também de imóveis ampliados e com função exclusiva de locação, como casas, pequenos sobrados, edifícios de apartamentos e quitinetes. Neste sentido, destacamos que uma condição importante para esta dinâmica de ampliações refere-se ao tamanho relativamente grande dos terrenos que se observa na Serrinha. O mercado de aluguel oferece a chance obter rendimentos complementares para os locadores e essa perspectiva incentiva os outros moradores a investir neste mercado. A renda obtida com aluguel retro alimenta o próprio mercado, pois o dono não raro retorna-a como investimento na melhoria e ampliação do imóvel.

Sob uma perspectiva sócio-econômica mais abrangente, a existência do aluguel na Serrinha está associada à falta de alternativas de habitação, emprego e melhores rendimentos, assim como ao aumento da pobreza e exclusão social da população de baixa renda. Para os locadores o mercado do de aluguel é uma rara possibilidade de melhorar sua condição de vida e vencer as adversidades supracitadas. Para os locatários é o agravamento de sua condição de pobreza e afastamento de sua perspectiva de acesso à moradia própria. Esses aspectos são, possivelmente, válidos para análise do fenômeno do aluguel em outras favelas no município de Florianópolis e, quiçá, em outras cidades no Brasil. Na Serrinha, há indicativos de que esta modalidade de acesso à moradia venha se expandindo e isto suscita estudos e análises mais apurados sobre como o mercado de aluguel atua dentro da problemática do acesso à moradia para as famílias de baixa renda, assim como na reprodução da pobreza e da informalidade urbana.

6.2 O Aluguel como forma de acesso à moradia em assentamentos informais: discussões e perspectivas

Através dos estudos sobre o mercado de aluguel na Serrinha foi possível uma aproximação da realidade dos locadores e locatários, cujos dramas e dilemas cotidianos revelam muito sobre a origem e sustentação deste mercado. Mas ao mesmo tempo, esclarecem a condição divisiva que os coloca em perspectivas opostas de análises. De um lado os locadores, para os quais o imóvel alugado é fonte de rendimentos adicionais, que este possui além da casa que utiliza sua como moradia na favela. No oposto, estão os locatários, para os quais o pagamento do aluguel é uma condição para morar, o que agrava sua situação de pobreza, afasta e prorroga sua perspectiva de compra da própria moradia. Não se trata, entretanto, de resumir esta oposição à idéia de locadores exploradores e locatários

explorados, inclusive porque as análises avançam no intuito de desvendar outras perspectivas desta relação e deste mercado. Os estudos na Serrinha contribuem para a melhor caracterização dos locadores e locatários, estabelecendo suas interfaces e revelando as especificidades e desdobramentos da relação supracitada.

A locação de imóveis é uma prática recente Serrinha. Este fato sinaliza que talvez o mercado de aluguel seja uma modalidade de acesso à moradia vinculada à escassez de novas áreas para ocupação, à pouca oferta de terrenos para comercialização e aos preços muito elevados. Desta forma, sinalizamos a tendência de que o mercado de aluguel se desenvolva em assentamentos mais consolidados, onde os processos de ocupação já tenham tomado quase a totalidades das terras, aos moldes do que ocorreu no caso estudado. A demanda por moradia e a localização foram ainda atributos determinante na consolidação do mercado de aluguel na Serrinha.

Ao longo das últimas três décadas - por todas as mudanças na estrutura urbana dos bairros próximos e a melhora de sua situação locacional no contexto urbano – a Serrinha se consolidou como uma alternativa estratégica de associar à moradia outras necessidades cotidianas para as famílias de baixa renda. *“A partir da localização residencial, os pobres podem ter acesso diferenciado a núcleos de emprego e renda, bolsões de serviço e comércio urbano, transporte coletivo, equipamentos e serviços públicos bem como a outros fatores de acessibilidade relacionados com a posição da favela na hierarquia de localização da cidade”.* (ABRAMO, 2003a, p.199). Neste sentido, o atributo localização é um fator importante no estudo no mercado informal de aluguel na Serrinha. Há indícios de que esta variável atue decisivamente no grau de importância que o aluguel adquire no assentamento informal, como confirmam os casos de Recife e Salvador, onde aluguel, embora não necessariamente seja um mercado expressivo no conjunto analisado, é mais intenso nos assentamentos informais localizados nas áreas centrais⁴⁴. Em Florianópolis esta relação é recorrente e, além da Serrinha, o mercado de aluguel revela-se mais expressivo nos assentamentos localizados nas áreas mais centrais.

A posição de centralidade e proximidade às benesses urbanas são atributos externos à Serrinha, mas que refletem uma valorização interna dos preços praticados no mercado imobiliário informal. Verifica-se também uma variação de preços vinculada aos atributos internos da favela, como a localização sócio-espacial do imóvel, qualidade construtiva dos imóveis vizinhos e dos espaços de uso comum, condições de acessibilidade, oferta de infra-

⁴⁴ Em Salvador, as áreas são Alto da Sereia e Candeal, onde a porcentagem de aluguel foi de 66,7% e 60,7%. Em Recife, o assentamento informal Brasília Teimosa apresentou 62,3% dos casos de aluguel. (INFOSOLO, 2007).

estrutura, serviços e segurança. Observa-se que a oferta de imóveis alugados é maior na área mais consolidada do assentamento, onde também se concentram os imóveis cujos aluguéis são mais altos. A contrapartida é a diminuição média do valor do aluguel na medida em que os imóveis se afastam em direção as cotas mais elevadas da encosta, onde o acesso é mais difícil e as condições são mais precárias. A área mais antiga da comunidade é, por conseqüência, onde se observam as melhores condições construtivas tanto dos imóveis como das áreas de uso coletivo como, ruas, calçadas, iluminação, entre outros.

É nesta parte da Serrinha que se acumularam ao longo do tempo os maiores investimentos em infra-estrutura, acessibilidade e melhorias dos imóveis. A valorização imobiliária nesta área determina que apenas os indivíduos ou famílias com maiores rendimentos possam comprar ou alugar. Isto alimenta a tendência de que a área continue se destacando no contexto intra-favela já que concentra os moradores com melhores condições e mais prováveis a investir nos imóveis. As diferenciações sócio-espaciais intra-favela atuam, portanto, como uma variável importante na formação dos preços no mercado informal de aluguel - talvez a mais importante. Neste aspecto o mercado informal de aluguel se assemelha ao mercado formal, onde a formação dos preços também está baseada na localização e oferta de infra-estrutura, serviços e acessibilidade.

O valor médio cobrado pelos aluguéis na Serrinha em 2005 era de R\$184,00, que correspondia a 25,4% dos rendimentos domiciliares mensais dos locatários. Entretanto, a renda média domiciliar dos locatários se revelou mais baixa em comparação a dos compradores de imóveis e dos indivíduos que tinham imóvel à venda. Esta relação se repetiu em outros assentamentos analisados na Área conurbada de Florianópolis, onde os locatários eram aparentemente os mais pobres dentre os moradores (INFOSOLO/UFSC, 2006). Na Serrinha, a diferença que se observou nos rendimentos dos locatários e dos compradores de imóveis - 2,41 e 3,09 salários mínimos respectivamente - pode ser um indicativo de que a inacessibilidade dos locatários à moradia própria se deve a seus baixos rendimentos. A valorização dos imóveis na comunidade também é um fator que dificulta a aquisição da casa própria e, neste sentido, o problema do acesso à moradia na Serrinha, além de associado à condição de pobreza das famílias, deve ser considerado frente ao processo de mercantilização e especulação que aparentemente se instala dentro do assentamento.

Embora seja uma despesa onerosa, o aluguel é, dentre as outras possibilidades que aparentemente possam ter custos menores - como a compra de um lote/imóvel ou invasão de áreas periféricas - a melhor estratégia de associar à moradia outros benefícios, como

oferta de emprego, acessibilidade, economia de gastos com transporte⁴⁵, disponibilidade de serviços e infra-estrutura, proximidade aos parentes, dentre outros. A ocupação/invasão de um terreno em áreas periféricas para se livrar do aluguel é uma realidade cada vez mais difícil, como relatam os locatários entrevistados. Os terrenos passíveis de invasão são praticamente inexistentes, *“eles podem estar vazios, mas se invadir num dia, no outro alguém aparece para te tirar”*⁴⁶. Na Serrinha as áreas ainda desocupadas estão em sua totalidade cercadas e já possuem seus proprietários. Mesmo nas áreas mais periféricas do município, onde também é crescente a procura pela moradia, a prática da grilagem determina que o acesso à terra se dê mediante o desembolso de determinada quantia para o pagamento do terreno. Quantia que os locatários não disponibilizam. Seus rendimentos são suficientes apenas para o pagamento do aluguel e das despesas essenciais. *“Como vou dar uma entrada se não sobra nada”*⁴⁷. Deve-se considerar ainda, que a “posse” da terra não basta como solução, pois ainda é preciso construir a casa. Os locatários se vêem diante do impossível, pois mesmo que pudessem “dar uma entrada no terreno”, seriam sobrepostas as demais prestações do terreno, os gastos para construção da casa e ainda o aluguel, pois enquanto constroem, precisam ter onde morar.

Os estudos e levantamentos não permitem, entretanto, afirmar em que medida e locação é um estágio transitório destas famílias - até que adquiram seus próprios imóveis - ou se há uma tendência de que permaneçam nessa condição por longo tempo, pois a despesa do aluguel os impede de buscar melhores condições de vida e moradia. Para um pequeno grupo de famílias com rendimentos um pouco melhores, o aluguel é uma alternativa enquanto estão construindo suas próprias casas. Mas ao mesmo tempo, verificam-se no outro extremo, os casos em que o locatário não tem perspectivas de sair da locação, em função de sua condição de pobreza. Para estes últimos, o objetivo é o de encontrar um imóvel melhor, mais bem localizado, com preços mais acessíveis ou alguma vantagem em relação ao imóvel em que estão, mas permanecerem no aluguel. Essa busca é o que os mobiliza a mudanças constantes de imóveis, como revelaram os altos índices de mobilidade residencial na Serrinha. Do conjunto de locatários entrevistados pelo INFOSOLO/UFSC em 2005, 57% já haviam realizado alguma mudança de imóvel dentro da comunidade, (INFOSOLO/UFSC, 2006).

⁴⁵ Os dados do INFOSOLO/UFSC revelam que cerca de 40% do total de locatários entrevistados nos assentamento da área conurbada se deslocam uma distância menor do que 5Km para irem ao trabalho diariamente (INFOSOLO/UFSC, 2006).

⁴⁶ Trecho de entrevista concedida por morador da Serrinha.

⁴⁷ Depoimento de uma locatária da Serrinha.

Mudar de imóvel não é, aparentemente, uma decisão que envolve muitas ponderações. Ao contrário, a própria característica dos acordos entre locadores e locatários e os vínculos contratuais no mercado de aluguéis são bastante flexíveis e facilitam essa troca. Essa facilidade os deixa livres para as mudanças que, de fato, realizam com frequência. A busca por um imóvel melhor, melhor localizado ou mais barato é constante, e mudar implica em apenas comunicar o proprietário e transferir os pertences. Verifica-se neste sentido, um aspecto interessante de suas trajetórias residenciais, que se refere ao fato de que 23,7% dos locatários entrevistados pelo INFOSOLO/UFSC em 2005 já tiveram um imóvel próprio na área conurbada de Florianópolis antes de alugar na Serrinha, sendo que na grande maioria dos casos, este imóvel era na própria comunidade. Isto sinaliza uma piora nas condições de moradia desses indivíduos, os quais passaram da condição de proprietários a inquilinos. Por outro lado, o movimento contrário também foi observado e 29% dos indivíduos e famílias que compraram imóveis na Serrinha em 2005 já havia morado de aluguel na comunidade antes da aquisição. Este dado sinaliza que o aluguel foi um estágio transitório e anterior à melhora de suas condições e à compra do próprio imóvel, (INFOSOLO/UFSC, 2006).

A condição de pobreza dos locatários face à sua necessidade de pagamento do aluguel é um aspecto que alimenta a perspectiva nociva do mercado de aluguel na Serrinha. Além disso, há também a contradição em relação à idéia de valor de uso da moradia na favela, não apenas pelo uso que os locadores não fazem da moradia, mas ainda porque suscitam a formação de uma espécie de rede de locação com caráter especulativo na Serrinha. Isto se agrava pelo fato de que muitos desses locadores não residem na comunidade e mantêm seus imóveis como uma fonte de renda.

É preciso, no entanto, pontuar as diferenciações e especificidades dos casos analisados, evitando uma generalização baseada na idéia do locador como explorador. Para a grande maioria, o aluguel é uma fonte de rendimentos complementares que representa uma possibilidade concreta de melhorar sua condição de pobreza. É importante ressaltar que, em geral, se trata de uma relação de redistribuição de rendimentos entre pobres e os ainda mais pobres, pois tanto os locadores que anexam cômodos às suas moradias, como os que conseguem verticalizar e construir quitinetes são vítimas de um histórico de pobreza e exclusão, o qual foi mais ou menos superado na medida em que uma melhora lícita de seus rendimentos os permitiu investir em moradias de aluguel e obter ganhos extras. Há ainda, como foi observada, a exclusão dessa população de outros meios de poupança e investimento o que reforça a moradia na favela como foco de suas pequenas economias. Defini-los como exploradores é menosprezar a importância de seus dilemas, adversidades e dramas de vida e não reconhecê-los dentro de sua própria condição de explorados. As

relações de redistribuição de rendimentos e a especulação dentro destes espaços informais indicam a reprodução do que esta população vive em seu cotidiano. No caso da maioria dos locadores trata-se, a princípio, da reprodução de uma condição da qual também fazem parte como explorados, seja no trabalho ou na falta dele.

A locação na favela representa uma das poucas perspectivas concretas de aumento do patrimônio e de melhora nas condições de vida e parece contraditório, portanto, justamente aos mais pobres, renunciar à esta perspectiva. Diante da falta de alternativas, a reprodução da informalidade revela-se como uma forma de contornar a exclusão e as desigualdades que fazem parte seu histórico de vida. *"Os excluídos de hoje são consumidores sem meios para consumir, o que os obriga a algum grau de ilegalidade. Se não há emprego e tudo tem preço, como vão fazer?"*, (SCHWARZ, 2007). Há nos locadores da Serrinha uma autoconsciência de sua "transgressão", que se revela por vezes na própria relutância em falar sobre o assunto ou ocultar os valores reais cobrados pelos aluguéis. Mas ao mesmo tempo, estes reconhecem certa legitimidade de sua prática como revela o depoimento de um morador da Serrinha acerca de um locador:

(...) "Segundo eu escutei, uma pessoa não pode ter mais do que duas casas no morro, porque tem muitas pessoas que não tem casa. Agora, eu venho morar aqui, trabalho e batalho por dez, quinze anos e consigo comprar um outro terreno, construir uma casinha para ganhar mais uma renda e aí vem alguém e me tira isso? (...) O Sr. I. [locador na Serrinha] é um cara muito batalhador, eu o conheço muito antes de ele vir morar aqui nessa parte de cima da comunidade (...) não é parente meu, (...) mas, sinceramente, ele é muito honesto".

O mercado informal de aluguel - ao alimentar a contraposição dos indivíduos que possuem o imóvel e os que precisam alugar - reforça as diferenças socioeconômicas intra-favela, pois opera sob premissa de que o benefício dos locadores se dá em detrimento dos locatários. Ainda que os estudos na Serrinha não expressem com clareza esta relação, observa-se que mercado de aluguel subentende uma dinâmica em que, para os locadores – porque recebem os rendimentos extras através do aluguel – a oportunidade de melhorar seu patrimônio se concretiza gradativamente; enquanto que para os locatários – que desembolsam parte significativa da renda para pagamento do aluguel – a perspectiva de acesso à moradia e melhora de suas condições de vida se prolonga. Uma pesquisa realizada num assentamento informal de baixa renda na Cidade do México revelou que, num período de 15 anos, entre 25% e 50% dos invasores originais haviam construído imóveis para alugar para duas até quinze famílias e que no mesmo período, observou-se um aumento do número de locatários mais pobres. *"Embora alguns residentes mais antigos*

tenham prosperado como proprietários, os locatários mais novos tinham muito menos esperança de mobilidade sócio-econômica que a geração anterior”; (ECKSTEIN *apud* DAVIS, 2006, p.53).

Esta dinâmica que retro-alimenta o mercado de aluguel através do aumento das desigualdades entre locadores e locatários - ou mesmo entre outros moradores da comunidade que não têm condições de investir no mercado de aluguel - não passa alheia à consciência dos locatários e de outros moradores. Estes são conscientes dos aspectos nocivos e especulativos do mercado de aluguel na Serrinha e revelam contidamente seu desacordo à prática da locação. Para alguns moradores da comunidade, os locadores são vistos como pessoas que se beneficiam indevidamente do acesso à terra informal e que se enriquecem à custa disso; e para os locatários, sobretudo os mais pobres, o locador representa a figura de um explorador, de alguém quem tem mais do que precisa, em face de sua falta completa de alternativas, obtendo renda a partir de seu prejuízo.

(...)“Hoje em dia, eu te digo uma coisa, quem tem, quanto mais tem mais quer. Entendeu? Olha este [referindo-se ao dono do apartamento que aluga], porque ganhar todo mês um dinheirão desse da gente? Ganha um dinheirão fora da conta, assim sem trabalhar, sem forcejar. Os meus amigos dizem ‘a você vai tirar direito de posse, não precisa nem pagar o aluguel mais’. Mas como não vou pagar? Um cara desse [o dono do Imóvel] não é nada da gente, não é parente, não é nada. Vem aqui com a justiça me joga pra rua e pronto”. (moradora na Serrinha, locatária há quatro anos).

Existem indícios do surgimento de um mercado de aluguel estritamente especulativo na Serrinha, no qual já se pode identificar, ainda que com menor freqüência, um outro perfil de proprietário. Diferentemente do indivíduo que morou na comunidade, construiu seus imóveis e por algum motivo precisou se mudar, ou daquele que aluga um anexo de sua própria casa, verificam-se recentemente os indivíduos que compraram imóveis com a finalidade única de obter renda com os aluguéis na Serrinha. O crescimento do número de proprietários com melhores condições financeiras que residem em bairros formais e até em outras cidades e mantêm a locação no setor informal precisa ser mais bem averiguado e enfrentado. Esses indivíduos fazem uso da terra informal, se beneficiam da ausência de taxas e de impostos e atuam nocivamente no aumento da exclusão das famílias mais pobres no acesso à moradia e no aumento da informalidade habitacional urbana. Ao mesmo tempo, pondera-se a necessidade de considerar os desdobramentos e especificidades dos diferentes casos de locação sob pena de julgamentos generalizados e tendenciosos.

A realidade apresentada denuncia, portanto, a importância que o mercado informal de

aluguel adquire dentro da problemática do acesso à moradia para população de baixa renda na Serrinha. Por seu significado e pela problemática que envolve, o mercado informal de aluguel se coloca como um importante desafio às políticas de regularização de áreas informais, previstas como medida para prover a posse da moradia à população de baixa renda que ocupa os assentamentos informais urbanos. No conteúdo destas políticas a existência do mercado imobiliário nestes assentamentos, sobretudo o de aluguel, é um campo desconhecido e pouco tratado. Essas propostas estão pautadas na premissa de que as famílias que habitam as áreas informais já possuem sua própria casa, o que não se aplica ao caso dos locatários. O reconhecimento da existência dos locadores é outro desafio e, neste sentido, o presente trabalho atenta para as especificidades e desdobramentos existentes, além da necessidade de que tanto os locadores quanto os locatários sejam analisados dentro de padrões específicos, baseados em sua realidade de pobreza e exclusão, de forma que o acesso à moradia de uns não se dê em detrimento de outros.

6.3 Regularização fundiária e mercado informal de aluguel

Recentemente, a luta e a prática da regularização e urbanização de favelas e assentamentos informais de baixa renda se fortaleceram com a aprovação do Estatuto da Cidade, que sinaliza o reconhecimento da ordem jurídica do direito social dos ocupantes destes espaços. Neste sentido, as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - destacam-se como ferramenta importante no processo de urbanização e regularização da posse da terra em áreas informais de baixa renda, incorporando estes espaços à cidade legal. As ZEIS constituem-se em zonas urbanas específicas instituídas pelo Plano Diretor municipal ou outra lei específica, em áreas públicas ou privadas, desde que ocupadas por população de baixa renda. Esta ferramenta permite que estes assentamentos informais sejam tratados sob normas especiais e reconhecidos como parte integrante da cidade, o que se configura como medida importante no caso das favelas e assentamentos já consolidados, nos quais não se aplicam as normas e padrões de urbanização e ocupação determinadas pelas legislações urbanísticas padrão. As ZEIS promovem a regularização do ponto de vista urbanístico e precisam estar associadas à aplicação dos instrumentos de regularização jurídica para promover legalização fundiária dos terrenos ocupados em favor dos moradores, (COSTA *at all*, 2002, p.92-94).

A adoção de programas alternativos de habitação, como é o caso das ZEIS, representa para os governos federal e local uma redução de gastos, pois apesar de preverem ações de melhorias e de urbanização de assentamentos precários, estes programas se utilizam de habitações já existentes e auto-construídas pelos moradores, o que representa um custo

menor em relação à provisão de novas habitações.

No Brasil, experiências precursoras de implementação de ZEIS e de processos de regularização fundiária começaram a ser observadas a partir da década de 1980, entre os quais se destacam os casos de Recife e alguns municípios do ABC paulista, como Diadema e Santo André. Existem diferenciações quanto à natureza da posse concedida aos moradores. Em alguns casos o município adota a transferência de títulos individuais de propriedade plena - como acontece em Belo Horizonte e Salvador. Em outras situações o Poder Público municipal dá preferência por garantir o direito social de moradia, adotando como instrumento constitucional o usucapião urbano - como se observa em Recife e em Porto Alegre (FERNANDES, 2003a, p.183). Em comum, entretanto, está a existência de uma série de questões de ordem técnica, administrativa e jurídica que se consolidam como empecilhos ao sucesso dessas iniciativas e que prolongam indeterminadamente a espera pela posse legal da terra e moradia. Parte relevante dos estudos e avaliações sobre as ações já implantadas recorre em críticas sobre a demora e a burocracia nos processos de distribuição de títulos, além da ineficiência dessas ações na promoção da inclusão sócio-espacial destes espaços, na proposta de ações complementares de geração de emprego e renda e combate à reprodução da informalidade⁴⁸.

Os impactos dos programas de regularização sobre o mercado imobiliário informal também têm sido foco de análise nas pesquisas sobre o tema. Alguns estudos consideram que as ações de legalização intensificam os processos de mercantilização dentro das favelas e atuam decisivamente na valorização dos preços no mercado imobiliário informal. Com efeito, o que se observa em alguns casos é substituição dos moradores originais caracterizando a gentrificação das áreas informais - *“processo pelo qual grupos de classe média se apropriam das áreas dos assentamentos recentemente regularizados para fins residenciais ou mesmo outros fins, com a conseqüente ‘expulsão’ dos ocupantes tradicionais”*. (FERNANDES, 2003a, p.185). Em outras situações, as melhorias resultantes dos processos de urbanização promovem um aumento do preço dos terrenos e imóveis que se tornam bens de consumo e o preço dispara, ocorrendo, como observa Taschner, o surgimento de uma “favela dentro da favela”, quando as casas dos invasores são substituídas por cortiços mal construídos, onde se alugam quartos aos mais pobres entre os pobres, (TASCHNER *apud* DAVIS, 2006, p.89).

A existência do mercado imobiliário informal, sobretudo o de aluguel, nos assentamentos informais de baixa renda é um tema muito pouco tratado por estas políticas ora prevaletentes. Os principais instrumentos previstos como ferramentas de regularização

⁴⁸ Sobre as experiências de regularização ver FERNANDES (2003), que trata do caso de Belo Horizonte - MG e DENALDI & DIAS (2003) sobre o caso de Santo André - SP.

fundiária nos assentamentos de baixa renda - como a Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, Usucapião Urbano e a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU - atuam sob prerrogativa de que o imóvel seja destinado para fins de moradia e que o beneficiário não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. A grande maioria destes instrumentos de regularização não prevê um desfecho jurídico específico para os casos de aluguel e que compreenda suas especificidades. O que se observa a partir das práticas correntes é a inexistência de alternativas concretas de acesso à moradia para os locatários. Por outro lado, não se distinguem os desdobramentos da ação do locador, que não preenche legalmente às condições previstas para recebimento do título de posse. Ao desconsiderar a existência dos locatários, as políticas de regularização fundiária e distribuição de títulos de posse contribuem para acelerar a diferenciação social intrafavela, pois *“para os proprietários, representa a sua incorporação formal à cidade oficial e a possibilidade de concretizar o que pode ser um aumento dramático de patrimônio. Para os locatários ou incapazes de pagar os impostos adicionais que costumam vir em seguida, pode vir a expulsá-los inteiramente da escala habitacional”*. (PAYNE, *apud* DAVIS, 2006, p.88).

O mercado informal de aluguel se coloca como um grande desafio às políticas de regularização fundiária. Sua dinâmica de funcionamento predispõe uma prática avessa à que serve de base e legitima o ideário dessas políticas, que é o valor de uso da moradia e a garantia de acesso à habitação. A perspectiva de ter a posse legal do imóvel construído ilegalmente é uma recompensa face à luta pela moradia e à exclusão dos mais empobrecidos, privados de seu direito social à habitação. Neste sentido, se torna contraditório beneficiar um locador, proprietário de vários imóveis em detrimento de locatários que são privados do acesso à casa própria. Como vimos, o mercado de aluguel não se apresenta com a mesma expressividade nas diferentes cidades pesquisadas pela Rede INFOSOLO, entretanto, é significativo em algumas delas, como é o caso de Florianópolis. Na Serrinha, aproximadamente 20% dos imóveis existentes é alugado o que evidencia que uma parte significativa da população que habita este assentamento não tem posse do imóvel que ocupa. O reconhecimento desta realidade por parte do poder público é um passo importante para o sucesso das ações de regularização recentemente previstas na comunidade.

No município de Florianópolis, as ações de regularização começaram a se concretizar com a aprovação, pela câmara de vereadores local, da proposta de alteração do zoneamento do Maciço Central do Morro da Cruz - Lei Complementar nº. 673/2005 de 11 de julho de 2005 - para implantação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, abrangendo 17 assentamentos irregulares de baixa renda que ocupam a área, dentre as quais está a Serrinha. Como vimos, o Maciço Central concentra grande parte das famílias que habitam

áreas informais de baixa renda em Florianópolis e o mercado de aluguel se mostra expressivo em alguns assentamentos pesquisados na área (INFOSOLO/UFSC, 2006). Esta dinâmica pode ser um indicativo do que vem ocorrendo no maciço como um todo, dado o grau de unidade das áreas de ocupação informal e seu contexto sócio-espacial urbano aparentemente comum.

Em termos práticos, a existência do aluguel representa um desafio para as políticas de regularização na medida em que a situação dos locadores e locatários não se aplica aos pré-requisitos comumente solicitados. No entanto, alguns desdobramentos precisam ser enfatizados. Poucos instrumentos de regularização fazem menção aos casos de aluguel e os que fazem restringem-se apenas em designar os benefícios em favor do locatário, como é o caso do usucapião, que instrui que nos casos de aluguel o pedido seja feito *“para beneficiar o atual ocupante (locatário), desde que o locador seja comprovadamente grileiro ou posseiro de vários imóveis”*, (COSTA, 2002, p.110). Os estudos na Serrinha revelam que há uma gama de situações específicas que desarticulam a idéia de que as relações de aluguel estejam resumidas à figura do locador posseiro e explorador e o locatário explorado. Ainda que esta a relação padrão, é preciso considerar uma série de mecanismos dos quais os proprietários-locadores poderiam se valer para defender seu patrimônio. Mesmo que as propostas definam um limite de imóveis legalizados para cada indivíduo ou família, há ainda o risco de que esses locadores se antecipem aos processos de fiscalização e cadastramento, usando estratégias para não perder seu patrimônio, como por exemplo, a distribuição dos imóveis aos parentes. *“O governo de Karachi (Paquistão) tentou controlar a especulação limitando o número de lotes que um indivíduo pode assumir. A lei foi facilmente contornada com o uso de membros da família”*, (BRENNAN *apud* DAVIS, 2006, p.92). É importante considerar a viabilidade desta manobra, inclusive porque os processos de regularização são longos e há tempo hábil para prevenirem-se de prejuízos.

Os processos especulativos no mercado de aluguel, os quais ameaçam o acesso à moradia dos mais pobres em benefício de indivíduos que possuem vários imóveis em assentamentos informais, devem ser identificados e combatidos pelas políticas de regularização. Contudo, não se propõem que estes casos protagonizem a discussão, inclusive porque não correspondem à dinâmica preponderante na realidade observada. O estudo do mercado de aluguel na Serrinha confirma que a realidade de pobreza e exclusão é decisiva na consolidação das relações de mercado. O aluguel representa uma alternativa concreta de melhora das condições de vida e do patrimônio para indivíduos que, antes que locadores, são protagonistas de um histórico de pobreza exclusão. A ampliação ou aquisição de outro imóvel e oferta no mercado de locação é, muitas vezes, o resultado de pequenas economias e o sacrifício de outras necessidades na esperança de uma melhora das condições de vida

que os rendimentos com aluguel possam proporcionar. Por outro lado, a realidade dos locatários deve ser, da mesma forma, ponderada pelas políticas de regularização, que efetivamente não prevêm para eles perspectivas concretas de acesso à moradia própria.

A proposta de desapropriação de locadores em favor dos ocupantes dos imóveis em áreas informais, como propõe o usucapião – assim como demais ações que limitam a posse de um imóvel por pessoa – subentende que o uso da moradia pelo locatário prevalece sobre o direito de posse do locador, não abrangendo as especificidades existentes. O pagamento de indenizações pelo poder público aos proprietários dos imóveis em troca da posse e permanência dos locatários seria uma alternativa a este impasse. Entretanto, esbarra em questões práticas, sobretudo referentes às tipologias dos imóveis alugados. Conforme se verifica na Serrinha, uma parte significativa do estoque de domicílios de aluguel corresponde a apartamentos e quitinetes concentrados em imóveis, cujas condições construtivas são demasiado precárias. É muito comum a ocorrência de casos em que as circulações e acessos mal distribuídos prejudicam a privacidade dos domicílios. Neste sentido, a liberdade para reformas e ampliações é impraticável e a própria independência de um imóvel em relação aos outros fica muito restrita. Nestes casos, as possibilidades práticas de subdivisão de um imóvel deste tipo e designação de vários títulos aos diferentes locatários admitem um caráter quase que inexecutável.

O exercício de pontuar as dificuldades práticas ou jurídicas da implementação de uma política de regularização fundiária nos casos aluguel informal não pretende mascarar a bases estruturais dessa problemática. A existência do mercado de aluguel em assentamentos informais reforça, acima de tudo, o agravamento das perspectivas de acesso à moradia para as camadas de baixa renda. Além disso, ecoa a realidade de pobreza e exclusão a que está submetida esta população e a piora de suas condições de vida. Antes de se resumir à categoria de empecilho às iniciativas de regularização e posse da terra, o aluguel nas favelas oferece respostas sobre prioridades que permeiam o cotidiano dos locatários. O pagamento de aluguel em condições tão precárias indica que existem outras necessidades que precisam estar associadas à habitação e que são determinantes na escolha do local da moradia. A “opção” pelo aluguel é certamente a que mais oferece vantagens dentro da estratégia de sobrevivência dessas famílias. Estes aspectos devem servir de base para elaboração e adequação das políticas em andamento, cujo sucesso está condicionado a sua capacidade de responder às necessidades e anseios de seu público alvo. Ainda como proposta para reflexão, sem desenvolver análises mais profundas sobre o assunto, a existência de um mercado de aluguel tão significativo como o que se observa na Serrinha, sinaliza para as possibilidades de que esta modalidade de acesso à moradia possa ser utilizada devidamente pelo poder público na promoção de alternativas

habitacionais à população de baixa renda, aos moldes do que se observa em alguns países na Europa, onde a moradia é subsidiada pelo Estado.

A proposta de implementação das ZEIS e os processos de regularização fundiária representam uma perspectiva legítima de acesso à habitação com qualidade para população que ocupa os assentamentos informais no Maciço Central em Florianópolis e deve ser reconhecida como um marco em sua luta por moradia. Esta medida possibilita que os assentamentos sejam enquadrados sob legislação urbana específica, possibilitando a execução de programas de urbanização e permitindo o acesso formal ao abastecimento de água, energia elétrica, entre outros serviços públicos. No entanto, ações desse caráter não raro ficam aquém do retorno esperado, em razão, sobretudo, de políticas mal elaboradas e do pouco conhecimento sobre a realidade vigente. *“A falta de compreensão da natureza da informalidade urbana e da dinâmica do processo de informalidade tem levado a todo tipo de problema. Com frequência, os programas de regularização acabam por reproduzir a informalidade urbana em vez de promover a integração sócio-espacial”* (COSTA, 2002, p.16). Neste sentido, ao propor o estudo do mercado de aluguel na Serrinha, este trabalho pretende contribuir para aprofundar o conhecimento da informalidade habitacional e colaborar na formulação de políticas consistentes e eficientes no combate dos problemas habitacionais e das desigualdades sociais.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado de aluguel em assentamentos informais de baixa renda é um tema pouco abordado em estudos acadêmicos no Brasil. Os locadores e locatários são personagens ainda invisíveis dentro da problemática das favelas e esta invisibilidade se estende também ao âmbito internacional. Em favelas na Ásia e África, onde o mercado de aluguel ocupa lugar de destaque dentre as formas de acesso à moradia, pouco ainda se sabe sobre sua dinâmica e suas repercussões (DAVIS, 2006).

No Brasil, a moradia de aluguel predominou para as camadas de mais baixa renda até as primeiras décadas do século XX. Os cortiços e vilas providos pela iniciativa privada eram a principal alternativa de habitação para os pobres nas áreas urbanas até a década de 1940, quando se iniciaram as intervenções do Estado no setor da habitação (BONDUKI, 2000). Historicamente, as ações e programas estatais tiveram resultados pouco expressivos frente ao crescimento do déficit habitacional da população de baixa renda. Ao contrário, o processo de industrialização e urbanização entre os anos de 1930 e 1980 foi marcado pelas intervenções do Estado no sentido de acentuar a concentração de riquezas e o aumento das desigualdades sócio-econômicas (DEÁK, 1999). Neste período, o problema da moradia para a população de baixa renda cresceu tanto quanto os processos migratórios em direção aos principais centros urbanos. Nas décadas de 1980 e 1990, as crises recessivas e a consolidação do ideal neoliberal preconizaram a desregulamentação do Estado na esfera urbana e abriram frente para um arranjo político e econômico que acarretou ainda maiores desigualdades (DEÁK, 1999). A falta de alternativas habitacionais consolidou a informalidade como forma de moradia para a população de baixa renda nas áreas urbanas, que passaram a ocupar áreas disponíveis e a autoconstruírem suas habitações. As favelas materializam essa condição.

A existência do aluguel em assentamentos informais no Brasil não é um fato recente. Esta forma de morar na favela pôde ser revelada em estudos realizados no final da década de 1970 (VALLADARES, 1980), quando fora tido como um aspecto coadjuvante ao problema da habitação informal, segundo uma dinâmica na qual os moradores ampliavam suas casas e alugavam para parentes e amigos. De certo modo, contribuía para a renda complementar do proprietário do imóvel e atendia à demanda daqueles que não podiam adquirir uma moradia nas favelas. Nos últimos anos, pesquisas revelaram que o mercado de aluguel é bastante expressivo em favelas de algumas cidades do Brasil e da América Latina. Os estudos elaborados pela Rede INFOSOLO entre 2004 e 2006 mostraram que em algumas regiões metropolitanas do Brasil o mercado de aluguel ocupa posição de destaque dentre as

formas de acesso à moradia nos assentamentos informais.

No assentamento informal da Serrinha, os estudos sobre o mercado de aluguel elaborados no âmbito do presente trabalho, confirmaram que se trata de um fenômeno representativo e indicam que o mesmo está em expansão. Os levantamentos em campo revelaram que aproximadamente 19% do total de imóveis são alugados e que o mercado de locação se consolida, com relativa rapidez, como uma importante alternativa de acesso à moradia neste assentamento. A existência do aluguel resulta do aumento das disputas pela terra nas áreas informais urbanas, onde a procura por habitação é crescente. Este fenômeno ratifica o profundo agravamento das condições de acesso à moradia para a população de baixa renda e desempenha um papel decisivo na reprodução da pobreza e da informalidade. Os processos descritos sobre a ocupação da Serrinha e a consolidação do mercado imobiliário informal como via de acesso à moradia certamente refletem aquilo que, de forma geral, se deu no conjunto dos assentamentos informais na área central e, possivelmente, em outras favelas da área conurbada de Florianópolis.

Os dados coletados pelo INFOSOLO/UFSC na área conurbada demonstram que a existência do mercado de aluguel está fortemente relacionada à posição de centralidade de um assentamento informal em relação ao seu contexto urbano. Os estudos na Serrinha confirmaram esta afirmação. Verificou-se, ao longo das últimas três décadas, uma expressiva transformação urbana nos setores de ocupação formal que circundam o assentamento. Neste período, estas áreas formais receberam expressivos investimentos públicos e privados, que se refletiram na valorização imobiliária, aquecendo o setor de construção e serviços e aumentando a demanda por mão de obra na região. A área recebeu melhorias na infra-estrutura de acesso, pavimentação de ruas e calçadas; equipamentos como creches, escolas, postos de saúde, hospitais; maior oferta de transporte público, além dos investimentos privados no setor de comércio e serviços que se diversificaram para atender a demanda crescente das classes média e alta. Para a população de baixa renda, morar na Serrinha aumentava sua possibilidade de poder desfrutar de algumas das benesses supracitadas. Esta perspectiva atuou decisivamente no aumento da procura por moradia e ocupação neste assentamento.

A comercialização de terrenos e imóveis na Serrinha pôde ser observada, sobretudo, a partir de meados da década de 1990, como resultado do aumento das disputas por terra e moradia. O mercado de alugueis, conforme pudemos observar, é mais recente em comparação à prática de compra e venda e se iniciou a partir do ano 2000. As evidências indicam que o fenômeno de aluguel em favelas se revela como decorrência da expressiva demanda por imóveis em assentamentos, sobretudo os localizados em áreas centrais, com

terras já ocupadas ou retidas, mas com potencial de expansão vertical ou horizontal no lote, e ainda, pela oportunidade de auferir complementação de rendimento por parte do locador, aos moldes do que se observou no caso estudado. Na Serrinha, destaca-se um aspecto decisivo que se refere ao potencial construtivo dos lotes que possibilitou a ampliação e oferta dos imóveis no mercado de aluguel. Nas áreas mais densas, a verticalização se consolida como uma alternativa para o aumento da área construída e neste sentido, ressalta-se o papel importante que o mercado de aluguel vem desempenhando no aumento e na densificação da ocupação informal na Serrinha.

Os mapeamentos revelaram que tanto a distribuição espacial dos imóveis alugados quanto a variação dos preços praticados estão relacionadas a atributos locacionais, ou seja, à oferta de infra-estrutura e serviços e à acessibilidade. Os imóveis alugados se concentram na área mais consolidada da Serrinha, onde se localiza a maior parte destes atributos e, certamente, onde a procura por imóveis é maior. A formação dos preços obedece à mesma lógica e, neste sentido, destaca-se a semelhança que se estabelece com o mercado formal de aluguel, onde a formação dos preços também está fortemente relacionada à localização. Na Serrinha, o valor dos aluguéis apresentou uma variação entre R\$50,00 e R\$450,00 sendo que, em alguns casos, a prestação mensal representava cerca de 4% do valor total do imóvel. No setor imobiliário formal esse índice varia de 0,5% a 0,9% para imóveis residenciais⁴⁹. Com rendimentos desta grandeza é possível recuperar valor equivalente ao patrimônio em menos de três anos⁵⁰ e, portanto, trata-se de uma oportunidade de obter rendimentos consideráveis em relação aos investimentos efetuados. Esta perspectiva retro-alimenta o mercado de aluguel dentro da comunidade, pois incentiva outros moradores a reinvestir nos imóveis e ampliá-los para alugar.

Por outro lado, os altos valores cobrados pelos aluguéis comprometiam em média 25% da renda domiciliar média dos locatários, sendo que em alguns casos esta relação chegou a 50%, afetando outras necessidades básicas de sobrevivência destas famílias, cujos rendimentos são demasiado reduzidos (INFOSOLO/UFSC, 2006). Para poucos, o aluguel se trata de um estágio temporário, enquanto a casa própria está sendo construída, ou até que possam arrecadar economias para a compra de um imóvel. Mas para a grande maioria, o aluguel elimina as poucas perspectivas de acesso à moradia própria, visto que absorve os recursos que poderiam permitir a compra de um terreno e a construção de um imóvel.

⁴⁹ Fonte: Conselho Federal de Corretores de imóveis - COFECI e Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

⁵⁰ Trata-se de uma hipótese que se baseia apenas em resultados numéricos e desconsidera, portanto, valorização imobiliária que pode variar no período.

Estes locatários permanecem no aluguel por falta de alternativas. A única oportunidade de melhorar sua condição acaba sendo a mobilidade residencial. Frente a uma realidade tão precária, pequenos detalhes podem ser determinantes para a troca de imóvel, seja no que se refere à edificação - qualidade construtiva, tamanho, preços - ou à sua localização – maior oferta de infra-estrutura, proximidade de serviços, transporte coletivo, vizinhança agradável, segurança, entre outros. Diante da possibilidade de melhorar algumas destas condições, a mudança de endereço não exige muitas ponderações. A própria natureza dos contratos, que são apenas verbais, facilita o processo entre locadores e locatários, que acordam apenas os prazos de aviso e de saída do imóvel. No entanto, esta escolha por um imóvel melhor significa quase sempre o pagamento de uma prestação maior de aluguel. Reproduz-se, portanto, um circuito perverso no qual se torna cada vez mais difícil para estas famílias deixarem a moradia de aluguel.

O contínuo processo migratório ao longo da década de 1990 aliado ao potencial construtivo dos imóveis e à rentabilidade da locação assinalam a probabilidade de expansão do mercado informal de aluguel. Indicam ainda a formação de uma rede de aluguéis com locadores proprietários de vários imóveis, entre os quais muitos residem em bairros formais ou até em outras cidades, como se verifica na Serrinha. A existência do aluguel na favela confronta a idéia do valor de uso da moradia, pois indica que os imóveis alugados são uma fonte de renda para seus proprietários, os quais se beneficiam em detrimento de indivíduos ou famílias ainda mais pobres. Todavia, não se trata de resumir a problemática do aluguel informal à condição de locadores que exploram locatários, se beneficiando da ocupação informal dos terrenos e da ausência de taxas e regulação. Se há evidências que indicam esta dinâmica, é preciso uma melhor averiguação e combate à sua reprodução.

Os estudos elaborados neste trabalho contribuem no sentido de revelar os desdobramentos do mercado de aluguel, a diversidade de relações e situações que o compõe e, principalmente, que no seu cerne está uma relação de redistribuição de rendimentos entre os pobres. Esta relação resulta da profunda falta de perspectivas de melhores condições de sobrevivência destas famílias e reproduz sua própria condição de exploração e exclusão social. Sob o ponto de vista dos locatários, não há dúvidas de que o aluguel agrava sua condição de pobreza e afasta sua perspectiva de acesso à moradia própria. No entanto, imputar aos locadores a responsabilidade por este agravamento é ignorar o sistema do qual ambos fazem parte como explorados, atuando na base e sustentando o processo de reprodução e acumulação de capital. Neste sentido, destaca-se o papel fundamental que a informalidade habitacional urbana tem de rebaixar o custo de reprodução da força de trabalho, como esclarece Oliveira (2006).

“Nas pesquisas sobre custo de vida (...), o item habitação quase desaparece. Isso vai se refletir diretamente na avaliação do custo de sobrevivência. É assim que a lei define: salário mínimo é a cesta de bens necessária para a reprodução de uma família clássica, de tipo nuclear. Quando os governos, para orientar a política econômica, calculam o salário mínimo, o custo da habitação desaparece e influencia na fixação do valor. É isso que tem o efeito de rebaixar o salário”. (...) “A acumulação de capital no Brasil continua a repousar uma de suas pernas sobre a autoconstrução”. (OLIVEIRA, 2006, p.68-69)

A reprodução da informalidade urbana e a consolidação das favelas como única alternativa de moradia para os mais empobrecidos emergem de uma conjuntura sócio-econômica em que os preceitos neoliberais protagonizaram as ações no campo da economia, agravando significativamente as desigualdades sociais no país. O conteúdo das políticas e dos programas direcionados ao problema da habitação e à informalidade habitacional obedece a esta dinâmica. A partir da década de 1980, as políticas alternativas como urbanização e regularização de favelas predominaram como solução de moradia para a população de baixa renda e ratificaram a tolerância do Estado em relação às ocupações ilegais de terra urbana (MARICATO, 1995). *“Esse processo é significativo em suas dimensões, se levarmos em conta, especialmente, a grande massa de migrantes que rumou para as cidades neste século e que se instalou ilegalmente, já que não teve acesso ao mercado imobiliário privado e nem foram atendidos pelas políticas públicas de habitação”. (MARICATO, 1995, p.33).* A mercantilização do acesso à moradia é resultado das disputas por terra nas áreas informais urbanas e indicam o esgotamento da alternativa de ocupação e o agravamento do acesso à moradia para a população de baixa renda.

Para Oliveira (2006), entretanto, não há mercado imobiliário nesta instância, sobretudo por conta da realidade de pobreza em que vivem os moradores destes espaços. *“Nas classes populares, não existe. É impossível existir, porque você está de posse exatamente daquilo que não é mercadoria. A casa não pode ser trocada, não tem valor de troca, tem apenas valor de uso, a finalidade de habitar (...) Se decomusermos o custo de uma habitação popular, ele é basicamente força de trabalho do próprio futuro e feliz proprietário. Aí chegamos ao paradoxo de que isso não cria valor, não se constitui em mercadoria”. (OLIVEIRA, 2006, p.72).* Ainda que os estudos e argumentações desenvolvidos no presente trabalho não tenham se atido à compreensão da natureza do fenômeno do aluguel enquanto mercadoria, apresentamos os argumentos de Ferro (2006), no intuito de enriquecer as reflexões que incitam esta temática. Contrapondo os argumentos de Oliveira, o autor afirma a existência deste mercado e acrescenta que:

“Às vezes, trata-se de simples troca de serviços, mas aparece também dinheiro circulando. No começo, o autoconstrutor só pensa em si e em sua família. Mas, pouco a pouco, espremido pela miséria, seu valor de uso passa a contar também como valor de troca. (...) A dificuldade, pra nós, é imaginar que sobre algum ‘excedente’ na miséria para trocar no mercado. Mas não se pode deduzir que não há mercado porque a miséria é muita. Não há mercado, isto sim, para as barbaridades que o mercado oficial pode propor. E há, infelizmente, porque há autoconstrução”. (FERRO, 2006).

O pagamento do aluguel suscita ainda um potencial consumidor dos locatários, o que poderia ser um atrativo para o mercado formal ou mesmo para as políticas públicas. No entanto, o que fica claro é que, estes não se constituem em alvo de investimentos do mercado formal ou mesmo das políticas públicas. *“Se o Estado ignora o assentamento residencial da classe trabalhadora urbana, oriunda dos fluxos migratórios, é principalmente por que essa classe não constitui demanda econômica para pagar esses bens e serviços”.* (MARICATO, 1979, p.74). Para o mercado formal, da mesma forma, não há interesse em atrair esta população com faixa de renda tão reduzida. Por outro lado, o mercado informal não ameaça o mercado formal porque não representa uma alternativa de moradia para as classes de maior poder aquisitivo. As disputas entre o formal e o informal se dão apenas por alguns setores específicos da terra urbana, pois a oferta de um não se aplica à demanda do outro. Sendo assim, os mais pobres continuam resolvendo à sua maneira, da forma como podem, seu drama de habitar e sobreviver na cidade.

A realidade apresentada neste trabalho confirma a importância que o aluguel assume dentre as formas de acesso à moradia na Serrinha. Por outro lado, suscita a melhor averiguação do papel que os imóveis de aluguel e seu sistema de sustentação podem ter na reprodução sócio-espacial da informalidade, da pobreza urbana e na própria restrição do acesso à moradia. Estes resultados demonstram-se fundamentais para a definição de políticas públicas de regularização fundiária, de urbanização e de demarcação e implementação das zonas especiais de interesse social – ZEIS. A grande maioria dos instrumentos de regularização das áreas de informalidade não prevê um desfecho jurídico específico para os casos de aluguel. As práticas ora prevalentes se baseiam, sobretudo, na posse prévia da moradia pelo ocupante, condição que os locatários não atendem. O reconhecimento desta realidade se mostra fundamental para que o acesso à moradia com qualidade seja efetivo para a população que habita estes espaços, incluindo os locatários.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. “Características Estruturais dos Mercados Informais de Solo na América Latina: Formas de Funcionamento”. In ANPUR, Anais do XII Encontro Nacional. Belém do Pará, 21 a 25 de Maio de 2007.

ABRAMO, Pedro. “Teoria Econômica da Favela. Quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal”. In ABRAMO Pedro. *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro: Sette Letras/FAPERJ, 2003a.

ABRAMO, Pedro. “O Mercado de Solo Informal em Favelas e a Mobilidade Residencial dos Pobres nas Grandes Cidades Brasileiras: um estudo comparativo entre as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo, Porto Alegre, Recife e Belém”. Auxílio Universal CNPq - Projeto de Pesquisa, 2003b.

ABRAMO, Pedro; SMOLKA, Martin. “Que componentes devem ser incorporados a uma estratégia de acompanhamento pós-intervenção de regularização fundiária”. In ALFONSIN, Betânia *et all* (org.). *Regularização da terra e da moradia. O que é e como implementar*. São Paulo: Polis/FASE/CEF, 2002.

ABRAMO, Pedro. *Mercado e ordem urbana. Do caos à teoria da localização residencial*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ABRAMO, Pedro. “Quatro notas preliminares sobre a teoria econômica na favela: localização residencial e mercado de trabalho”. In ANPUR Anais do IX Encontro Nacional. Rio de Janeiro, 2001.

ABRAMO, Pedro & FARIA, Tereza Cristina. “Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: Considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário”. In XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP, de 19 a 22 de Outubro de 1998, Caxambu – MG. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/PDF/1998/a139.pdf>

ARRETCHE, Marta. “Intervenção do Estado no setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional”. In Espaço e Debates, NERU, São Paulo v.31, 1990.

ARAUJO, Márcia Adriana. *A população organizada da Serrinha na conquista de seu direito de morar*. Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao departamento de Serviço Social da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 1992.

AZEVEDO, Sérgio & ANDRADE, Luis A. G. *Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

BALTRUSIS, Nelson. *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*. Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Arquitetura de São Paulo - FAUUSP. 231

páginas. São Paulo, Setembro de 2005.

BALTRUSIS, Nelson. "As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS em Diadema. Viabilizando o acesso à terra urbana". Relatório final da pesquisa *Rede Nacional de Avaliação e Disseminação de Experiências Alternativas em Habitação Popular - Observatório das Metrôpoles*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ-FASE, 2004.

BALTRUSIS, Nelson. *A dinâmica do mercado imobiliário informal nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista*. Dissertação de mestrado apresentada a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, Dezembro de 2000a.

BALTRUSIS, Nelson. "O crescimento da informalidade nas cidades do pós-fordismo e a mudança do paradigma das políticas de habitação social". In, Revista Pós - Programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da FAUUSP. São Paulo, nº. 16, ano 2000b. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/04textos/artgeral.htm>. Acesso: 16 de Abril de 2006.

BALTRUSIS, Nelson. "O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos". (sem data). Texto disponível para download em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/04textos/artgeral.htm>. Acesso: 16 de Abril de 2006.

BOLAFFI, Gabriel. "Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema". In MARICATO, Ermínia. *A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa Ômega, 1979.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.

BOURDIEU, Pierre. *A Miséria do Mundo*. Petrópolis: Ed. Vozes, 1998.

BOURDIEU, Pierre. "Le capital social: notes provisoires". In: Actes de la Recherche en Sciences Sociales, v.31, p. 2-3. 1980.

CHAUÍ, Marilena. *O que é ideologia*. São Paulo: Editora Brasiliense, Coleção Primeiros Passos, 1981.

CALDEIRA, Tereza P. R. *A cidade de Muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2003.

CAMARGO, Rosilene G. *Serviço Social e educação popular: uma experiência na comunidade da Serrinha*. Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao departamento de Serviço Social da UFSC. Florianópolis, 1985.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades*. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

COSTA, Fernanda C. V. "Os tipos de irregularidade fundiária, a diversidade de situações e as peculiaridades". In ALFONSIN, Betânia (org.) *et all*. Regularização da terra e da moradia. O que é e

como implementar. São Paulo: Polis/FASE/CEF, 2002.

COSTA Fernanda C. V. *et all.* "Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)". In ALFONSIN, Betânia (org.) *et all.* *Regularização da terra e da moradia. O que é e como implementar.* São Paulo: Polis/FASE/CEF, 2002.

DAVIS, Mike. *Planeta Favelas.* São Paulo: Boitempo, 2006.

DEÁK, Csaba. "Acumulação entevada no Brasil e a crise dos anos 80". In: DEÁK, C. & SCHIFFER, S. R. (orgs.). *O Processo de Urbanização no Brasil.* São Paulo: Edusp/FUPAM, 1999.

ENGELS, Frederich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.* São Paulo: Global 1984.

ENGELS, Frederich. *A Questão da Habitação.* São Paulo: Acadêmica, 1988.

FERNANDES, Ana Cristina. "Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo". In Espaço e Debates, NERU, São Paulo v.41, 2001.

FERNANDES, Edésio & ALFONSIN, Betânia. (org.). *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano.* Belo Horizonte, Del Rey, 2003a.

FERNANDES, Edésio. "Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil". In ABRAMO Pedro. *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas.* Rio de Janeiro, Sette Letras: FAPERJ, 2003b.

FERRO, Sérgio. "Notas sobre o Vício da Virtude". Novos estudos – CEBRAP. N°76. São Paulo, Novembro de 2006. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0101-33002006000300012&script=sci_arttext

GOTTDIENER, M. "Teoria da Crise e reestruturação sócio-espacial: o caso dos Estados Unidos". In PRETECEILLE, Edmond & VALLADARES, Lícia Prado. *Reestruturação urbana: tendência e desafios.* Rio de Janeiro: Nobel/IUPERJ, 1990.

HARVEY, David. *A Produção Capitalista do Espaço.* São Paulo, ANNABLUME, 2001.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e de Estatística. Agregados por setor censitário região sul, Censo Geral 2000.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e de Estatística. Censo Geral 1991 e 2000.

INFOSOLO/UFSC – Florianópolis. "Relatório parcial de pesquisa (julho de 2004 a maio de 2005): *Mercados Informais de Solo Urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo*" - Área Conurbada de Florianópolis – Etapa 1: Diagnósticos. Florianópolis, 2005a.

INFOSOLO/UFSC – Florianópolis. “Relatório parcial de pesquisa (junho a dezembro de 2005): *Mercados Informais de Solo Urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo*” - Área Conurbada de Florianópolis - Etapa 2: Atividades de campo. Florianópolis, 2005b.

INFOSOLO/UFSC – Florianópolis. “Relatório FINAL de pesquisa: *Mercados Informais de Solo Urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo*” - Área Conurbada de Florianópolis. Florianópolis, Março de 2006.

INFOSOLO - Rede de Pesquisa Nacional. “Mercados informais de solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo”. ANPUR, XII Encontro Nacional. Sessão Livre. Coordenador: ABRAMO, Pedro. Belém do Pará, 21 a 25 de Maio de 2007.

KOWARICK, Lúcio. *A espoliação Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEEDS, Elisabeth. “Cocaína e poderes paralelos na periferia urbana brasileira”. In ZALUAR & ALVITO (org.): *Um século de favela*. Rio de Janeiro: ed. FGV, 1998.

LEFEBVRE, Henri (1968). *O direito à cidade*. São Paulo: Ed. Documentos, 1969.

LÜCHMANN, Lígia H.H. *A educação popular enquanto prática de saúde: uma proposta de serviço social*. Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao departamento de Serviço Social da UFSC. Florianópolis, 1985.

MARICATO, Ermínia; ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo: Hucitec, 1995. Disponível para download em: <<http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/>>. Acesso em: 18 de Abril de 2006.

MARICATO, Ermínia. “Auto Construção, a Arquitetura possível”. In MARICATO, Ermínia. *A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa Ômega, 1982.

MINISTÉRIO DAS CIDADES – Secretaria Nacional da habitação. Déficit habitacional no Brasil 2005. Disponível em: http://www.fjp.gov.br/produtos/cei/deficit_habitacional_no_brasil_2005.pdf.

MIRANDA, Rogério. *Habitação popular & favelas: Biguaçu, Florianópolis, Palhoça e São José*. Florianópolis: mimeo, 111 p., 2001.

OLIVEIRA, Francisco de. *Crítica à Razão Dualista. O Ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.

OLIVEIRA, Francisco. “Prefácio”. In Maricato, Ermínia (org.). *A Produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.

OLIVEIRA, Francisco. “O vício da virtude. Autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil”. In

Novos Estudos nº 74. São Paulo, 2006. disponível em : <<http://www.scielo.br/pdf/nec/n74/29640.pdf>>

PRADILLA, Emilio. *Capital, Estado y Vivienda em América Latina*. Cidade do México: Fontamara, 1987.

PERES, Lino Fernando Bragança. *Crisis de un patrón de desarrollo territorial y su impacto urbano-habitacional en Brasil (1964-1992): La punta del iceberg : Los "sin-techo" en la región de Florianópolis, SC*. (Tese de Doutorado) Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autonoma de Mexico - UNAM, 2v. Mexico, 1994.

PERLMAN, Janice. *O mito da marginalidade: favelas e política no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

PERLMAN, Janice; VAINER, Carlos; ABRAMO, Pedro. A dinâmica da pobreza urbana e sua relação com as políticas públicas: trajetórias de vida em três comunidades do Rio de Janeiro 1969-2000. Relatório de Pesquisa. Banco Mundial/MegaCities/IPPUR-UFRJ. Mimeo. Rio de Janeiro, 1999.

PIMENTA, Luis F. & PIMENTA, Margareth de C.A., "Políticas Públicas e Segregação Sócio-Espacial: o caso do Maciço Central em Florianópolis". In: ABEP, Anais do XIII Encontro da Associação Brasileira de Estudos Populacionais. Ouro Preto, 4-8 de Novembro de 2002, 14p.

PIMENTA, Luís F. *et all.* "Plano Comunitário de Urbanização e de Preservação do Maciço Central de Florianópolis". Anais do 2º Congresso Brasileiro de Extensão Universitária. Belo Horizonte – 12 a 15 de setembro de 2004. disponível em: <http://www.ufmg.br/congrent/Meio/Meio44.pdf>

PRADILLA, Emílio. *Capital, Estado y vivienda en América Latina*. México: Fontamara, 1987.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Perfil das áreas carente. – Ilha. Florianópolis: Instituto de Planejamento urbano de Florianópolis, Coordenadoria de Planejamento Habitacional, v.1, Julho de 1993.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Perfil das áreas carentes – continente. Florianópolis: Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, Coordenadoria de Planejamento Habitacional, v.2, Julho de 1993.

PRETECEILLE, Edmond & VALLADARES, Licia do P. "Favela, favelas: unidade ou diversidade da favela carioca". In. RIBEIRO, L. C. Q. (org.) *O futuro das Metrôpoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Ed. Revan, 2000.

RIBEIRO, Luiz C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SAMPAIO, Maria Ruth do A. (org.). *Habitação e Cidade* - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: FUPAM/FAUUSP/Fapesp 1998.

SANTOS, Cláudio H. M. "Políticas Federais de Habitação no Brasil 1964 - 1998". IPEA – Texto para discussão nº 654. ISSN 1415 4765. Brasília, IPEA, 1999. disponível em: http://www.ipea.gov.br/pub/td/td_99/td_654.pdf

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo, Hucitec, 1993.

SCHEFER, Eloísa C. *Religiosidade e Serviço Social: possibilidade de intervenção na comunidade da Serrinha*. Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao departamento de Serviço Social da UFSC. Florianópolis, 1990.

SINGER, Paul. *Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana*. São Paulo, Companhia Editora Nacional, 1977.

SMOLKA, Martin. "Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução". In ABRAMO, Pedro (org.). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro: Sette Letras, FAPERJ, Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

SUGAI, Maria Inês. *Segregação silenciosa: investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis*. Tese de Doutorado. São Paulo, 2002.

SUGAI, Maria Inês. *As intervenções viárias e as transformações dos espaços urbanos. A Via de Contorno Norte-Ilha*. Dissertação de Mestrado apresentada na Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo - FAUSP. São Paulo: FAU-USP, 1994.

SCHWARZ, Roberto. "Desapareceu a perspectiva de um progresso que torne o país decente". Jornal Folha de São Paulo – caderno Folha Ilustrada, São Paulo, 11 de agosto de 2007. Entrevista concedida a Rafael Carielo.

TASCHNER, Suzana, P. "O Brasil e suas favelas". In Abramo, Pedro (org.). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro, Livraria Sette Letras, FAPERJ, Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

TASCHNER, Suzana, P. & BÓGUS, Lucia. "A cidade dos anéis: São Paulo". In RIBEIRO, L.C. *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro, Observatório IPPUR/UFRJ-FASE. Ed. Revlan, 2000.

TASCHNER, Suzana, P. "Tendências Recentes na Política de Desfavelamento Brasileira". In ANPUR Anais do VIII Encontro Nacional. Porto Alegre, 1999.

VAINER, Carlos. "Utopias urbanas e o desafio democrático". Revista Paranaense de

Desenvolvimento. n. 105, p. 25-31, jul./dez. 2003. Curitiba, 2003. Disponível em: http://www.ipardes.gov.br/pdf/revista_PR/105/vainer.pdf

VALLADARES, Lícia P. *Passa-se uma casa: análise da política de remoção de favelas do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Zahar, 1980.

VALLADARES, Lícia. P. “Políticas alternativas de habitação popular”. In Espaço e Debates, NERU, nº.16, São Paulo, 1985.

VALLADARES, Lícia P. “Estudos recentes sobre a habitação no Brasil: resenha da literatura”. In VALLADARES, Lícia do Prado. *Repensando a Habitação no Brasil*. Coleção Debates Urbanos. nº3. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel, 2001.

VILLAÇA, Flávio. *O que Todo Cidadão Precisa saber sobre Habitação*. Coleção Primeiros Passos. São Paulo, Global, 1986.

WERNA, Edmundo. “As Políticas urbanas das agências multilaterais de cooperação internacional para países em desenvolvimento”. In Espaço e Debates, NERU, nº. 39. São Paulo, 1996.

ZALUAR, Alba. “Crime, medo e política”. In ZALUAR & ALVITO (org.). *Um século de favela*. Rio de Janeiro: ed. FGV, 1998.