



A dinâmica do mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres

N° 20030301
Março - 2003

Pedro Abramo - convênio IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro -
IPPUR/Universidade Federal do Rio de Janeiro



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Urbanismo
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

EXPEDIENTE

A **Coleção Estudos Cariocas** é uma publicação virtual de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, abrigada no portal de informações do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro (IPP) : www.armazemdedados.rio.rj.gov.br.

Seu objetivo é divulgar a produção de técnicos da Prefeitura sobre temas relacionados à cidade do Rio de Janeiro e à sua população. Está também aberta a colaboradores externos, desde que seus textos sejam aprovados pelo Conselho Editorial.

Periodicidade:

A publicação não tem uma periodicidade determinada, pois depende da produção de textos por parte dos técnicos do IPP, de outros órgãos e de colaboradores.

Submissão dos artigos:

Os artigos são submetidos ao Conselho Editorial, formado por profissionais do Município do Rio de Janeiro, que analisará a pertinência de sua publicação.

Conselho Editorial:

Ana Paula Mendes de Miranda, Fabrício Leal de Oliveira, Fernando Cavallieri e Paula Serrano.

Coordenação Técnica:

Cristina Siqueira e Renato Fialho Jr.

Apoio:

Iamar Coutinho

CARIOCA – Da, ou pertencente ou relativo à cidade do Rio de Janeiro; do tupi, “casa do branco”. (Novo Dicionário Eletrônico Aurélio, versão 5.0)

A DINÂMICA DO MERCADO DE SOLO INFORMAL EM FAVELAS E A MOBILIDADE RESIDENCIAL DOS POBRES*

Pedro Abramo - convênio IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - IPPUR/Universidade Federal do Rio de Janeiro

(versão provisória) março de 2003

Uma visão aproximativa

I – Introdução

A atual estrutura interna das grandes cidades brasileiras e, portanto o seu perfil segmentado e segregado do ponto de vista da distribuição espacial dos equipamentos, serviços e nível sócio-demográfico dos seus residentes é, em grande medida, tributária dos processos sociais de acesso e definição de uso do solo urbano. Apesar das marcas e heranças de um passado colonial patrimonialista-escravista e profundamente excludente, a estrutura sócio-espacial das grandes cidades brasileiras está marcada pela lógica moderna de coordenação das ações sociais e econômicas. De forma sucinta, podemos identificar duas grandes lógicas do mundo moderno de coordenação das ações individuais e coletivas e que se consolidaram a partir da construção dos Estados Nacionais e da generalização da lógica mercantil. A primeira lógica atribui ao Estado o papel de coordenador social das relações entre os indivíduos e os grupos sociais e sua função de mediador social define a forma e a magnitude do acesso a riqueza da sociedade.

Uma segunda lógica de coordenação social da sociedade moderna é definida pelo mercado onde o acesso à riqueza social é mediado predominantemente por relações de troca. O acesso ao solo urbano a partir da lógica de Estado exige dos indivíduos ou grupos sociais algum acúmulo de capital que pode ser político, institucional, simbólico ou de outra natureza de tal forma que permita o seu reconhecimento como parte integrante da sociedade e do seu jogo de distribuição das riquezas sociais. A lógica de mercado é unidimensional em relação ao requisito para ter acesso à terra urbana: a possibilidade e magnitude de acesso a terra está diretamente relacionada à grandeza do capital monetário acumulado pelos indivíduos ou grupos sociais. Porém, a lógica de mercado de acesso à terra urbana pode adquirir duas formas institucionais diferentes. A primeira delas está condicionada por um marco normativo e jurídico regulado pelo Estado na forma de um conjunto de direitos (civil, comercial, trabalho, urbanístico, etc.) que estabelecem o marco das relações econômicas legais (BAGNASCO, 1999).

Segundo Bagnasco, as relações econômicas que se estabelecem à margem do sistema legal do direito (nacional e internacional) definem o campo da economia informal. Assim, a lógica de mercado de coordenação social de acesso à terra urbana se manifesta através de relações legais ou ilegais. No primeiro caso, a coordenação é

* Este relatório é resultado do convênio (Temo Aditivo de 26/12/2001) assinado entre o Instituto Pereira Passos e o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da UFRJ e a Fundação Universitária José Bonifácio (FUJB) que ampliou as pesquisas em andamento no IPPUR sobre mercado imobiliário formal e informal na Cidade do Rio de Janeiro.



exercida pelo mercado formal, enquanto no segundo caso o processo de acesso ao solo urbano é mediado por um mercado informal.

Ao longo da historicidade da modernidade, e recentemente da pós-modernidade, temos uma dominância de uma dessas duas lógicas de coordenação das ações sociais onde sua hegemonia condiciona a manifestação da lógica não dominante a partir de instituições que definem o que a “teoria da regulação francesa” convencionou nomear de regimes de regulação social (BOYER, 1985; BOYER, 1996). Da mesma maneira, podemos dizer que o acesso e a definição do uso do solo urbano, ao longo da historicidade moderna, também está condicionada por uma lógica dominante de coordenação de acesso ao solo urbano, assim como pelas Características do processo de produção e financiamento das materialidades urbanas (regime urbano) e a arquitetura institucional urbana (regulação urbana) necessária à reprodução do ambiente construído urbano (ABRAMO, 1996).

Nos países latino-americanos, bem como em parte significativa da África e Ásia, a urbanização acelerada do pós-guerra, as disparidades sociais e as enormes dificuldades financeiras dos estados nacionais desses países deram surgimento a uma terceira lógica social de acesso à terra urbana que vamos nomear de “lógica da necessidade”. A lógica da necessidade é simultaneamente a motivação e a instrumentalização social que permite a coordenação das ações individuais e/ou coletivas dos processos de ocupação do solo urbano. A diferença das outras duas lógicas, o acesso ao solo urbano a partir da lógica da necessidade não exige um capital político, institucional ou pecuniário acumulado; a princípio, a necessidade absoluta de dispor de um lugar para instaurar-se na cidade seria o elemento para acionar essa lógica de acesso à terra urbana.

As cidades latino-americanas revelam em sua estrutura intra-urbana e cartografia sócio-espacial o funcionamento das três lógicas de coordenação social que identificamos acima. Essas três lógicas coexistem nas grandes cidades brasileiras a partir das particularidades e universalidades dos regimes urbanos e formas de regulação de cada uma dessas cidades. Podemos dizer que as similitudes e diferenças na estrutura intra-urbana das grandes cidades brasileiras são reveladoras das formas de manifestação dessas lógicas, dos projetos de cidade que estabelece uma certa hierarquia entre elas e dos conflitos que promovem e se alimentam para produzir e reproduzir o processo de configuração dos usos urbanos do solo.

II – Mercado informal de terras e a mobilidade residencial dos pobres

II. 1 – O relativo silêncio sobre o mercado informal de terras: uma revisão sumária da literatura

Acreditamos que o problema da inteligibilidade da configuração intra-urbana das grandes cidades brasileiras passa por uma problematização conceitual e verificação empírica das formas de funcionamento das três lógicas de coordenação do acesso à terra urbana. Assim, propomos um breve inventário das tendências da literatura dos estudos sobre o uso do solo urbano para chegarmos ao verdadeiro silêncio sobre o objeto de nosso estudo. Nos últimos trinta anos, uma parte importante da literatura dos estudos urbanos elegeu a lógica do Estado como seu principal objeto de atenção e desde os anos oitenta, pesquisadores brasileiros produziram um conjunto significativo de trabalhos (históricos e conceituais) sobre a relação entre o que convencionou se chamar na época a “questão do Estado e o urbano”. Dos estudos influenciados pelo

estruturalismo francês, característico dos anos oitenta, aos estudos da nova historiografia marxista de expressão inglesa dos anos noventa, temos um enorme painel das intervenções do Estado Nacional nas cidades onde foram identificadas as principais políticas urbanas (habitação, saneamento, transporte, etc.), seus atores e conflitos e suas consequências macro-sociais. Na leitura da época, a sociedade capitalista, e sua expressão urbana, poderiam ser lidas a partir das relações entre o capital, o trabalho e as suas formas de manifestação nos conflitos entre os sujeitos e atores sociais e os mecanismos de dominação e hierarquia social em suas diferentes escalas (urbana, metropolitana, regional e nacional).

A partir da segunda metade dos noventa, uma parcela significativa da literatura dos estudos urbanos, sobretudo nos países centrais e que tem na lógica do Estado seu objeto de atenção, novamente muda de direção ao incorporar a crise dos Estados Nacionais e a re-configuração das relações da política urbana na escala do global e do local. Os estudos seguiram o caminho de retorno a uma leitura do macro processo da globalização e suas consequências urbanas ou optaram por leituras do local incorporando perspectivas neo-hobsianas, comunitaristas e institucionalistas para revelar as dimensões particulares dos atores, práticas, conflitos e perspectivas do desenvolvimento a nível local. Nesse último caso, a lógica de Estado na coordenação dos atores para que tenham acesso ao solo urbano é lida a partir dos conceitos de governança local e urbana e as novas formas de cooperação entre o público-privado, público-público e o privado-privado. Os estudos sobre as políticas públicas urbanas também procuram incorporar elementos das estratégias e racionalidades dos atores e passam a utilizar conceitos tais como redes sociais, jogos de poder institucional e intra-institucional para explicar decisões de investimento e redefinição de usos do solo urbano.

A literatura sobre a lógica da necessidade e do acesso ao solo é marcadamente latino-americana e toma os processos de ocupação como seu principal objeto de estudo. Do ponto de vista disciplinar, temos uma bipolaridade ambígua e pendular. Esses estudos podem ser majoritariamente classificados como estudos da sociologia urbana que incorporam alguns elementos do urbanismo ou trabalhos urbanísticos sobre a extensão da malha urbana com ambições sociológicas. Há um grande número de exceções, mas em sua grande maioria são estudos monográficos e, portanto estudos de casos que incorporam dimensões antropológicas ou propõem articulações interdisciplinares, mas a sua característica monográfica limita consideravelmente uma perspectiva universalista de leitura da manifestação urbana da lógica da necessidade. Esses estudos nasceram fortemente marcados pelos estudos dos movimentos sociais urbanos e paulatinamente foram ganhando colorações mais urbanísticas. Essa tendência deu surgimento a uma interessante literatura do direito urbano que procura incorporar elementos interdisciplinares em sua forma de tratamento dos problemas sociais, mas que se mantém com um forte caráter normativo característico da tradição do direito e dos estudos da jurisprudência. As tentativas de romper com esse constrangimento normativo são interessantes e abrem novos horizontes de leitura dos processos de estruturação intra-urbana (AZUELA, 2001; FERNANDES, 2001 e, sobretudo os trabalhos dos autores vinculados ao IGLUS).

Os estudos sobre a lógica de mercado e o acesso ao solo urbano podem ser classificados em duas grandes tradições da economia urbana (ABRAMO, 2001; FARRET, 1995). A tradição ortodoxa apresenta uma enorme e influente produção sobre os processos de uso do solo, formação de preços e preferências locais familiares. Esses estudos se apresentam no debate conceitual a partir de modelos de equilíbrio espacial de tradição neoclássica (ABRAMO, 2001) e mais recentemente

incorporando dinâmicas espaciais aglomerativas na modelagem proposta pela economia geográfica (KRUGMAN; FUJITA; VENABLES, 2000; FUJITA ; THISSE, 2002). Uma outra tendência dos estudos sobre a lógica do mercado e o uso do solo procura instrumentalizar do ponto de vista analítico os estudos urbanos ao propor um tratamento econométrico da formação dos preços fundiários e imobiliários. Os estudos a partir das funções hedônicas de preços ocupam uma parte muito importante nas publicações internacionais de economia urbana e recentemente passaram a servir de base para muitas políticas urbanas locais (fiscais, pedágios urbanos, melhoramento de infra-estrutura, etc.). A sofisticação do tratamento estatístico e analítico permite atualmente superar restrições na avaliação dos atributos urbanos (sobretudo em relação ao número de variáveis dummy e o tratamento espacial das externalidades), mas os problemas de auto-correlação espacial das variáveis segue sendo uma barreira intransponível para essa tradição de trabalhos (ver ABRAMO, 2002a).

Uma segunda tradição de estudos está identificada aos princípios conceituais da economia política urbana e procura identificar os processos de geração da riqueza e da acumulação do excedente urbano a partir da definição dos usos e da apropriação do solo urbano. Essa perspectiva conceitual tem na teoria da renda fundiária seu principal aparelho conceitual para identificar a lógica de apropriação do excedente urbano e explicar a estrutura intra-urbana como sua resultante. Depois de muitos anos de estudos monográficos sobre a taxonomia de agentes e procedimentos de institucionais no jogo de atribuições de ganhos e perdas fundiárias e imobiliárias (ver os trabalhos clássicos de Topalov, Ball, Harloe, etc.), recentemente essa perspectiva procura se renovar ao articular os estudos fundiários com os impactos espaciais da reestruturação produtiva e os projetos de renovação urbana.

Ainda que os trabalhos sobre a lógica de mercado e o uso do solo tenham uma grande tradição e um enorme número de instituições (revistas, centros de pós-graduação, institutos de pesquisa e governamental, etc.) praticamente a totalidade desses estudos tem como objeto o mercado fundiário e imobiliário formal ou legal. Apesar do mercado informal de terras existir na maior parte das cidades latino-americanas e ser o mecanismo de acesso à terra urbana de uma parte considerável da população pobres dessas cidades, praticamente não há estudos sistemáticos e abrangentes sobre esse tema. Com exceção de algumas reportagens de natureza jornalística e estudos monográficos de âmbito bastante restrito, constata-se um grande vazio nos estudos urbanos, e em particular de economia urbana, sobre o mercado informal de terras urbanas. A importância atual desse mercado e a perspectiva do seu crescimento em função da redução expressiva dos processos de ocupação de terras urbanas impõem a urgência de trazê-lo como uma das prioridades de objeto de estudo.

Acreditamos que a definição do mercado informal de terras e da mobilidade residencial dos pobres como um objeto de estudo exige um duplo esforço de pesquisa. De fato, há um enorme desconhecimento empírico desse mercado. As poucas informações disponíveis são resultados de pequenas monografias ou trabalhos jornalísticos e a sua veiculação a um público mais amplo, dado à carência de informações disponíveis, adquire um valor heurístico e de referência para análises que pretendem ser mais abrangentes e/ou cultas sobre a informalidade urbana. Assim, a carência de informações produz algo como um “senso comum” sobre o mercado informal. Esse senso comum sobre a informalidade urbana alimenta reflexões, políticas urbanas e representações sobre o universo do pobre: avançar no seu desvelamento exige que ele deve ser confrontado a resultados empíricos de pesquisa que permitam uma visão abrangente e mais rigorosa sobre a sua realidade factual. Assim, o primeiro esforço de pesquisa deve ter como preocupação um estudo empírico que permita a

constituição de bancos de dados e informações sistemáticas sobre o mercado informal de terras e a mobilidade residencial dos pobres.

Um segundo esforço para desenvolver o mercado informal como objeto de estudo é de natureza conceitual. A pergunta que devemos formular sobre esse mercado diz respeito as suas similitudes e diferenças em relação ao mercado formal. Responder a essa questão, ou dar elementos para sua resposta significa necessariamente uma articulação entre a problematização conceitual e a verificação de elementos empíricos que permitam fugir das representações e respostas a partir do senso comum da informalidade urbana. Assim, realizar um trabalho empírico que permita recuperar as informações básicas para conceituar a forma de funcionamento do mercado informal de terras e estabelecer alguns princípios de conceitualização que permitam elaborar questionários de coleta de informações reveladores das particularidades desse mercado devem caminhar conjuntamente e representam uma primeira dificuldade para a elaboração de um projeto de pesquisa sobre o mercado informal de terras e a mobilidade residencial dos pobres urbanos.

A nossa resposta a esse desafio se deu a partir de um levantamento empírico sobre o mercado informal de terras e imóveis nas favelas da cidade do Rio de Janeiro. A realização dessa pesquisa em áreas de favelas exige avançar em um exercício de “pré-conceitualização” que re-problematize alguns temas tradicionais da economia urbana ortodoxa (neoclássica), tais como:

- O princípio da racionalidade paramétrica ou estratégica das decisões locacionais;
- O *trade-off* entre acessibilidade e consumo de espaço como critério de decisão residencial;
- O princípio maximizador das decisões familiares da função beckeriana;
- A relação entre a economia e o direito na produção de normas e instituições sociais;
- O papel do capital social na formação das grandezas econômicas (preços e desenvolvimento);
- O papel determinante das normas implícitas na forma de funcionamento do mercado informal.

A *problematização* dos temas acima enuncia a pergunta sobre o caráter universal e/ou particular de uma pesquisa (e seus resultados) sobre as favelas. A universalidade e/ou particularidade dos resultados é importante, pois permite identificar recorrências, similitudes e/ou diferenças no funcionamento do mercado informal de terras e na mobilidade residencial dos pobres.

A partir dessa motivação, apresentamos de forma sintética e em tópicos alguns resultados preliminares da pesquisa de campo que realizamos sobre o mercado informal em 15 favelas do Município do Rio de Janeiro.

II.2 - Características do mercado fundiário informal: algumas referências

Preliminares

A – Os sub-mercados imobiliários informais

1 - O mercado de terras informal pode ser classificado em dois grandes submercados fundiários. Tradicionalmente, a literatura de economia do uso do solo utiliza o critério de “substitutibilidade” dos bens fundiários e/ou imobiliários para definir os sub-mercados de solo urbanos. No nosso caso, incorporamos essa definição como

uma das variáveis no marco conceitual dos estudos sobre a estrutura do mercado e analisamos outros elementos que consideramos importantes para definir uma primeira clivagem do mercado informal. Assim, definimos como elementos determinantes da estrutura do mercado os seguintes elementos: características da oferta e da demanda de solo, poder de mercado dos agentes econômicos (oferta e demanda), características informacionais do mercado (assimetrias e transparências de informação), características dos produtos (homogêneos ou heterogêneos), externalidades (exógenas e endógenas), racionalidades dos agentes (paramétrica, estratégica, etc.), ambiente da tomada de decisão (risco probabilístico ou incerteza). A identificação dessas variáveis aproxima conceitualmente a nossa abordagem do mercado imobiliário informal do tratamento moderno da teoria econômica de mercado permitindo, portanto, identificar conceitualmente as particularidades e as semelhanças do mercado informal de solo com os outros mercados formais da economia. A partir dessas variáveis, procuramos identificar diferenças substantivas nos mercados de terra informal a fim de estabelecer uma primeira aproximação da definição de sub-mercados informais. O resultado desse exercício permitiu definir dois grandes sub-mercados informais de solo urbano que denominamos: a) sub-mercado de loteamentos e b) sub-mercado de áreas consolidadas.

O primeiro desses sub-mercados (loteamentos) é definido por uma estrutura oligopólica de mercado, enquanto o segundo sub-mercado (áreas consolidadas) apresenta uma estrutura concorrencial racionada. Os dois submercados de solo informal podem ser identificados na estrutura urbana da cidade em áreas bem precisas e com distintas funcionalidades de vertebração urbana. O primeiro sub-mercado opera o fracionamento de glebas na periferia das cidades constituindo-se no principal vetor de expansão da malha urbana. Sua lógica de funcionamento é oligopólica na formação dos seus preços, mas as práticas de definição dos produtos e do seu financiamento nos remetem a tradições mercantis pré-modernas. Os produtos do sub-mercado de loteamentos são relativamente homogêneos e os seus principais fatores de diferenciação nos remetem a dimensões físicas, topográficas e as externalidades exógenas de urbanização.

O sub-mercado imobiliário das áreas consolidadas apresenta características bem distintas em relação ao primeiro sub-mercado e sua existência explica os processos de consolidação e adensamento dos assentamentos populares (favelas). O surgimento de uma lógica mercantil em assentamentos cuja origem foi/é um processo de ocupação urbana marca de forma indelével a estrutura desse mercado. A pesquisa que realizamos sobre o Rio de Janeiro tomou esse sub-mercado como seu objeto de estudo. A primeira questão que nos colocamos em relação ao sub-mercado de solo em áreas consolidadas foi em relação a sua amplitude, pois uma das principais características dos assentamentos consolidados urbanos é a sua grande pulverização territorial. No caso da cidade do Rio de Janeiro, temos mais de 500 favelas catalogadas no sistema SABREN do Instituto Pereira Passos da Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal da Cidade do Rio de Janeiro. Assim, a primeira pergunta que deveríamos formular é a de saber se esse sub-mercado é uma constelação de sub-mercados ou um submercado unificado.

A resposta a essa pergunta é importante, pois sua caracterização define também os fluxos (origem e destino) da mobilidade residencial dos pobres urbanos. A identificação dos sub-mercados imobiliários e a definição de uma eventual taxonomia dos sub-mercados informais é um primeiro tratamento conceitual para tratar da formação dos preços do mercado de terras informal. Alguns resultados preliminares permitem avançar a hipótese que no mercado informal intervém um conjunto de

externalidades comunitárias que modelam o gradiente de preços desse mercado. Acreditamos que na definição dos coeficientes desses atributos pesam fatores de desconto associados à incerteza e ao processo de aprendizagem social cuja característica nos remete a taxonomia dos sub-mercados.

Um resultado interessante da pesquisa sobre o mercado informal de compra e venda de imóveis em favelas, diz respeito ao volume dessas transações vis-à-vis os estoques dos parques imobiliários locais. Quando vemos o percentual de rotação do estoque imobiliário do mercado informal nas favelas, verificamos que ele apresenta, em média para os bairros estudados, um patamar ligeiramente superior ao do mercado formal sinalizando uma relativa regularidade no funcionamento desse mercado. Da mesma maneira, quando tabulamos os preços praticados no sub-mercado de assentamentos consolidados, confirmamos a hipótese de um mercado onde os preços não apresentam um comportamento errático; eles obedecem a uma certa lógica e regularidade revelando que há efetivamente um funcionamento do mercado informal em favelas, isto é, ele não é aleatório ou sazonal. Em outras palavras, o volume e o patamar de preços das transações imobiliárias confirmam a existência de um mercado informal que regula o acesso a terra urbana nas favelas consolidadas.

2 – O gradiente de preços do mercado fundiário e imobiliário informal nas favelas não acompanha o gradiente de preços dos bairros legalizados contíguos as favelas. Esse resultado empírico é de grande importância, pois tanto o senso comum, como os modelos da economia urbana neoclássica atribuem a formação de preços nas áreas de favela um caráter reflexo do mercado formal. Isto é, os preços nas favelas seriam determinados pelos preços dos bairros onde elas se localizam com uma taxa de desconto em função de algumas características internas, tais como grau de violência e estágio da urbanização. O resultado empírico da nossa pesquisa sobre a cidade do Rio de Janeiro permite concluir que há uma lógica interna aos mercados informais que determinam os seus preços; uma lógica endógena na formação dos preços e que deve ser identificada a partir de variáveis e características do território da(s) favela(s).

B – Características da mobilidade residencial nas favelas

1 – Os resultados da pesquisa de campo que obtivemos sobre a mobilidade residencial nos permitem construir uma tipologia das trajetórias residenciais, uma cartografia das preferências locacionais das famílias pobres e uma matriz de origem-destino dos seus deslocamentos residenciais. Identificamos os percursos domiciliares inter-favelas, intra-favelas e os movimentos formal-informal para cada uma das favelas e suas regularidades. Da mesma maneira, utilizando os dados sócio-demográficos, poderemos identificar similitudes de comportamento de mobilidade residencial entre as famílias mais pobres e as mais abastadas residentes em favelas. Esse trabalho está sendo desenvolvido atualmente no Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo do IPPUR/UFRJ e deverá estar pronto no início de 2004. Alguns resultados preliminares podem ser encontrados no anexo.

2 - Ao relacionarmos as informações sobre as decisões locacionais dos compradores e dos vendedores também é possível construir uma tabela de mobilidade social de cada favela, onde podemos identificar as tendências de elitização (faixa de renda dos compradores superior aos dos vendedores), empobrecimento ou estabilização social e estabelecer análises comparativas inter-favelas e inter-cidades. Esse mesmo procedimento pode ser utilizado a partir das outras variáveis sócio-demográficas, tais como: grau de instrução, gênero (chefe de família masculino ou feminino), idade, etc. Essas tabulações articulam os resultados do funcionamento do

mercado informal de terras com a dinâmica de reconfiguração sócio-espacial das favelas e consolida uma linha de pesquisa comparativa sobre as favelas cariocas e cujo objeto principal é o funcionamento do mercado informal de solo.

3 – Na pesquisa sobre o mercado informal nas favelas do Rio de Janeiro recolhemos um número significativo de informações sobre a vida associativa e comunitária dos entrevistados. A partir dessas perguntas, realizamos alguns testes econométricos para ver o peso da participação comunitária e associativa na localização inter e intra-favelas, bem como nos preços imobiliários. Os testes revelaram fortes problemas de auto-correlação e atualmente estamos re-orientando nosso tratamento analítico para análises comparativas de estatística descritiva, ponderando com informações qualitativas de trajetórias de vida e comunitária e o uso do tratamento de geoestatística. Os procedimentos metodológicos que estamos adotando também podem ser portadores de uma inovação na forma de tratar o objeto das favelas e a sua relação com as variáveis econômicas. Nossa pergunta sobre as informações da vida associativa procura discutir as teses correntes sobre a importância do capital social na formação das grandezas econômicas. Assim, procuramos articular o objeto do mercado informal de solo ao tema emergente do desenvolvimento e da governança local para sublinhar a importância de normas implícitas de convivência urbana que intervêm no funcionamento do mercado de solo.

Acreditamos que a caracterização do mercado informal de terras urbanas e o estudo da mobilidade residencial dos pobres urbanos, abrem novos horizontes para o monitoramento e a gestão da estrutura interna das cidades latino-americanas. A articulação da renovação temática e do tratamento conceitual e metodológico do mercado informal de terras permite uma reavaliação das políticas públicas em relação às áreas de assentamentos sub-normais urbanos e instrumentos de focalização mais precisos das intervenções em áreas de pobreza urbana.

ANEXO

Resultados preliminares da pesquisa sobre mercado imobiliário e mobilidade residencial nas favelas da cidade do Rio de Janeiro

Das 15 favelas de diferentes tipos e localização selecionadas em toda a cidade para compor um conjunto representativo das favelas cariocas (ver metodologia em ABRAMO, 2002), foram entrevistados todos os moradores que estavam vendendo seus imóveis, e aqueles que haviam acabado de comprar ou alugar um imóvel. O objetivo da pesquisa foi o de compreender o funcionamento do mercado imobiliário, a formação de preços, o perfil e as motivações dos agentes (compradores e vendedores de imóveis). A seguir apresentamos alguns resultados obtidos nesta pesquisa divididos nos seguintes blocos: perfil sócio-demográfico, funcionamento do mercado imobiliário e mobilidade residencial.

Perfil sócio-demográfico

Os compradores de imóveis nas favelas pesquisadas são, em sua maioria, mulheres. Isso ocorreu em 62,3% dos casos pesquisados, podendo chegar a 85,7% em comunidades como o Borel e Parque Acari. Entre os vendedores e os locatários, as mulheres também predominam. É curioso notar que nas favelas que tiveram investimentos do Programa Favela-Bairro (e que são teoricamente mais valorizadas) o predomínio das mulheres no mercado de compra é um ligeiramente inferior (58%). No mercado de venda de imóveis, a presença feminina tem peso em torno de 68%, e no mercado de aluguéis 63,26%. Um fator que poderia explicar a predominância feminina no mercado informal de imóveis nas favelas é a importância das redes sociais na vida cotidiana das comunidades de favela e a sua relevância na forma de reprodução familiar dos domicílios chefiados por mulheres. A partir dos resultados da pesquisa, podemos verificar que esse fator da sociologia familiar das mulheres de baixa renda tende a se manifestar como um elemento estrutural do mercado de imóveis nas favelas.

A idade predominante dos compradores de imóveis na favela é de 21 a 40 anos, faixa na qual se concentram 56% de todas as compras de imóveis identificadas. No caso do mercado de aluguéis, a idade predominante dos locatários tende a ser um pouco mais jovem, pois 42,8% dos entrevistados declararam idade na faixa entre 21 e 30 anos. Analisando o estado civil dos compradores e vendedores de imóveis, notamos uma maioria absoluta de casados, com média de 45% dos entrevistados, seguidos de solteiros (22%) e amigados (15%). Estes percentuais mudam um pouco em relação aos locatários de imóveis, com uma diminuição dos casados (36%) e aumento de solteiros (31%, na média geral e 43% em comunidades sem favela-bairro).

Observando a faixa de renda dos compradores de imóveis, podemos perceber que 35% dos adquirentes declararam que seus rendimentos estão na faixa de mais de 1 a 2 salários mínimos (SM); na faixa seguinte de mais de 2 a 3 salários encontramos 29% dos compradores de imóveis em favelas. Esses valores são um pouco menores para os vendedores de imóveis onde temos 30% de vendedores na faixa de mais de 1 a 2 SM e 18% na faixa de mais de 2 a 3 SM. Este dado sobre a composição dos rendimentos dos compradores e vendedores de imóveis no mercado informal das

favelas é interessante, pois baliza a discussão sobre a tese da “expulsão branca” nas favelas cariocas e permite identificar eventuais tendências de elitização e/ou pauperização das favelas pesquisadas.

Tabela 1 – Faixa de Renda dos Compradores de Imóveis

COMUNIDADE	até 1sm	mais de 1 a 2sm	mais de 2 a 3 sm	mais de 3 a 5sm	sem rendimento	sem declaração	total
total	14,75	35,25	20,51	9,02	8,20	3,28	100,00
favela-bairro	17,50	31,25	27,50	8,75	12,50	2,50	100,00
sem favela-bairro	9,52	42,86	33,33	9,52	0,00	4,76	100,00

Fonte dos Dados: Abramo,2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

Tabela 2 – Faixa de Renda dos Vendedores de Imóveis

COMUNIDADE	até 1sm	mais de 1 a 2	mais de 2 a 3	mais de 3 a 5	mais de 5 a 10	mais de 10	sem rendimento	sem declaração	total
Total	26,57	30,33	18,30	9,77	3,76	0,25	7,02	4,01	100,00
favela-bairro	25,31	30,25	17,59	9,26	4,32	0,31	8,64	4,32	100,00
sem favela-bairro	32,00	30,67	21,33	12,00	1,33	0,00	0,00	2,67	100,00

Fonte dos Dados: Abramo,2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

A renda familiar dos compradores concentra-se na faixa de 1 a 3 salários mínimos, e é maior nas comunidades que foram atendidas pelo Favela-Bairro. Já os vendedores têm uma renda familiar um pouco mais baixa, predominando a faixa de renda de até 2 salários mínimos. A partir de um indicador de mobilidade por faixa de rendimento (C – V), constatamos que o percentual de compradores é superior na faixa de 3 a 5 SM, com a exceção das comunidades de Joaquim de Queiroz, Vigário Geral e Vila Rica do Irajá. Em contrapartida, o percentual de vendedores é superior ao de compradores na faixa de até 1 salário mínimo, indicando uma tendência de consolidação das faixas intermediárias nas favelas pesquisadas, isto é, uma tendência de redução do percentual das faixas de rendimento dos extremos e uma perspectiva de maior homogeneidade em termos de rendimento familiar (com a exceção das comunidades que apresentaram o grau de violência sistemático e/ou sazonal forte).

O perfil do grau de instrução dos compradores é ligeiramente superior ao dos vendedores, indicando uma leve tendência de alteração na composição sócio-demográfica nas favelas pesquisadas. Os resultados revelam que 40,16% dos compradores declararam ter o secundário (13,93% completo e 26,23% incompleto), enquanto os vendedores com alguma instrução secundária são 30,58 (11,03% completo e 19,55% incompleto) do total. Os locatários de imóveis nas favelas pesquisadas apresentam um grau de instrução secundário superior aos dos compradores e vendedores (49,77% do total, sendo 15,35 completo e 34,42% incompleto). O grau de instrução dos locatários explica em parte os valores elevados dos aluguéis praticados no mercado informal da favela quando comparados aos preços relativos do mercado imobiliário formal.

Entre os compradores de imóveis, os assalariados (64,75%) predominam sobre os autônomos (35,25%). Quando comparamos esse resultado com as comunidades que foram objeto do Programa Favela-Bairro, temos que o percentual de compradores assalariados aumenta para 70% do total. Entre os vendedores e os locatários, a predominância dos assalariados é um pouco menor, mas eles ainda predominam sobre os autônomos. Em relação aos locatários, a predominância ainda é dos assalariados com 61,4% das declarações em relação a 38,60% de autônomos revelando que não há uma de determinação direta entre o mercado imobiliário nas favelas e o mercado de trabalho informal.

Tabela 3 - Ocupação Profissional dos Compradores de Imóveis

COMUNIDADE	Assalariado	Autônomo	Total
total	64,75	35,25	100,00
favela-bairro	70,00	30,00	100,00
sem favela-bairro	54,76	45,24	100,00

Fonte dos Dados: Abramo,2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

Tabela 4 - Ocupação Profissional dos Vendedores de Imóveis

COMUNIDADE	Assalariado	Autônomo	Total
total	60,05	39,95	100,00
favela-bairro	62,65	37,35	100,00
sem favela-bairro	48,65	51,35	100,00

Fonte dos Dados: Abramo,2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

Funcionamento do Mercado Imobiliário

Em relação ao funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas, temos que em 66,5% dos casos de compra das comunidades pesquisadas o pagamento é realizado “à vista” ao vendedor e em apenas 16% das transações há algum mecanismo de parcelamento. No mercado informal, a utilização do artifício da “troca” de um imóvel por um outro bem (móvel e/ou imóvel) não corresponde a uma prática corrente nesse mercado.

Quanto à origem dos recursos utilizados na compra do imóvel, predominam a venda de outro imóvel (27%), empréstimos de parentes (25%) e poupança (18%). Nas favelas onde houve Favela-Bairro, cresce a importância (35%) do empréstimo de parentes, revelando que aqui há um maior esforço da rede familiar para a aquisição do imóvel. A indenização trabalhista (incluindo Fundo de Garantia) responde a apenas 11,5% da poupança para a aquisição do domicílio nas favelas.

Tabela 5 - Recursos utilizados pelos compradores de imóveis

COMUNIDADE	empréstimo parentes/amigos	poupança	venda imóvel	indenização trabalhista	troca	outros	sem informação	total
Total	24,59	18,03	27,05	11,48	1,64	8,20	9,02	100,00
favela-bairro	18,75	21,25	32,50	11,25	0,00	3,75	12,50	100,00
sem favela-bairro	35,71	11,90	16,67	11,90	4,76	16,67	2,38	100,00

Quando perguntamos se “o comprador fechou o negócio pelo valor pedido”, temos que em 85% dos casos não houve negociação de preços. Nas comunidades de Vila Rica do Irajá e de Vigário Geral encontramos um maior percentual de transações que foram objeto da negociação entre compradores e vendedores. Provavelmente, o resultado pode ser creditado ao fato que nessas comunidades identificamos um nível de violência aberta e/ou sistêmica alto (o indicador do grau de violência no momento de realização das entrevistas é bastante alto em relação ao das outras comunidades pesquisadas), dando maior poder de barganha aos compradores de imóveis nestas comunidades.

De uma maneira geral, as operações de compra-venda predominam sobre as de aluguel, na razão de 2 para 1. Em algumas favelas pesquisadas (como Tijuquinha e Pavão-Pavãozinho), o quadro se inverte com a predominância do aluguel. Nessas comunidades, o mercado de imóveis é completamente inelástico caracterizando um

mercado fortemente racionado com baixo percentual de transações em relação ao estoque imobiliário local. O mercado imobiliário local é, em grande medida, restrito ao sub-mercado de aluguéis (transações de compra e venda ocasionais) caracterizando um mercado estagnado. Em outras favelas (Parque Grotão e o Tuiuti) o mercado é francamente vendedor, e o número de transações de compra nos últimos seis meses é muito pequeno. A relação entre um mercado *ofertante* e/ou *demandante* está relacionada às características locacionais, de infraestrutura e da composição comunitária nas favelas, mas também ao “grau de violência” das comunidades. Nas comunidades onde a violência é maior, a tendência é encontrarmos um mercado com a característica *ofertante*. Porém, mesmo nesses casos, notamos que há diferenças significativas em relação à característica do mercado quando identificamos a localização dos imóveis transacionados nos setores internos da favela. Um bom exemplo é o mercado imobiliário de Vigário Geral que adquire características muito diferentes a medida que levamos em consideração a localização do imóvel na estrutura espacial interna da favela.

Em relação às características informacionais do mercado, 72% dos compradores de imóveis obtiveram a informação do imóvel adquirido a partir de amigos/parentes. Como podemos visualizar na tabela abaixo, o percentual de adquirentes que utilizaram a associação de moradores para obter informações é muito reduzido, porém em algumas comunidades esse percentual é significativamente superior: em Vigário Geral temos 15% dos imóveis adquiridos através da associação de moradores e em Vila Vintém este valor é de 12%. Outras exceções em relação aos resultados gerais podem ser identificadas em Vila Vintém onde 14% dos compradores obtiveram a informação através de jornal e em Vila Rica do Irajá e Lagartixa onde as “placas” de vende-se foram a principal informação sobre o imóvel a venda para 15% dos compradores.

Tabela 6 - Onde os compradores obtiveram a informação do imóvel adquirido

COMUNIDADE	amigos/ parentes	associação moradores	jornal	outros	placa	porta a porta	total
Total	75,41	4,10	0,82	8,20	2,46	9,02	100,00
favela-bairro	73,75	5,00	1,25	6,25	3,75	10,00	100,00
sem favela-bairro	78,57	2,38	0,00	11,90	0,00	7,14	100,00

Em relação à pergunta que simula a decisão de compra de um imóvel, a opção mais assinalada, em praticamente todas as favelas estudadas, é a “continua no imóvel adquirido” com uma porcentagem de 68,8% dos entrevistados. Tomando as respostas por comunidade, temos que dos compradores de imóveis da favela do Jacaré 90,91% continuaria com a decisão de adquirir o mesmo imóvel na comunidade; na comunidade do Parque Acari esse percentual é de 85,71%. A menor porcentagem (42,82%) foi encontrada na comunidade da Lagartixa. É interessante notar que o segundo item mais escolhido foi uma “casa maior em Bangu/ Campo Grande com escritura” (variação entre 7,14% a 50%) revelando uma relativização do fator de acessibilidade como motivação principal das escolhas residenciais das famílias pobres.

Tabela 7 - Outra opção de moradia para os compradores de imóveis

COMUNIDADE	s/inform.	continua imóvel adquirido	outro local c/ maiores opções	casa maior em Bangu/ Campo Grande c/escritura	uma quitinete no Catete ou Glória	total
Total	1,63	68,8	6,5	17,2	5,7	100,00
favela-bairro	1,25	57,5	8,75	23,75	8,75	100,00
sem favela-bairro	2,38	90,48	2,38	4,76	0,00	100,00



Em relação à forma de acesso ao imóvel ofertado no mercado informal de favelas, constatamos que esse imóvel (lote ou laje) havia sido objeto de transação de compra/venda no passado. Esse resultado é interessante, pois revela a existência de uma lógica mercantil nas favelas anterior a existência de práticas recorrentes de mercado. Também, constatamos que a forma de acesso via “ocupação” é pequena entre os *ofertantes* de imóveis no mercado. Somente em Cachoeira Grande e Campinho identificamos um percentual significativamente superior de ocupação (28% do total). Interessante notar que em Campinho e Tuiuti o acesso por herança é superior a média das outras comunidades eventualmente desvelando características locais de relacionamento familiar.

No item relativo às dificuldades de venda dos imóveis no mercado informal, os vendedores identificam no “preço do imóvel” e na “falta de recursos das pessoas” os principais motivos para a realização dos imóveis disponíveis no mercado. Nesse sentido, o resultado é semelhante àqueles do mercado imobiliário formal. Porém, nas comunidades do Borel e de Vigário Geral a questão da “violência” aparece como um dos motivos para os imóveis não terem sido vendidos (10%); nestas comunidades também temos os maiores percentuais para a opção “devido a localização” do imóvel (15%) que revela também é reveladora de uma percepção negativa da comunidade vinculada a imagem da violência.

Tabela 8 - Motivos pelos quais os imóveis ainda não foram vendidos

COMUNIDADE	Sem inform.	Casa em mau estado	Devido local	Devido ao preço	Falta divulgação	Falta de recurso	Mais uma casa mesmo lote	Muita casa a venda	Não sabe	Porque não parcela	Pouco tempo de venda	Troca	Violência	total
Total	9,30	3,02	16,33	231,12	3,77	24,87	2,26	0,25	8,79	1,51	0,25	3,77	2,76	100,00
favela-bairro	9,63	3,11	16,15	21,43	3,73	25,78	2,48	0,31	9,63	1,55	0,00	3,11	3,11	100,00
sem favela-bairro	7,89	2,63	17,11	30,26	3,95	21,05	1,32	0,00	5,26	1,32	1,32	6,58	1,32	100,00

O valor médio de compra de um imóvel de dois quartos nas favelas pesquisadas foi R\$ 11,5 mil. Esse preço varia bastante entre as comunidades onde encontramos valores médio mínimo de R\$ 4,3 mil (Vigário Geral) e máximo de R\$ 29,6 mil (Tijuquinha). Em relação ao preço de venda, o valor médio de um imóvel, com as mesmas características, é de R\$ 16 mil para as 15 favelas pesquisadas e tendo o seu valor médio mínimo de, R\$ 8,2 mil em Cachoeira Grande e o seu valor máximo de R\$ 18 mil na comunidade da Lagartixa.

Procurando caracterizar alguns elementos sócio-demográficos do mercado informal, observamos que, na média dos preços praticados no mercado, os assalariados compram imóveis mais caros que os autônomos e em contrapartida, os vendem mais baratos. Da mesma maneira, utilizando as informações de gênero dos compradores/vendedores, observamos que apesar das mulheres comprarem imóveis com preços médios mais baixos do que os homens, elas tendem a vender a preços médios superiores aos dos imóveis vendidos pelos homens. Os dois resultados podem parecer contra-intuitivos, pois não haveria nenhum fator relacionado ao mercado de trabalho no primeiro caso e a composição familiar no segundo que poderia explicar esse aparente paradoxo do funcionamento do mercado.

Podemos sugerir que esse resultado paradoxal do mercado estaria relacionado com o fato das mulheres terem uma presença mais importante nas redes de solidariedade nessas comunidades. E, como pertencer a essas redes é um fator positivo nas economias de reciprocidade comunitária, ele provavelmente é valorado como uma externalidade positiva na formação dos preços dos imóveis em favelas. O mesmo deve acontecer com os autônomos que em função da sua maior flexibilidade de

horários “circula” com maior mobilidade nos espaços das comunidades do que os assalariados domiciliados nas favelas. Nesse sentido, podemos recuperar os estudos de autores da sócioeconomia sobre o funcionamento do mercado para demonstrar que a formação dos preços do mercado imobiliário informal é reveladora do “enraizamento” das relações mercantis (Granoveter, 1985).

Mobilidade Residencial

A partir da identificação dos fluxos da mobilidade residencial, podemos construir uma matriz de origem e destino das mudanças domiciliares residenciais. Os resultados de uma pesquisa realizada para o mercado formal, demonstram que o padrão da mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro para as transações de compra e venda legalizadas é intra-bairros. Os dados da tabela abaixo mostram que mais de 60% das mudanças domiciliares residenciais legais (transações imobiliárias que pagaram ITBI) obedeceram ao padrão de mudanças de vizinhança intra-Áreas de Planejamento da cidade do Rio de Janeiro.

Tabela 9 - Matriz origem X destino por AP

AP	1	2	3	4	5	Total
Sem informação	5.08	6.88	2.76	2.51	6.82	4.50
1	64.41	2.17	2.41	0.00	2.27	5.81
2	16.95	78.26	7.59	22.11	10.23	33.00
3	10.17	5.43	79.66	6.53	10.12	30.04
4	0.00	6.52	4.14	65.83	11.36	18.75
5	3.39	0.72	3.45	3.02	59.09	7.89
total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

AP	1	2	3	4	5	Total
Sem informação	7.32	46.34	19.51	12.20	14.63	100,00
1	71.70	11.32	13.21	0.00	3.77	100,00
2	3.32	71.76	7.31	14.62	2.99	100,00
3	2.19	5.47	84.31	4.74	3.28	100,00
4	0.00	10.53	7.02	76.61	5.85	100,00
5	2.78	2.78	13.89	8.33	72.22	100,00
total	6.47	30.26	31.80	21.82	9.65	100,00

Fonte: Abramo, 2002. OIPSOLO/ IPPUR/ UFRJ

Como ocorre na cidade formal, o padrão de mobilidade residencial nas favelas também revela um fator importante de deslocamentos motivados pela vizinhança. Nas informações sobre a trajetória domiciliar dos compradores, vemos 57% dos compradores de imóveis nas favelas pesquisadas tinham seus domicílios anteriores na própria comunidade. É interessante notar que, nas favelas onde houve Favela-Bairro, esse percentual cai para 47,5% sugerindo que o Programa Favela-Bairro poderia ser um poder de atração domiciliar para as famílias externas à comunidade.

Em relação à mobilidade intermunicipal é interessante observar que 11% dos compradores tinham seus domicílios anteriores em outras cidades, enquanto que 22% dos vendedores desejam se transferir para outras cidades. Ainda que a pesquisa revele que um quinto dos vendedores de imóveis nas favelas manifestara sua intenção de transferir seus domicílios residenciais para outras cidades, a proporção das famílias (vendedores) que deseja permanecer na comunidade onde estão vendendo os seus

imóveis é de um quarto para a média das 15 comunidades pesquisadas (Borel, Cachoeira Grande, Campinho, Divinéia, Grotão, Lagartixa, Tuiuti, Vigário Geral, Vila Rica do Irajá, Vila Vintém, Jacaré, Joaquim de Queiroz, Parque Acari, Pavão-Pavãozinho e Tijuquinha).

No que diz respeito à composição por gênero dos fluxos domiciliares, podemos ver na tabela abaixo que as mulheres, depois de venderem seus imóveis, têm maior probabilidade de continuar na mesma favela do que os homens, pois 29% delas responderam que ficariam na própria favela, enquanto que apenas 18% dos homens manifestaram o desejo que continuar na mesma comunidade.

Tabela 10 - Destino dos Vendedores de Imóveis por gênero

Local	Masculino	Feminino
Mesmo bairro	5,33	4,02
Não sabem	22,67	18,47
Outra cidade	24,00	22,09
Própria cidade	30,00	26,51
Própria favela	18,00	28,92
Total	100,00	100,00

Local	Masculino	Feminino	Total
Mesmo bairro	44,44	55,56	100,00
Não sabem	42,50	57,50	100,00
Outra cidade	39,56	60,44	100,00
Própria cidade	40,54	59,46	100,00
Própria favela	27,27	72,73	100,00

Fonte dos Dados: Abramo, 2002. OIPSOLO/IPPUR/UFRJ.

O resultado sugere, mais uma vez, a importância dos laços comunitários e de vizinhança na escolha domiciliar residencial dos pobres, e portanto na forma de funcionamento do mercado imobiliário informal nas favelas.

Referências bibliográficas:

ABRAMO, P. *Impacto do Programa Favela-Bairro no mercado imobiliário de favelas da cidade do Rio de Janeiro*: versão preliminar. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 1998. (Relatório de Pesquisa). Mimeo.

_____. *Mercado e ordem urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand, 2001.

_____. Elementos metodológicos do mercado imobiliário. Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR, 2002-a. (Relatório de Pesquisa). Mimeo.

_____. O mercado informal imobiliário em favelas. Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ, 2002-b. (Relatório de Pesquisa). Mimeo.

_____. *A cidade da informalidade: o desafio das cidades latinoamericanas*. Rio de Janeiro: Ed. Sete Letras, 2003.

BAGNASCO, A. *Tracce di comunità*. Bologna: Ed. Il Mulino, 1999.

BARQUERO, A. *Desarrollo, redes e innovación: lecciones sobre desarrollo endógeno*. Madrid: Ed. Pirámide, 1999.

BÉNABOU, R. Working of a city: location, education and production. *Quarterly Journal of Economics*, v.108, n. 3, 1993.

_____. Quelques effets de la décentralisation sur les structures urbaines et le système éducatif. *Revue Economique*, v.49, n. 3, 1998.

ESPEJO, I. Sobreeducación y movilidad laboral. *Revista Internacional de Sociología*, v. 22, n. 1, 1999.

FUJITA, M.; KRUGMAN, P.; VENABLE, A. *The spatial economy*. Cambridge: MIT Press, 1999.

FUJITA, M. ; THISSE, J. F.. *Economics of agglomeration*. Cambridge: Cambridge Univ. Press, 2002.

GOUDBOU, J. *L'esprit du don*. Paris: La Decouverte, 1992.

GRANOVETER, M. *Economic action and social structure: the problem of embeddedness*. **American Journal of Sociology** , n.91, p. 481-510, 1985.

GUIMARÃES, B. 2000: As vilas favelas em Belo Horizonte: o desafio dos números. In: Ribeiro, Luiz Cesar de Queiroz. (Org.). *O futuro das metrópoles*. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

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

PERLMAN, J.; VAINER, C.; ABRAMO, P.. *A dinâmica da pobreza urbana e sua relação com as políticas públicas: trajetórias de vida em três comunidades do Rio de Janeiro 1969-2000*. Rio de Janeiro: Banco Mundial; Mega Cities; UFRJ/IPPUR, 1999. (Relatório de Pesquisa). Mimeo.

PRETECEILLE, E.; VALLADARES, L.. Favela, favelas: unidade ou diversidade da favela carioca. In: Ribeiro, Luiz César Queiroz de. (Org.). *O futuro das metrópoles*. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

RIO DE JANEIRO (RJ). Prefeitura. Secretaria do Trabalho. Pesquisa sobre Atividades econômicas em Favelas. Rio de Janeiro, Science, 1999.

SAULE JÚNIOR., N. (Org.). Direito à cidade. São Paulo: Max Limonad, 1999.

SICHERMAN, N. Overeducation in the labor market. *Journal of Labor Economics*, v. 9, n. 2, 1991.

SMOLKA, M. regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. In Abramo, 2003.

_____; IRACHETA, A. Mobilizing land value increments to provide service land for the poor. In: Iracheta, A.; Smolka, Martim (Org.). *Los pobres de la ciudad y la tierra*. Toluca: Colegio Mexiquense, 2000.

TASCHNER, S. São Paulo 90: em busca de um local onde morar. In: Encontro da ANPUR, VI, 1997, Brasília. Anais ... Brasília, 1997.

VALLADARES, L. Passa-se uma casa: análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar, 1979.

VELHO, G.; ALVITO, M. (Org.). *Cidadania e violência*. Rio de Janeiro: UFRJ;FGV, 1996.

ZALUAR, A. A globalização do crime e os limites da explicação local. In: Velho, G. & Alvito, M. (orgs.). *Cidadania e violência*. Rio de Janeiro, UFRJ; FGV, 1996.

ZALUAR, A. Crime, medo e política. In: Zaluar, A.; Alvito. (Org.). *Um século de favela*. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1998.

ZENOU, Y. Marché du travail et économie urbaine: un essai d'intégration. *Revue Economique*, 47, 2, 1996.

ZENOU, Y.; Smith, T. Efficiency wages, involuntary unemployment and urban spatial structure. *Regional Science and Urban Economics*, 25, 1995.