ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **dwyXz73wNinL** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

As disputas em torno do ambiente construído na favela: Um estudo sobre a relação entre proprietários e inquilinos

Autores:
Ivan Zanatta Kawahara - IPPUR-UFRJ - iv.zanatta@gmail.com

Resumo:

Os conflitos das classes são de fundamental importância para a compreensão das dinâmicas que envolvem a produção do espaço no capitalismo. Quanto mais descemos da produção do espaço em geral para a análise de territórios singulares, maiores são as determinações que incidem sobre o arranjo das classes. Nesse artigo, pretendemos fazer uma discussão sobre as disputas que envolvem a relação entre proprietários e inquilinos nas favelas considerando os polos dessa relação como duas frações da classe trabalhadora que, ao assumirem diferentes posições na forma de apropriação do valor, tomam posturas antagônicas no interior da classe.

AS DISPUTAS EM TORNO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO NA FAVELA:

Um estudo sobre a relação entre proprietários e inquilinos

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente artigo é parte de um estudo mais amplo sobre o mercado imobiliário em favelas desenvolvido pelo autor durante o mestrado. Nesse estudo, buscamos complexificar a compreensão desse mercado estabelecendo as relações com o mercado imobiliário em geral, mas focando na sua dinâmica e estrutura local. Para isso, estabelecemos como eixos de análise as formas de instituição e regulação da propriedade da terra nas favelas, a formação dos estoques imobiliários e os agentes estruturadores do espaço. Aqui, pretendemos nos ater à relação entre inquilinos e proprietários e à forma como ela constitui duas frações na classe trabalhadora que a depender do contexto podem se opor, rompendo com o, tão difundido, senso de "comunidade".

Para a dissertação, foram realizadas 11 entrevistas semiestruturadas e de caráter qualitativo em duas favelas localizadas na zona sul do Rio de Janeiro que decidimos não identificar para assegurar o sigilo dos entrevistados. As duas favelas se diferenciam em especial pelo seu porte, sendo a "Favela 1" muito maior que a "Favela 2". Aqui, identificamos os entrevistados por sua posição (proprietário, imobiliária, Associação de Moradores ou comerciante) e favela onde atua (Favela 1 ou Favela 2). Para diferenciar entrevistados que ocupam a mesma posição, na mesma favela, adicionamos um número junto à identificação de sua posição .

AS LUTAS EM TORNO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Para entendermos as lutas em torno do ambiente construído no capitalismo, é necessário partirmos das contradições de classes. Ainda que existam outros pontos de partida importantes, entendemos que, devido à tendência à priorização da dimensão econômica no capitalismo, a divisão de classes estabelecida por ela tem certo destaque. Partiremos do corte econômico da sociedade que contém menos determinações, seja ela: capitalistas e trabalhadores.

Para Harvey (1982, p. 7), o capital tende a tratar o espaço construído como meio de produção e acumulação de capital, e, como o próprio ambiente construído exige um

processo produtivo, ele se torna um dreno para o capital excedente. Em contraposição, o trabalhador trata o ambiente construído como meio de consumo e reprodução de sua vida. Isso produz a tendência à produção de capital fixo a ser utilizado na produção e circulação em contraposição à produção de fundo de consumo, a ser utilizado no consumo. No entanto, essa relação apresenta já num primeiro momento uma série de contradições. Em primeiro lugar, capital e trabalho não podem existir fora de sua relação. Dessa forma, ainda que o capital trate o ambiente construído como mero meio de acumulação de capital, todas as formas específicas de produção de valor exigem a aplicação de trabalho vivo (ou seja, da mercadoria força de trabalho), por isso, o capital não pode destruir por completo os meios de reprodução da força de trabalho, incluindo os fundos de consumo. Da mesma forma, o trabalhador busca valorizar a sua mercadoria (força de trabalho) para ter acesso a maior quantidade e variedade de bens e fundos de consumo. No entanto, de forma geral, a luta pela valorização da força de trabalho exige a produção de melhores condições para a acumulação, ainda que possa existir uma luta direta pela apropriação do valor na forma de lucro ou salário. Assim, o investimento em capital fixo pode ser legitimado perante os trabalhadores como forma de gerar empregos e valorizar a força de trabalho e o investimento em fundo de consumo pode ser legitimado perante os capitalistas como forma de desvalorizá-la. Em segundo lugar, o capitalista também precisa reproduzir seu modo de vida, o que exige o consumo de bens e de espaço, dessa forma, a produção de fundo de consumo também é uma necessidade do capitalista. O consumo, ainda, é forma importante de geração de demanda efetiva, isso significa que o capital superacumulado pode encontrar no aumento dos salários uma forma de realizar o valor dos seus produtos. Sendo o próprio fundo de consumo um produto do trabalho, ele pode gerar o mesmo efeito.

Conforme descemos para o terreno do local/singular, torna-se necessário adentrar as classes para entender como se dão as disputas em torno do ambiente construído. Aumentando as determinações, veremos uma divisão já exposta por Marx (2017 [1894], p. 877-894). Aqui, o autor inclui o proprietário fundiário como uma das classes que se apropriam do montante de valor produzido pela sociedade. Dessa forma, a apropriação do valor se daria na forma de salário, lucro e renda. Essa conformação desvela novas contradições. Ao mesmo tempo em que, a propriedade fundiária se apresenta como um empecilho para a acumulação capitalista, já que a parte do lucro convertida em renda não pode ser reinvestida e que aumenta o valor da força de trabalho, pois parte da reprodução da força de trabalho necessita do acesso a terra; ela tem um papel positivo para a acumulação, pois impede o acesso do trabalhador à terra como meio de produção e contribui para que a terra tenha o seu uso mais produtivo. A partir disso, podemos observar que a barreira que a propriedade cria ao trabalhador tem um caráter positivo e negativo para o capital. Isso se dá pelo seu duplo caráter de meio de produção e condição de vida.

No caso da habitação, a contradição pode transitar da relação entre trabalhador e rentista (terra como condição de vida) para a relação entre capitalista e rentista (terra como parte da inversão em capital variável) ou mesmo para a relação entre capital e trabalho (valor da força de trabalho) a depender da luta de classes. No caso do Rio de Janeiro, onde foi realizado o trabalho de campo, podemos considerar uma constante fuga da contradição entre capitalistas e proprietários fundiários, tensionando as relações entre capitalista e trabalhador e entre trabalhador e proprietário fundiário e, consequentemente, pressionando de forma violenta as condições de vida da classe trabalhadora. Harvey (1982,

p. 10) aponta a periferização como estratégia da classe trabalhadora para reduzir a apropriação dos salários via renda. Poderíamos acrescentar para o nosso caso a formação de cortiços que garante a altos rendimentos e baixos salários e a favela como fuga das contradições entre renda e salário e renda e lucro.

A transformação de trabalhadores em proprietários de suas residências (seja pela produção habitacional via Estado ou por empreendimentos dos próprios trabalhadores em favelas) pode ser vista como vantajosa para os capitalistas, pois possibilita aos capitalistas se apropriarem da parte do mais-valor que fluiria para as mãos dos proprietários das casas dos trabalhadores; divide a classe trabalhadora em proprietários e locatários e fortalece a propriedade privada como forma dominante de mediação entre valor-de-uso e sua apropriação (HARVEY, 1982).

Finalmente nos deparamos com a contradição que pretendemos focar no nosso estudo: uma fração da classe trabalhadora que é proprietária de sua residência e outra que é sujeita ao inquilinato. Harvey (1982, p. 14) aponta que, mesmo pertencendo à classe trabalhadora, o proprietário está preso no jogo da coleta de renda e tende a agir em defesa do seu aumento. Mesmo aquele que não pretende obter rendimentos através de sua propriedade deve buscar impedir a sua deterioração, pois ela pode implicar em perda de mobilidade residencial ou mesmo na depreciação dos valores-de-uso incorporados a terra. Essa primeira configuração já coloca em lados opostos essas duas frações da classe trabalhadora, na medida em que uma defende o aumento do fluxo de valor para o seu imóvel enquanto a outra depende da sua manutenção ou queda para manter o seu modo de vida.

No entanto, essa não é a única decorrência possível da transformação de parte dos trabalhadores em proprietários, parte deles pode alugar suas propriedades para outros trabalhadores. Isso pode acontecer por que o trabalhador acumula mais de um imóvel ou porque mesmo com apenas um imóvel o proprietário se põe na condição de locador e locatário, seja para escolher o local e a estrutura da casa onde vive ou para complementar renda com a diferença dos alugueis. Essa configuração se diferencia da primeira, pois põe em confronto direto os trabalhadores na condição de locadores e os trabalhadores na condição de locatários, já que a renda do primeiro aumenta na medida em que reduz o salário que o segundo consegue reter. Isso trás consequências adicionais, pois: 1) o proprietário nesse caso está mais pressionado a agir em defesa da renda que coleta, já que parte dos seus ganhos passa a depender disso; 2) o conflito torna-se mais aparente, visto que o contrato de aluguel passa a definir qual parte do salário de um trabalhador será convertida em renda para o outro e; 3) o proprietário pode se utilizar de estratégias comerciais com base em seu poder de monopólio para extrair renda adicional.

Nos dois primeiros casos, apesar de os proprietários se utilizarem de manobras comerciais para acrescer a sua renda, a propriedade ainda aparece apenas como reserva de valor com ganhos apenas esporádicos. Porém, assim como em diversos outros setores (em especial os que dizem respeito à circulação) o trabalhador toma uma roupagem empreendedora através da informalidade, parte dos trabalhadores assume essa mesma roupagem e se especializa na produção de edifícios e extração de renda se apropriando como pode do grande patrimônio produzido informalmente pelo conjunto da classe

trabalhadora, além da sua posição relativa no restante da cidade. Para além do volume de investimentos, a diferença qualitativa desse tipo de produção no segmento informal, em relação aos dois modelos que trabalhamos até agora, se encontra na busca de ganhos construtivos provenientes da produção do edifício e ganhos fundiários provenientes em especial da intensificação do uso do solo. Isso tem reflexos importantes na produção do espaço. Visto que os agentes aqui identificados são capazes de reinvestir os seus ganhos, podemos conferir a eles uma capacidade de reprodução ampliada e, por consequência, de transformação mais centralizada do ambiente construído. Outro ponto importante a destacar é a busca por ganho fundiário. Em cada tempo-espaço se estabelece uma tipologia mais lucrativa a depender da cultura, legislação características geográficas, tecnologia, etc. Dessa forma, a renda da terra carrega a tendência à homogeneização do produto imobiliário em um espaço-tempo determinado. A identificação de um agente capaz de modificar de forma significativa o espaço e que busca em sua atividade produtiva o ganho fundiário deve ter essa mesma tendência de intervir de forma homogeneizadora sobre o espaço.

Apresentadas essas noções básicas podemos partir para o nosso objeto propriamente dito: o conflito entre proprietários e inquilinos no interior da classe trabalhadora nas favelas. Dividiremos nossa análise em quatro partes: 1) os conflitos em torno de projetos urbanos; 2) o contrato de aluguel como forma de mediação dessa relação; 3) o despejo como forma de resolução dos conflitos e; 4) os conflitos em torno da produção habitacional.

CONFLITOS ENTRE PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS NO INTERIOR DA CLASSE TRABALHADORA: O CASO DAS FAVELAS

Os conflitos no interior dos territórios favelados são sistematicamente encobertos, não apenas no campo ideológico, mas também pelos processos reais que envolvem o tema favela. Os confrontos diretos que envolvem a população favelada trazem à tona com muito mais clareza a contradição entre trabalho e Estado. Podemos exemplificar com os grandes ciclos de remoção, os projetos de urbanização de favelas, as incursões policiais, a relação largamente estabelecida entre o fracasso dos programas habitacionais e o crescimento das favelas, etc. Grande mérito do Francisco de Oliveira (2003 [1972]; 2006) é encontrar na contradição entre capital e trabalho outros determinantes ofuscados por essa relação.

A centralidade na contradição entre trabalho e Estado, no caso das favelas, frequentemente faz com que favela e Estado transformem, ao menos no discurso, favela em um meio homogêneo. Podemos identificar essa tendência, por parte do Estado, tanto nas ofensivas contra as favelas como na tentativa de legitimar projetos que visem sua manutenção. Quando a pauta é a destruição das favelas, os moradores são vistos como “vagabundos”, “invasores”, “bandidos”, etc. Diminui-se a condição de cidadania de toda a população. Onde se busca a manutenção, o senso de “comunidade” torna possível uma aparência de consenso em torno do projeto. Mesmo em casos como o policiamento comunitário ou as incursões a ideia de “comunidade” também é acionada, dessa vez em

oposição aos “bandidos” ou “não-cidadãos”. O consenso é criado destruindo a condição de cidadania da parte que se deseja combater.

Já, do ponto de vista dos trabalhadores favelados, a ideia de “comunidade” constrói uma cidadania e um poder de atuação que só é possível para eles em organizações coletivas. Dessa forma, a construção de um senso de um consenso no interior dos territórios favelados é útil na defesa de, ou na resistência contra determinados projetos encampados pelo Estado. Para Machado da Silva (2016 [2002]), após a implementação do programa favela bairro, as favelas do Rio de Janeiro entraram em uma conjuntura de concorrência pelos projetos de infraestrutura que, entre outras coisas, fortalece a noção de “comunidade” no interior das favelas e, ao mesmo tempo, dificulta a organização de um movimento das favelas em geral.

No entanto, a população favelada contém grande diversidade, não apenas inter-favelas, mas também intra-favela. Essa população diversa tem interesses também diversos que em determinados contextos podem se opor. Não vamos aqui, nos estender no debate sobre essa diversidade, porém para uma melhor análise da relação entre inquilinos e proprietários é de fundamental importância entendermos o processo onde uma fração da classe trabalhadora se destaca, se apropriando dos recursos produzidos pelo conjunto dos trabalhadores nas favelas.

O conceito que mais se aproxima dessa ideia, é o de “burguesia favelada”, cunhado por Machado da Silva (2016 [1967]). Esses seriam agentes capazes de capitalizar os recursos internos das favelas através de pequenas produções, comércios, serviços, ou, no nosso caso, a produção, venda e aluguel de imóveis.

É importante destacar que, por mais que Machado (2016 [1967]) caracterize como “burguesia favelada” o agente local que concentra o acesso às instituições supralocais e os meios de acumulação dentro da favela, nenhum dos agentes se constitui num capitalista nos termos marxistas, para quem a cisão fundamental de classe se dá entre os que vendem para comprar (M-D-M) e os que compram para vender (D-M-D), ou trabalhadores e capitalistas. Dessa forma, a “burguesia favelada” é uma fração da classe trabalhadora, e não uma fração do capital que atua nas favelas.

Em meio à “burguesia favelada”, há uma fração que nos interessa especialmente, a que explora o mercado imobiliário. Para cada setor em que opera a “burguesia favelada”, os conflitos com o restante da população favelada, ou mesmo com outros setores onde essa “burguesia” opera, aparecem de forma diferente. Para o nosso caso podemos avançar a partir dos conflitos entre proprietários e inquilinos.

CONFLITOS EM TORNO DE PROJETOS DE URBANIZAÇÃO

A oposição entre locadores e locatários se dá fundamentalmente pela capacidade que o proprietário fundiário tem de se apropriar das melhorias produzidas pelo conjunto da sociedade e usar de forma hostil aos que fazem uso de suas propriedades, ou seja, os locatários. Logan e Molotch (1987, p. 20) identificam essa mesma questão e o apontam como um momento contraditório no que denominam de consenso pelo crescimento, onde

todos os agentes da cidade teriam algum motivo para apoiar medidas pelo crescimento urbano alimentando a máquina de crescimento urbano. Dessa forma, as políticas que envolvem a valorização do solo podem colocar esses dois agentes em oposição, ainda que o inquilino tenha um poder de reivindicação bastante restrito.

A citação a seguir, exposta por Rafael Gonçalves (2011), se trata de uma carta da Associação de Moradores da Favela do Jacarezinho endereçada ao Secretário Estadual de Trabalho e Habitação, datada de 29 de janeiro de 1984. O trecho mostra a preocupação da Associação de Moradores com o aumento extorsivo dos alugueis em um projeto de regularização fundiária a ser implementado.

> Somos totalmente contra a exploração imobiliária; achamos que o Governo deve facilitar a aquisição da casa própria por cada inquilino ou, no caso de não ser possível a solução deste problema, que o Governo assegure que os alugueis não sofram reajustes exorbitantes em função de o proprietário estar com o seu título de propriedade (...). Explicação: existem dentro de nossa comunidade pessoas que possuem inúmeras casas alugadas e que moram em outros bairros. (...) Se o proprietário de dez casas alugadas recebe dez títulos de propriedade se estará controvertendo o projeto Cada Família um Lote (ARAÚJO, 1990, Apud, GONÇALVES, 2011, p. 128 e 129).

Ost e Fleury (2013), em estudo sobre os impactos da implementação da UPP no Dona Marta, chamam a atenção para a mercantilização dos espaços sociais. Para as autoras, esse processo permite que parte da população se beneficie aproveitando a oportunidade para investir, enquanto para a outra parte esse processo aparece apenas como despossessão desses espaços. Para as autoras, na medida em que aumenta o custo de consumo desses espaços e atividades (limitando o uso para os moradores) o seu uso é substituído em especial por sujeitos de fora.

> Enquanto alguns empreendedores aproveitam o aumento do turismo e da circulação de pessoas de maior poder aquisitivo para desenvolver iniciativas lucrativas de lazer, muitos moradores sentem que o espaço de lazer foi restringido, pois a quadra da escola de samba passou a abrigar festas caras, a laje do Michael Jackson recebe frequentadores da rua para evento de samba, os preços praticados pelos bares aumentaram, ou seja, há um processo de mercantilização dos espaços sociais que segrega a população favelada dentro da própria comunidade (OST e FLEURY, 2013, p. 12 e 13).

Esse processo põe em oposição os empreendedores que conseguem tirar proveito das atividades, segundo as autoras, agora mercantilizadas, e os antigos usuários dos espaços sociais que estão impedidos de utilizar esses espaços ou moradores que se incomodam com o barulho, a sujeira, etc.

Importante destacar o papel da propriedade fundiária nesses processos. Nos processos expostos por Logan e Molotch ou por a intervenção modifica diretamente o fluxo das rendas. O conflito se dá em torno das disputas pela apropriação do valor. Já no exemplo exposto por Ost e Fleury, apesar de, a intervenção direta na geração de rendas fundiárias, certamente estar presente, as autoras chamam a atenção para a apropriação comercial dos espaços sociais e mudança de público alvo desses espaços. O papel da propriedade fundiária e do desenvolvimento das rendas fica mais encoberto. Em primeiro lugar, o acesso aos meios de produção é mediado por essa relação. Certamente a "capacidade de aproveitar a oportunidade" depende, em grande medida, do acesso à propriedade. Em segundo lugar, os proprietários, com o aumento das rendas, pressionam os empresários a exercer preços mais altos para garantir o tributo devido à terra. Por último, mesmo os proprietários se veem pressionados a fazer um uso produtivo da terra, ou disponibilizá-la para a circulação em consequência do aumento do custo de vida.

CONTRATOS DE ALUGUEL

Os conflitos entre proprietários e inquilinos não ocorrem somente em torno de projetos urbanos e da valorização da terra este é um conflito permanente que, em parte, é mediado pelo meio jurídico. Os contratos de locação em favelas apresentam grandes semelhanças com os contratos do restante da cidade. Os corretores e proprietários se preocupam em apresentar um padrão condizente com o direito oficial, porque mesmo que os contratos sejam feitos sobre propriedades que não são registradas e oficializadas pelo Estado, ele facilita o acesso às autoridades jurídicas oficiais e não oficiais.

> É o padrão, tudo que a gente usa é padrão, [...] a gente tem uma orientação jurídica, a gente não pega um papel e vai fazendo as coisas sem conhecimento de causa não, [...] até por uma questão de segurança e credibilidade. (PROPRIETÁRIO 3, FAVELA 2).

Muitos proprietários, inclusive, se apropriam de contratos padrões e dão pouca importância para o conteúdo dos contratos. O documento garante o registro da transação com o consenso de ambas as partes, podendo ser usado em tentativas de roubo do imóvel, calotes ou longos períodos de inadimplência frente à justiça oficial. Dessa forma, o contrato, nesse caso, é utilizado não como um código de postura, mas como um mecanismo de segurança em caso de conflito.

> — Ah, eu faço contrato. [...]
> — Você tem modelo de contrato?
> — Compro em papelaria. (PROPRIETÁRIO 1, FAVELA 1)

Além da possibilidade de registrar o acordo e acessar as instituições em caso de conflitos, ao que parece, o direito jurídico oficial exerce uma pressão ideológica sobre a juridicidade da favela. A semelhança com o direito jurídico oficial confere legitimidade aos acordos. Para o corretor da imobiliária 2 da Favela 1 existe o certo e o errado, ambos balizados pelo direito jurídico oficial, porém, não existindo uma fiscalização das instituições

oficiais de Estado, o receio do corretor é que se difunda (“rode”) pela favela a informação que os contratos formulados pela corretora são “errados”.

> Na verdade, assim, a gente procura sempre trabalhar dentro da lei, porque, mesmo aqui sendo [Favela1], nós trabalhamos muito com empregada doméstica, aí faz o contrato e leva para o patrão ver, aí se você fizer uma coisa errada, aí roda errada pra tudo que é lugar, entendeu, então é sempre bom fazer o seu (IMOBILIÁRIA 2, FAVELA 1).

Há dois pontos importantes a serem destacados nesse caso: 1) o direito jurídico oficial, mesmo sendo, nessa situação, inoperante de forma direta, se torna um legitimador das ações na favela, ou seja, mesmo sem uma fiscalização sistemática ele “baliza” as ações dentro da favela; 2) o conhecimento do direito jurídico oficial, nesse caso, se dá pelo contato cotidiano dos favelados com os não-favelados.

Encontramos como especificidade mais marcante nos contratos de locação nas favelas, as exigências para o início do contrato. Os locadores, em geral, consideram que a demanda nas favelas tem menor capacidade de cumprir as exigências feitas no restante da cidade, como propriedade na cidade que sirva como garantia, seguro fiança, comprovação de renda, etc. Os três corretores entrevistados apontaram a necessidade de reduzir as exigências dos contratos de locação para adequá-los à população demandante de habitações nas favelas. O primeiro aspecto apontado é o nível de renda da população demandante.

> Eu entendo o seguinte: não adianta você cobrar do inquilino o máximo que ele não pode dar, tem que trabalhar de acordo com a situação de cada um, porque o perfil dos inquilinos de comunidade, da nossa comunidade, até que é um pouquinho mais alto, mas a maioria ganha 3, 4 ou 5 salários mínimos, no máximo, então você vai explorar essas pessoas? Não tem como! Então você tem que "fazer" um aluguel compatível com o que eles ganham (IMOBILIÁRIA 3, FAVELA 1).

Outro corretor aponta que, pelo mesmo motivo abre mão da investigação pelo SPC e SERASA, indicando que a quantidade de devedores na favela é alta.

> O que acontece, como nós vivemos numa área carente, muitas pessoas tem nome no SPC, muitas pessoas têm nome no SERASA (IMOBILIÁRIA 2, FAVELA 1).

O corretor da Imobiliária 3 aponta que a fiança fica inviabilizada pela ilegalidade dos imóveis na favela, mas que faz um levantamento do perfil do inquilino antes de alugar.

> Nós aqui não cobramos fiança, não cobramos porque o imóvel não é legalizado. Então se aqui é comunidade e não tem como você cobrar fiança. [...] Então a gente faz um contrato flexível, aonde facilita o acesso

> do morador. O cara que vem alugar o imóvel, certo? Eu faço um levantamento do cadastro daquele inquilino, eu vejo que aquele futuro inquilino tem o perfil que é preciso. Na época em que eu faço este levantamento, ele está "OK", mas daqui a dois, três meses, ele muda de comportamento, muitas das vezes, o cara por estar precisando, ele aceita as condições de proposta, depois é que você vai ver quem é quem, se ele paga em dia, se ele atrasa. [...] Acontece agora com vários inquilinos que eu estou tendo agora (IMOBILIÁRIA 3, FAVELA 1).

Importante destacar que os conflitos com os inquilinos de fato acontecem e o levantamento do perfil do inquilino é visto como relativamente ineficaz. O depósito aparece então como forma de evitar os calotes. O corretor da Imobiliária 1 da Favela 1 alega que em todos os contratos o pagamento é adiantado e que, em alguns casos, além de cobrar adiantado cobra mais um depósito. Para esse corretor, o pagamento adiantado e o depósito são mecanismos de segurança contra calotes, já que o risco de o inquilino desaparecer parece alto. Já o corretor da Imobiliária 3 diz cobrar o depósito por significar uma segurança contra danos ao imóvel.

> Então, a gente cobra o depósito não é nem pelo aluguel, é mais em face de uma garantia de bem imóvel [...] Eu cobrei de você dois meses de depósito [...] se por ventura você não me entregar dentro do que é combinado, vai ter um abatimento (IMOBILIÁRIA 3, FAVELA 1).

Esse foi o único entrevistado que se referiu a garantia do bem imóvel, em todos os casos os depósitos foram apresentados como forma de evitar calotes. Na Favela 2, a mesma estratégia foi identificada.

> É isso: olha, tem que pagar o adianto de um mês pra garantir que se você sair a gente tem uns 30 dias aí pra conseguir sossegado. Mas se não conseguir pagar também está aqui olha, acabou você sai, entendeu, é assim, mas as pessoas geralmente pagam um mês antes (PROPRIETÁRIO 3, FAVELA 2).

Uma questão que é específica dos aluguéis em favelas é o fato de os proprietários de imóveis não poderem ceder a titularidade dos contratos com as concessionárias de água e energia elétrica sem correrem o risco de o inquilino ser visto como proprietário legitimo frente ao direito jurídico oficial. Dessa forma, a cobrança das contas referentes às concessionárias acaba por ser feita de forma mediada pelos proprietários dos imóveis ou pelo corretor responsável.

> O problema maior que nós temos aqui na comunidade é problema de inadimplência que está muito alta e lidar com a parte de conta de luz, conta de luz é um fator que atrapalha demais o nosso trabalho. [...] Não seria o correto nós administrarmos, mas por uma questão de compromisso que a gente tem com o proprietário, a gente muitas das vezes é obrigado a ficar pegando no pé do inquilino pra que ele nos apresente a conta de luz mês a

mês. Isso nos trás um desconforto muito grande, por que quem tem que estar se preocupando com a conta de luz não é a administradora, é a Light, mas ela muitas das vezes peca nesse sentido e aí o camarada que se aproveita da situação, acaba não pagando. [...] Tem a conta de 100 reais, mas tem a conta de 200, 300, mas se o cara não pagar 3 meses, você já está perdendo 900 reais. E como administrar isso se a responsabilidade de cobrar conta de luz não é minha? A gente fica com esse problema (IMOBILIÁRIA 3, FAVELA 1).

Na Favela 2, um dos proprietários aponta a dificuldade de lidar com a questão. O entrevistado, nesse momento, respondia sobre o acesso dos moradores à justiça e uma das indicações que o entrevistado dá é que para ele o meio de resolução desse tipo de conflito é a justiça comum.

> Vêm, tem que resolver. Algumas áreas as pessoas ficam com medo de atuar ou às vezes até de denunciar uma irregularidade que está acontecendo dentro da tua casa. Às vezes o cara está morando lá e não quer pagar o aluguel, a conta de luz geralmente está na conta do proprietário e aí o cara acaba sendo acionado pela light, o nome do cara vai pro SPC, o inquilino vai lá, faz um gato e aí como é que você fica? (PROPRIETÁRIO 4, FAVELA 2)

O acesso ao direito jurídico oficial é, provavelmente, o maior motivo para a preocupação com a adequação dos contratos a essa forma de direito. Isso não impede que, em determinadas ocasiões, os proprietários e corretores não se utilizem dos meios que tem à disposição dentro da favela, às vezes utilizando violência. Trataremos a seguir das formas de procedimento dos proprietários e corretores em casos de inadimplência dos alugueis.

INADIMPLÊNCIA

Conforme foi exposto, a recuperação dos imóveis em casos de inadimplência com frequência é realizada através de agentes do Estado. No entanto, alguns mecanismos de recuperação de imóveis são desenvolvidos por proprietários e corretores de imóveis de forma a agilizar o processo. Em primeiro lugar, é necessária a constatação de que há um volume considerável de inadimplência. Segundo os corretores entrevistados esse volume aumenta em tempos de crise, falta de empregos, etc.

> Eu tenho tido problemas de inadimplência em função das dificuldades que a gente está vivendo atualmente. A inadimplência aumentou bastante, não foi pouco não. De dois meses pra cá, no meu caso, não sei os outros, estou realmente com muitos problemas (IMOBILIÁRIA 3, FAVELA 1).

Para todos os entrevistados o primeiro procedimento em caso de atraso de pagamento é a retórica. No caso dos corretores, a mediação entre proprietário e inquilino.

> O procedimento é sempre na parte amigável, tentar chamar a parte interessada a uma conversa e fazer a cobrança sempre de uma forma amigável, mostrando pra essa pessoa que é importante a gente manter o aluguel rigorosamente em dia e quando há uma insistência a gente manda aviso de cobrança. A praxe normal. Se a pessoa insistir em não cumprir com a obrigação, aí a gente solicita a restituição do imóvel, de uma forma sempre amigável, não existe outra maneira (IMOBILIÁRIA 3, FAVELA 1).

Outra característica presente nas entrevistas é uma tendência a tratar os inquilinos caso a caso. Os inadimplentes que comprovam a incapacidade de pagar tendem a ser tratados com maior tolerância. Essa provavelmente é uma adequação do procedimento dos proprietários e corretores ao mercado informal de trabalho e à falta de regularidade nos ganhos dos inquilinos. Os corretores também alegam que é melhor manter um inquilino que já é conhecido na expectativa de receber futuramente do que deixar o imóvel vazio em busca de um próximo inquilino. Importante destacar que o corretor da Imobiliária 2 considera a possibilidade de tornar a cobrança impessoal em instituições como o SPC. Para o corretor, essa seria a forma de manter o inquilino no imóvel sem que ele deixe de ser pressionado. Além disso, ele continuaria sendo cobrado após o seu desligamento do imóvel.

> O que a gente faz é o seguinte, fazendo de tudo pra pessoa sair pela porta da frente. Já aconteceu de pessoas ficarem aqui 4 meses sem efetuar o pagamento, mas provar que não estava conseguindo pagar e a gente: — "beleza, consegui convencer o proprietário", porque, a maioria dos proprietários, se a pessoa chegar lá: — "não estou de sacanagem, não estou de má fé, não estou em condições de pagar", falando direitinho, sentando aqui com o proprietário, o proprietário nem esquenta, e a gente também. Não somos pessoas que criam problemas também não, entendeu? O chato é que no imóvel não bota nome no SPC né? Esse é o grande diferencial, um grande avanço do imóvel seria colocar o nome no SPC (IMOBILIÁRIA 2, FAVELA 1).

O Proprietário 1 da Favela 1 também diz que a retórica é o principal recurso em caso de atraso nos alugueis. No entanto, aponta para a importância dos contratos para o acesso a justiça comum e conta que as imobiliárias comumente acionam esse recurso.

> Atraso de aluguel vai no papo. O pessoal das imobiliárias vai pra justiça. Justiça comum. De vez em quando, vem me pedir pra levar o oficial de justiça na casa do sujeito. O juiz não pede documentação nenhuma, o contrato tem o contrato, o contrato em si já é... quando você vai fazer o contrato... o contrato legitima né... o contrato entre as partes. Agora quem não tem contrato... (PROPRIETÁRIO 1, FAVELA 1).

A presença dos oficiais de justiça parece ser uma constante nas duas favelas pesquisadas, apesar de ter-se indicado que na Favela 2 os oficiais de justiças são mais acionados para conflitos familiares que para despejos. Esses oficiais de justiça em alguns

casos vão direto à casa a ser atendida, porém, os entrevistados das Associações de Moradores das duas favelas apontaram que é mais comum que passem na Associação de Moradores.

> Muito despejo, toda hora, várias vezes no mesmo mês, quase todo dia. O oficial de justiça passa na associação. Também procuram a associação pra mediar, a associação não tem autonomia pra tirar ninguém. O [corretor imobiliário não entrevistado] às vezes procura a gente, nós mandamos ele entrar na justiça. Vem muita gente sem contrato, mas aí o oficial de justiça não resolve (ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 1, FAVELA 1).

Outra indicação importante no depoimento do representante da Associação de Moradores é que a instituição não tem poderes sobre os despejos, o que de certa forma indica que não há um procedimento padrão para os despejos que acontecem dentro das favelas que não tenham a mediação do direito jurídico oficial. As entrevistas indicam que o maior volume dos despejos ocorre via justiça comum, porém, outros procedimentos foram expostos nas entrevistas e convém expô-los aqui, inclusive porque acreditamos que nem todas as favelas tem tanto acesso à justiça comum e nelas devem predominar estratégias no nível local.

No primeiro caso, o Proprietário 1 da Favela 1 executou o despejo sem o auxílio de nenhuma instituição local ou supralocal.

> Eu só tive um cara... peguei as coisas dele e botei pra fora. Hoje eu não faria isso. Eu tinha uns 25 anos 28... O cara não pagou, demorou, [eu] tinha que fazer uma obra... Aí juntou as duas coisas. Um dia eu falei: — "o senhor tira suas coisas se não eu vou tirar". Depois eu fiquei com pena dele, peguei as coisas dele e botei do lado de fora, na rua, quebrei a porta... Aí ele falou que ia na polícia. Aí eu falei: — "você vai, mas leva os recibos". — "Como eu vou levar recibo que eu não tenho". Aí eu falei: — "então...". Tem dessas coisas (PROPRIETÁRIO 1, FAVELA 1).

É importante notar que não é qualquer proprietário que pode agir dessa forma. Esse proprietário necessita de certo reconhecimento frente à vizinhança e instituições locais para agir com o nível de violência presente nesse caso. Se o inquilino tem uma ligação com a Associação de Moradores, tráfico de drogas ou milícia, provavelmente o proprietário também não teria essa mesma facilidade para realizar o despejo.

O corretor da Imobiliária 2 da Favela 1 nos descreveu o procedimento padrão da imobiliária em casos em que o despejo se faz necessário. Segundo o corretor, ele utiliza da retórica até o segundo mês, no terceiro mês ele começa a sabotar o imóvel com o inquilino dentro, a fim de criar constrangimentos e as estratégias são diversas: cortes de luz, cortes de água, sabotagens nas caixas d'água, etc.

> — Na verdade é assim, o seguinte: a pessoa atrasou o primeiro mês, atrasou o segundo e estamos lá cobrando, aí a gente já tem que tomar uma posição enérgica. Tem situações que a gente tem que cortar água e luz. A gente pode fazer isso? Não pode, mas as pessoas podem atrasar? Pode, mas não pode ficar três meses, e depois de três meses é ação de despejo, então você imagina o proprietário ficar três meses em ação de despejo.
> — E como vocês fazem o corte de água e luz?
> — Tem que contratar um pedreiro.
> — Você chama um pedreiro, ele vai lá na rua e...?
> — É porque na verdade é o seguinte: a gente pode fazer isso? Não podemos, é ilegal cortar a água e luz [...]. Sendo que o que acontece, você vai chamar a Light pra cortar a luz aqui o que vai acontecer? Vai cortar luz daquela pessoa, mas vai cortar de outras também. Se você chamar a Cedae... Porque na verdade cortar água, o que é cortar água? Já aconteceu várias situações, eu durante uma semana tirar a boia do cara, vazando água pra caramba, — "está vazando água! absurdo!" Aí vem na administradora, aí a gente fala — "ah...", no outro dia a gente tirava a boia de novo, ficava uma semana caindo água lá, provocar algum constrangimento. Da luz a gente cortava o cara ligava, a gente cortava o cara ligava de novo. A gente arrancava o relógio, está entendendo? Tem que fazer alguma coisa. Até porque eu estou te falando assim, o seguinte, muito dos nossos imóveis são senhoras, que são proprietárias... (IMOBILIÁRIA 2, FAVELA 1)

A violência com que são realizados, no âmbito local, os despejos nas favelas, demonstra o pouco poder de reação dos inquilinos diante desse tipo de atitude. É possível que os moradores mais antigos (donos de comércio, envolvidos com a Associação de Moradores ou com tráfico, etc.) sejam proprietários dos imóveis em que moram e os inquilinos no geral sejam os moradores mais pobres e com menos acesso às instituições locais e supralocais. Esse pode ser um dos determinantes da possibilidade do uso da força pelos proprietários e corretores.

CONFLITOS EM TORNO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A análise dos conflitos em torno da construção extravasa os limites do contrato entre as partes que desenvolvemos até agora. Normas sociais devem ser desenvolvidas e instituições devem regular a atividade. Dessa forma, deslocamos a centralidade da nossa análise do acordo privado para o social. Podemos partir dos conflitos entre proprietários e veremos que determinadas características da construção em uma propriedade (altura, afastamento, localização, etc.) e seu uso podem prejudicar a outra exigindo normas sociais que os regulem. Não há espaço aqui para expor as formas de regulação da construção encontradas no trabalho de campo, porém podemos destacar que, de forma complexa e conflituosa, instituições locais como Associação de Moradores e narcotráfico varejista e supralocais como polícia, fiscais da prefeitura, funcionários do pouso, etc., ainda que de forma precária exercem essa regulação.

Aqui, devemos incluir os promotores imobiliários que identificamos no trabalho de campo. A presença desses agentes modificam as disputas em torno da propriedade fundiária e da coleta de renda. Num primeiro momento já podemos perceber que se a estratégia principal do promotor imobiliário que visa compor os seus ganhos com renda é a intensificação do uso do solo, vemos que a presença desses agentes, ainda que por ventura possa reduzir o preço unitário da habitação, eleva o preço da terra. Decorre disso que o proprietário que quiser realizar integralmente a sua renda devida, deverá adequar sua edificação à tipologia mais lucrativa ou vender a um preço que possibilita apenas a produção dessa tipologia.

Além do crescimento do preço da terra, a intensificação do seu uso carrega consigo a sobrecarga da infraestrutura, em geral já precária das favelas. Esse é um dos pontos de conflito entre promotores imobiliários e população em geral nas favelas, como demonstra a trecho de entrevista a seguir.

> Tem muita construção nova. É complicado, se por um lado as pessoas precisam morar, por outro quando você amplia demais, você tem o problema da carga de esgoto, a água não dá pra todo mundo, a luz elétrica tem que remodelar... Eu acho que tem que dar uma estagnada (PROPRIETÁRIO 1, FAVELA 1).

Na Favela 2, o Comerciante 1, filho de um antigo representante da Associação de Moradores, também reivindica um controle de novas construções pelo mesmo motivo.

> Eu confesso que eu acho que deveria ter um controle também. Eu acho que seria bem interessante. Eu sempre falei sobre isso, porque eu lembro que antigamente a gente enchia uma caçamba de lixo em uma semana, hoje são três por dia, quatro por dia, então chega uma hora que você não comporta mais o número de pessoas. É o que estava acontecendo naquele momento, o consumo de água maior, rede de esgoto se utiliza mais, mais lixo, enfim, tudo passa a ser... (COMERCIANTE 1, FAVELA 2).

A Associação de Moradores 2 da Favela 2 também se engajou nos últimos anos na retenção do crescimento fazendo campanhas de conscientização e contribuindo na identificação de novas construções.

Outra decorrência da presença dos promotores imobiliários é a tendência à homogeneização do produto imobiliário. Em ambas as favelas pesquisas esses promotores alegaram ser o prédio de quitinetes a tipologia mais segura e rentável. Segundo os entrevistados essa tipologia garante um preço condizente com a demanda na favela e, ao mesmo tempo permite um ganho elevado por área construída.

> Porque você preferiu fazer quitinete?
> É o que dá dinheiro, o quitinete (PROPRIETÁRIO 3, FAVELA 2).

> — Sabe por que constroem mais quitinete?
> — Quitinete, porque são menores e mais em conta pra alugar. Por exemplo, entre pagar 600 reais e 1200, eu prefiro pagar 600.
> — Pra quem constrói dá mais dinheiro construir quitinete?
> — É mais fácil de alugar uma quitinete do que uma casa de dois quartos ou de um quarto que é mais caro. O poder povo está pouco. (ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 2, FAVELA 2).

É dessa forma que se expressa no espaço a tendência homogeneizadora da renda da terra e seu comando sobre as formas de vida onde o acesso à terra é mediado por essa relação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tratamos aqui, ainda que rapidamente de como se dão os conflitos de classe em torno do ambiente construído em cada escala, até pousarmos nos territórios de favela, onde a classe trabalhadora se reconfigura em diversas frações, de onde destacamos a relação entre proprietários de terra e inquilinos.

Não se trata aqui de entender essa relação, simplesmente, como pobres explorando pessoas ainda mais pobres (DAVIS, 2006) ou uma barreira para o acesso à moradia (ABRAMO, 2007), mas, assim como no restante da cidade, há uma relação contraditória de afirmação e negação do acesso. Na troca, o valor de troca ao mesmo tempo em que nega o valor de uso para o produtor necessita afirmar o valor de uso no polo oposto da relação. Numa sociedade onde o valor de uso é tendencialmente reduzido à suporte de valor, ou seja, o processo produtivo é comandado pela busca do valor e não pela necessidade imediata do objeto de uso moradia, a forma, a utilidade, o direcionamento da demanda, etc. dado pelo produtor, será o que dá a ele a maior capacidade de se apropriar do valor, o que não necessariamente significa a produção de unidades habitacionais direcionada a uma demanda com maior poder aquisitivo. As entrevistas apresentaram a possibilidade de potencializar os ganhos dos proprietários reduzindo as unidades habitacionais e intensificando o uso do solo. Essa é a fórmula utilizada para ofertar habitação para a camada mais pobre sem de forma alguma afetar os ganhos. Essa configuração, ao mesmo tempo em que nega o acesso a terra e coloca duas frações da classe trabalhadora em posições antagônicas (uma que busca o aumento da apropriação do valor via renda e outra que busca aumentar o seu acesso aos bens de consumo protegendo o salário da apropriação via renda), permite o acesso à moradia, ainda que muitas vezes precária, a uma população que teria dificuldades de acumular recursos mesmo para a autoprodução.

REFERÊNCIAS

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

DAVIS, M. *Planeta favela.* São Paulo: Boitempo, 2006.

GONÇALVES, R. *O mercado do aluguel informal nas favelas do Rio de Janeiro e sua regularização numa perspectiva histórica.* [S.l.]: [s.n.], 2011.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço e Debates*, São Paulo, n. 6, p. 6-35, NERU/Cortez 1982.

LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. London: University of California Press, 1987.

MACHADO DA SILVA, L. A. A poítica na favela. In: MACHADO DA SILVA, L. A. *Fazendo a cidade: trabalho, moradia e vida local entre as camadas populares urbanas.* Rio de Janeiro: Mórula, 2016 [1967]. p. 33-47.

MACHADO DA SILVA, L. A. A continuidade do problema da favela. In: MACHADO DA SILVA, L. A. *Fazendo a cidade: trabalho, moradia e vida local entre as camadas populares urbanas.* Rio de Janeiro: Mórula, 2016 [2002]. p. 161-175.

MARX, K. *O capital: crítica da economia política: livro III: o porcesso global da produção capitalista.* São Paulo: Boitempo, 2017 [1894].

OLIVEIRA, F. D. *Crítica à razão dualista e o ornintorrínco*. São Paulo: Boitempo, 2003 [1972].

OLIVEIRA, F. D. O vício da virtude: Autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. *Novos Estudos*, p. 67-85, 2006.

OST, S.; FLEURY, S. *O mercado sobe o morro: a cidadania desce? Estudo sobre o efeitos da pacificação no Santa Marta*. Dados [online], v. 56, n. 3, p. 635-671, 2013.