

**O MERCADO DE SOLO INFORMAL EM FAVELAS E A MOBILIDADE
RESIDENCIAL DOS POBRES NAS GRANDES METROPOLIS: notas para delimitar
um objeto de estudo para a América Latina**

Pedro Abramo

IPPUR/UFRJ

pabramo@uol.com.br

Rua Jardim Botânico, 301/303 – Rio de Janeiro

CEP: 22470-000

O MERCADO DE SOLO INFORMAL EM FAVELAS E A MOBILIDADE RESIDENCIAL DOS POBRES NAS GRANDES CIDADES:

notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina*

**Pedro Abramo
IPPUR-UFRJ
Rio de Janeiro, Brazil**

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 à 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

* Agradeço o apoio do Programa Latino-americano do Lincoln Institute of Land Policy e, em particular, o seu diretor Prof. Martim Smolka sem o qual a iniciativa desse projeto seria impossível.

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 à terra esta 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 (Beccatini, 1999).

Segundo Beccatini, as relações econômicas que se estabelecem a 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 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 nominar 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 esta condicionada por uma lógica dominante de coordenação de acesso ao solo urbano, assim como pelas características do processo de produção e financiamento das materialidades urbana (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 nominar 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 co-existem 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 – Objeto: mercado informal de terras e mobilidade residencial dos pobres

II.1 – O relativo silêncio sobre o mercado informal de terras: uma revisão sumaria 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 conseqüências macro-sociais. Na leitura da época, a sociedade capitalista, e sua expressão urbana, poderia ser lida a partir das relações entre o capital, o trabalho e a forma de manifestação dos conflitos e dominação entre eles na estrutura jurídico-política a nível urbano, metropolitano, 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 reconfiguração das relações da política urbana na escala do global e do local. Os estudos seguiram o caminho de retorno a uma leitura dos macro processos da globalização e da mundialização e suas conseqüências urbanas ou optaram por leituras do local incorporando perspectivas neo-hobsianas, comunitaristas e institucionalistas para revelar as dimensões particulares dos atores, praticas, 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 bi-polaridade 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 de casos, que incorporam dimensões antropológicas ou propõem articulações interdisciplinares, mas que 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 locacionais 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 e Thisse, 2002; Abramo, 2002-a). 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, 2002-b).

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 (Abramo, 2002-a).

Ainda que os trabalhos sobre a lógica de mercado e o uso do solo tenham um 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 resultado de pequenas monografias ou trabalhos jornalísticos e a sua veiculação a um público mais amplo, dada a carência de informações disponíveis, adquire um valor heurístico e de referencia 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 dos pobres: 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 cinematecas 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 conceitualizar a forma de funcionamento do mercado informal de terras e estabelecer alguns princípios de conceitualização que permita 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 em dois planos. O primeiro a partir de um levantamento empírico sobre o mercado informal de terras e imóveis nas favelas da cidade do Rio de Janeiro (Abramo, 2002). A realização dessa pesquisa em áreas de favelas exigiu uma pré-conceitualização de alguns elementos do mercado informal e os seus primeiros resultados permitem avançar em direção a uma re-problematização desses conceitos preliminares no sentido de definir um projeto de pesquisa que amplie a escala das cidades pesquisadas e, sobretudo enfrente o segundo desafio a que nos referíamos acima, isto é tomar o mercado informal de terras e a mobilidade residencial dos pobres urbanos como um objeto conceitual que permite re-problematizar 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.

Nesse sentido, o projeto que estamos apresentando significa uma ampliação de um projeto de pesquisa desenvolvido originariamente para a cidade do Rio de Janeiro, mas que desde o seu início tinha a intenção de atravessar as suas fronteiras físicas em direção a outras cidades para buscar respostas sobre a universalidade ou a particularidade dos seus resultados. A pergunta sobre o caráter universal e/ou particular de uma pesquisa sobre favelas é importante, pois permite enunciar ou recorrências, e portanto similares ou aleatoriedades e diferenças. A resposta a essa questão impõe leituras e métodos de pesquisa alternativos, mas também formas de intervenção do poder público muito distintas.

Nossa perspectiva nesse projeto é de natureza eminentemente acadêmica, e portanto no campo da análise positiva dos fenômenos sociais. Mas estamos convencidos do potencial normativo dos seus resultados onde algumas respostas que pretendemos encontrar sobre o funcionamento do mercado informal de solo e a mobilidade residencial em favelas podem ser de grande valor na elaboração de políticas públicas urbanas

II. 2 – Em direção ao enquadramento do objeto: o mercado informal de solo nas favelas e a mobilidade residencial dos pobres

Estamos convencidos que a definição do mercado informal do solo urbano abre uma perspectiva inovadora para os estudos sobre os processos de estruturação interna das grandes cidades latino-americanas. A partir dessa motivação iniciamos um projeto de pesquisa tendo como referencia de estudo empírico os assentamentos informais na cidade do Rio de Janeiro. Os resultados que encontramos a partir da pesquisa de campo que realizamos sobre o mercado informal em favelas são múltiplos e abrangem sobretudo dois campos da pesquisa urbana: a economia do uso do solo e a mobilidade residencial. Nos parágrafos que se seguem, propomos definir nosso objeto de estudo comparativo a partir de um pequeno inventario da perspectiva de pesquisa que adotamos e pretendemos aplicar a

outras cidades. Os resultados que apresentamos em seguida são ainda preliminares e resultam de um esforço significativo de pesquisa de campo onde procuramos conciliar metodologias quantitativas de levantamento de dados, métodos de história oral para recuperar trajetórias comunitárias e familiares e a utilização de GIS e análise espacial para territorializar as informações e buscar identidades e diferenças locais entre os assentamentos populares (favelas). Assim, vamos apresentar de forma sintética e em tópicos os nossos principais resultados da pesquisa sobre a cidade do Rio de Janeiro no sentido de propor um projeto que incorpore as cidades de São Paulo, Porto Alegre, Recife e Belém no marco de uma pesquisa comparativa sobre o funcionamento do mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial.

A – características do mercado fundiário informal

1 - O mercado de terras informal pode ser classificado em dois grandes sub-mercados fundiário. 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 afim de estabelecer uma primeira aproximação da definição de sub-mercados informais. O resultado desse exercício pode ser visto no quadro abaixo e permite definir dois grandes

sub-mercados de solo informal que denominamos: a) sub-mercado de loteamentos e b) sub-mercado de áreas consolidadas (Abramo, 2003).

Marco comparativo de las características del mercado informal de loteos y en asentamientos consolidados

	loteos	Asentamientos consolidados
Estructura de mercado	oligopólica	competencia con mercado “racionado”
Agente dominante y determinación de precios	Fraccionador con capacidad de imponer “mark up” urbano	Comprador (“entrante”) y vendedor (“saliente”) tensión entre oferta y demanda
asimetría del poder de mercado	fuerte	variable
Característica de producto	<u>homogeneidad</u> relativa (lote) con variaciones de la ubicación y metrage	Heterogeneidad
externalidades	<u>exógenas</u> (hierarchy de accesibilidad + caract. físicas y topograficas)	endógenas+exógenas
Racionalidad y anticipacion	<u>estratégica</u> con información incompleta (juego de la anticipación de infra-structura)	pluralidad de racionalidades y objetivos de anticipación
información	incompleta e imperfecta (riesgo)	asimetría informacional y imprevisibilidad (incertidumbre radical)

O primeiro desses sub-mercados (loteamentos), é em grande medida definido por uma estrutura oligopólica de mercado, enquanto o segundo sub-mercado (áreas consolidadas) apresenta um estrutura concorrencial racionada. Os dois sub-mercados 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 praticas de definição dos produtos e do seu financiamento nos remetem a tradições mercantis pré-modernas. Os produtos desse sub-mercado são relativamente

homogêneos e os seus principais fatores de diferenciação nos remetem a dimensões físicas, topográficas e às externalidades exógenas de urbanização.

O sub-mercado das áreas consolidadas apresenta características bem distintas 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 500 favelas catalogadas e outras 200 em processo de identificação e catalogação (trabalho da nossa linha de pesquisa realizado em conjunto com o IPP da Prefeitura Municipal 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 sub-mercado unificado.

A resposta a essa pergunta é importante, pois sua caracterização define também os fluxos (origem e destino) da mobilidade residencial dos pobres urbanos. Trabalhamos com cinco hipóteses de sub-mercados e dos seus respectivos fluxos de mobilidade residencial. Abaixo reproduzimos nossas hipóteses (Abramo, 2003) que devem ser objeto de testes a partir dos resultados empíricos da pesquisa:

* Hip. 1: sub-mercado informal unificado

Todos los asentamientos populares constituyen un solo sub mercado informal ? amplia movilidad residencial de los pobres intra e inter asentamientos consolidados

* Hip. 2: sub-mercados por asentamientos

Cada asentamiento es un sub-mercado sin segmentación interna ? movilidad residencial intra asentamiento

* Hip. 3: sub-mercado por grupos de asentamientos homogêneos

Un grupo (conjunto) de asentamientos sin segmentación interna constituyen un sub-mercado ? movilidad residencial inter asentamientos restringida

* Hip. 4: sub-mercados en cada asentamiento

Cada asentamiento tiene una division interna en sub-mercados ? movilidad residencial intra-intra asentamiento

* Hip. 5: sub-mercado por grupo de asentamientos segmentados

Un grupo (conjunto) de segmentos de areas de asentamientos constituyen un sub-mercado ? movilidad residencial inter-intra por grupos de asentamientos

A identificação dos sub-mercados e a definição de uma possível taxonomia desses sub-mercados é um elemento conceitual importante para a identificação do processo de formação dos preços no mercado imobiliário informal. Em trabalhos anteriores (Abramo, 2001-a, Abramo,2001-b), sugerimos que no mercado informal intervem um conjunto de externalidades comunitárias que modelam o gradiente de preços desse mercado. Na definição dos coeficientes de desses atributos (“preços sombra” da função hedonica) pesam fatores de desconto associados a incerteza e ao processo de aprendizagem social cuja característica nos remetem a taxonomia dos sub-mercados. Assim, as hipóteses sobre a taxonomia dos sub-mercados também são importantes para a identificação dos determinantes da formação dos preços do mercado informal.

Até o momento realizamos vários testes econométricos para avaliar os componentes (atributos similares) desses sub-mercados,mas os resultados revelaram fortes problemas de auto-correlação espacial das variáveis. Os testes de kricagem aplicados aos erros não foram suficientes para dar resultados mais expressivos do ponto de vista econométrico. Assim, decidimos adotar uma linha de tratamento analítico diferente e priorizar a analise espacial (clusters, etc.) e os procedimentos de analise comparativa e evolucionaria e usar, apenas como tratamento complementar e indicativo, o procedimento econométrico. Do ponto de vista conceitual, essa opção representa uma inovação na forma de tratar o mercado fundiário-imobiliário e nos aproxima de uma abordagem critica da formação dos preços do solo. Como veremos adiante, propomos uma perspectiva conceitual que se aproxima do debate da sócio-economia, mas não abandona completamente o debate da economia urbana e o dialogo critico com o pensamento neoclássico conservador.

Um resultado importante e que nos assegura em relação a definir o mercado informal de solo como um objeto de pesquisa nos é revelado pelos resultados da pesquisa sobre o Rio de Janeiro em relação ao volume das transações de compra e venda de imóveis em favelas vis-à-vis os estoques imobiliários locais. Quando vemos o percentual de rotação do

estoque imobiliário do mercado informal nas favelas, verificamos que ele apresenta, em média 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 uma certa lógica e regularidade revelando que ha efetivamente um funcionamento não-aleatório no mercado informal em favelas. Em outras palavras, o volume e o patamar de preços das transações imobiliárias confirmam a sua existência enquanto mercado regular que regula o acesso a terra urbana nas favelas consolidadas, e portanto a possibilidade de definirmos um objeto de pesquisa.

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 ha 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).

Nossa pesquisa avança na problematização dessas variáveis incorporando uma parte importante do debate da sócio-economia, da economia de redes e, sobretudo da economia da proximidade. Identificamos externalidades que valoram o solo urbano e nos remetem as dinâmicas sociológicas e antropológicas das comunidades faveladas que procuramos formalizar a partir de uma teoria da formação dos preços informais (Abramo, 2003). Acreditamos que o nosso procedimento analítico e empírico nos permite avançar na conceitualização da economia urbana e representa um avanço significativo em relação às teorias tradicionais da economia do uso do solo neoclássicas, bem como em relação ao tratamento convencional da teoria da renda fundiária da economia política urbana. Mais

uma vez, ele nos assegura que temos um objeto de estudo revelador dos processos de produção da estrutura interna das cidades latino-americanas.

3 – Outro resultado interessante do estudo sobre o Rio de Janeiro e que esperamos confrontá-lo as outras cidades brasileiras é a relação entre o mercado de terras (acesso a uma localização residencial) e o mercado de trabalho. Nos mapas de localização do local de trabalho que geramos (Abramo, 2002), encontramos quatro padrões para o tradicional e importante movimento pendular casa-trabalho dos participantes do mercado informal de solo em favelas. Ao contrario do senso comum e do resultado de alguns estudos de caso sobre favelas, não encontramos um padrão de proximidade absoluta entre a favela e o local de emprego ou principal fonte de rendimento. Esse padrão aparece para algumas favelas, mas representa apenas uma parcela dos moradores de favela (aproximadamente um quarto das favelas pesquisadas). Ha outros padrões e eles são importantes do ponto de vista da representatividade do universo de favelas pesquisadas. Nominamos os outros padrões de localização emprego-residência como: concentração polar, concentração multi-polar e dispersão. Esse resultado é confirmado pelas respostas do questionário de preferências locais onde outras variáveis locais adquirem importância na escolha familiar. Esperamos na pesquisa que propomos para as outras cidades brasileiras identificar a existência desses padrões ou constatar que o padrão da cidade do Rio de Janeiro o é particular e, nesse caso, buscar sua resposta.

B – características da mobilidade residencial nas favelas

1 – Os resultados que obtivemos sobre a mobilidade residencial nos permite construir uma tipologia das trajetórias residenciais, uma cartografia das preferências locais 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.

2 - Ao relacionarmos os compradores e os 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 as outras variáveis sócio-demográficas, tais como: nível 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 consolidam uma linha de pesquisa comparativa cujo objeto é o mercado informal de solo.

3 – Na pesquisa sobre o mercado informal nas favelas do Rio de Janeiro recolhemos um numero 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 geo-estatística. Os procedimentos metodológicos que estamos adotando também podem ser portadores de uma inovação na forma de tratar o objeto das favelas e sua relação com as variáveis econômicas. Nossa pergunta sobre as informações da vida associativa procuram 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.

Também acreditamos que os modelos neoschumpeterianos de dependência do caminho (path dependence), usuais em estudos de difusão tecnológica, podem ser utilizados no caso dos estudos das favelas e representariam uma inovação conceitual interessante para identificarmos diferenças e similitudes na configuração territorial da pobreza urbana e sua manutenção no tempo. Atualmente autores da economia geográfica (Krugman, Fujita, Venables, 2000 e Fujita e Thisse, 2002) utilizam esse procedimento com sucesso para

explicar os fenômenos de aglomeração metropolitana. Podemos imaginar que a dinâmica de aglomeração nas favelas comporta elementos de economia de redes e formas de governança particulares que potencializam e/ou bloqueiam a dinâmica aglomerativa dos processos da economia espacial. Sendo essas economias de rede comunitárias e governanças locais resultado de um processo de consolidação das condições de habitabilidade em cada favela, elas seriam portadoras de um história e sua trajetória condiciona as possibilidades presentes e futuras. Aqui temos um ponto de contato interessante entre a tradição dos estudos sócio-econômicos e os modelos de path dependence neoschumpeterianos que procuramos explorar a partir do objeto do mercado informal do solo e da mobilidade residencial dos pobres.

Como procuramos evidenciar nos últimos parágrafos, a definição desse objeto, abre novos horizontes de trabalhos comparativos nos estudos sobre a estrutura interna das cidades brasileiras, mas também novas perspectivas de leitura conceitual da economia da estruturação intra-urbana.

III – Conclusão

A título de conclusão podemos citar alguns dos principais objetivos de definir o mercado informal de solo como objeto de preocupação acadêmico e conceitual. Do ponto de vista dos estudos urbanos, e em particular da economia do uso do solo, é o de descrever os mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário e as principais características da mobilidade residencial dos pobres residentes em favelas. Para tal, propomos que o projeto se articule a partir dos eixos abaixo:

I - Identificação dos determinantes da formação dos preços imobiliários em favelas (através da aplicação de questionários a compradores, vendedores e locatários de imóveis nas comunidades previamente selecionadas e de um tratamento analítico e econométrico dos seus atributos) e dos principais elementos que constituem esse mercado;

II - Descrever as articulações entre o mercado imobiliário e a mobilidade residencial a partir das estratégias residenciais e dos critérios de localização adotados pelas famílias

adquirentes Em seguida, comparar esses resultados os dados sobre as estratégias residenciais das famílias do mercado formal;

III – Estabelecer o gradiente de preços urbanos do mercado informal, permitindo comparar as dinâmicas imobiliárias das favelas com a do mercado formal procurando identificar as similaridades, diferenças e complementaridades entre os dois mercados; identificar os fatores e atributos que articulem os dois mercados no que diz respeito aos processos de valorização/desvalorização dos imóveis;

IV – Construir uma matrix de origem e destino dos deslocamentos domiciliares das famílias residentes em favelas e sua trajetória residencial que permita identificar os padrões da mobilidade residencial dos pobres:

- inter-favelas
- intra-favelas
- formal-informal
- informal-formal;

V – Identificar o local de emprego do chefe das famílias residentes em favela e estabelecer o padrão do movimento pendular casa-trabalho e sua relação com o funcionamento dos preços do mercado fundiário e imobiliário e as preferências locacionais familiares;

Estamos convencidos que os eixos que estruturam o trabalho de caracterização da dinâmica do funcionamento do mercado imobiliário e fundiário informal em favelas e da mobilidade residencial permitem estabelecer uma análise comparativa entre as grandes cidades latino-americanas¹. Assim, nosso objetivo de desenvolver uma caracterização do mercado informal nas favelas se materializa a partir da aplicação de um conjunto de questionários padronizados que permitem uma análise comparativa dos seus resultados em termos intra-urbano, isto é as diferenças entre favelas de uma mesma cidade e em termos inter-urbano ao compararmos os resultados das diferentes cidades pesquisadas². Nesse sentido, procuraremos identificar elementos para responder a duas questões que

¹ Nesse sentido, iniciamos um projeto de pesquisa que envolve 8 países latino-americanos.

² Os resultados da pesquisa realizada nas favelas do Rio de Janeiro demonstram essas possibilidades. Ver Abramo, 2005 (prelo).

consideramos importantes em uma caracterização da dinâmica do mercado informal de terras nas grandes cidades brasileiras:

- o tamanho e a importância relativa das cidades na hierarquia urbana brasileira condiciona o funcionamento do mercado informal?
- As diferenças estão condicionadas por elementos intrínsecos a trajetória comunitária e/ou urbana de cada favelas ou cidade ?

Em outras palavras, um dos objetivos da pesquisa é o de responder a pergunta sobre o peso dos fatores exógenos (inter-urbanos) e endógenos (intra-urbanos) na configuração e funcionamento dos mercados informais. A resposta a essa questão envolve necessariamente uma pesquisa comparativa e a utilização de técnicas de análise espacial (clusters, etc.) que permitem uma visualização das confluências e divergências dos fatores explicativos da informalidade fundiária e imobiliária urbana. Como veremos na metodologia, essas questões também podem ser rebatidas para as variáveis sócio-demográficas de tal maneira que poderíamos encontrar mais similitudes entre cidades a nível da segmentação infra favelas dessas variáveis. Assim, teríamos uma outra possibilidade transescalar de análise que seria a intra-favelas/inter-cidades. Essa questão nos parece importante, pois revela dimensões universais e/ou locais do funcionamento desse mercado e da mobilidade residencial dos pobres que não nos remetem às particularidades históricas seja das comunidades faveladas, seja das cidades e suas diferenças regionais. Do ponto de vista dos nossos objetivos essa questão nos parece importante, pois contribui para a resposta a questão da homogeneidade e/ou fragmentação em sub-mercados do mercado informal de terras urbanas, e portanto da amplitude dos deslocamentos domiciliares dos pobres.

Podemos concluir com uma frase provocativa que permite problematizar e avançar em direção a produção da inteligibilidade do processo de produção da informalidade urbana nas grandes metrópoles latino-americanas: os pobres, mesmo em condição de pobreza, buscam tomam decisões que de alguma maneira revelam critérios de racionalidade econômica. Do ponto de vista conceitual, essa hipótese abre novos horizontes para definir a racionalidade econômica no universo complexo e inter-temporal e disciplinar das decisões familiares e residenciais das famílias pobres. E aqui se abre um campo discursivo e

conceitual que articula a teoria da economia do uso do solo, sócio-economia, antropologia e estudos de mobilidade residencial.

Bibliografia:

Abramo, P, 2005: A teoria econômica da favela. Observatório Imobiliário, IPPPUR/UFRJ (prelo).

Abramo, P, (2003) org. A Cidade da Informalidade. O desafio das cidades latino-americanas. Ed. Sete Letras, Rio de Janeiro.

Abramo, P. 2002: Mercado imobiliário nas favelas cariocas – relatório de pesquisa OIPSOLO-IPPUR-UFRJ,2002. mimeo.

Abramo, P. (2002). “Quatro notas preliminares sobre teoria econômica da favela: localização residencial e mercado imobiliário”, Cadernos IPPUR.

Abramo, P., 2001: A cidade caleidoscópica. Ed. Bertrand, Rio de Janeiro.

Abramo, P., 1999: A dinâmica do mercado imobiliário e a mobilidade residencial nas favelas do Rio de Janeiro: resultados preliminares. Relatório de Pesquisa, IPPUR-UFRJ. Mimeo.

Abramo, P., 1998: Impacto do Programa Favela-Bairro no mercado imobiliário de favelas da cidade do Rio de Janeiro. Relatório de Pesquisa, versão preliminar. IPPUR-UFRJ, mimeo.

Abreu, M., 1997: Evolução urbana do Rio de Janeiro. 3^o edição. IplanRio/Pref. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

Baltrusis, N., 2000: A dinâmica do mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de São Paulo: um estudo de caso nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista. Dissertação de Mestrado, PUC-Campinas.

Barquero, A., 1999: Desarrollo, redes e innovación: lecciones sobre desarrollo endógeno. Ed. Pirâmide, Madrid.

Bénabou, R., 1993: “working of a city: location, education and production”, Quarterly Journal of Economics, 108, 3.

Bénabou, R., 1998: “quelques effets de la décentralisation sur les structures urbaines et le système éducatif”, Revue Economique, 49, 3.

- Collins, R., 1989: La sociedad credencialista. Sociología histórica de la educación y de la estratificación. Ed. Akal, Madrid.
- Dixon, H. and Rankin, N., 1995: The new macroeconomics: imperfect markets and policy effectiveness. Cambridge Univ. Press, Cambridge, UK.
- Espejo, I., 1999: “sobreeducación y movilidad laboral”, Revista Internacional de Sociología, vol. 22, 1.
- Guimarães, B., 2000: “as vilas favelas em Belo Horizonte: o desafio dos números” in Ribeiro, L. (coord.): O futuro das metrópoles. Ed. Revan, Rio de Janeiro.
- Godbout, J., 1992: L'esprit du don. La Decouverte, Paris.
- Fujita, M., 1989: Urban economic theory. Cambridge Univ. Press, Cambridge, UK.
- Fujita, M., Krugman, P. and Venable, A., 1999: The spatial economy. MIT Press, Cambridge, MA.
- Leeds, E., 1998: “cocaína e poderes paralelos na periferia urbana brasileira” in Zaluar e Alvito (orgs.): Um século de favela. FGV ed., Rio de Janeiro.
- Mankiw, G. and Romer, D., 1992: New keynesian economics: imperfect competition and sticky prices. MIT Press, Cambridge, MA
- Marques, E., 1998: “infra-estrutura urbana e produção do espaço metropolitano no Rio de Janeiro”, Cadernos IPPUR, ano XII, 2.
- Perlman, J., 1977: O mito da marginalidade: favelas e política no Rio de Janeiro. Paz e Terra, Rio de Janeiro.
- Perlman, J., Vainer, C. e Abramo, P., 1999: A dinâmica da pobreza urbana e sua relação com as políticas públicas: trajetórias de vida em três comunidades do Rio de Janeiro 1969-2000. Relatório de Pesquisa. Banco Mundial/Mega Cities/IPPUR-UFRJ. Mimeo.
- Preteceille, E. e Valladares, L., 2000: “favela, favelas: unidade ou diversidade da favela carioca” in Ribeiro, L. (coord.): O futuro das metrópoles. Ed. Revan, Rio de Janeiro.
- Rallet, A., 2000: “de la globalisation à la proximité géographique” in Gilly et Torre: Dynamiques de proximité, Harmattan, Paris.
- Sala-i-Martin, X., 2000: Lecture notes on economic growth. 2^o edition. MIT Press, Cambridge, MA.
- Sicherman N., 1991: “overeducation in the labor market”, Journal of Labor Economics, vol. 9, 2.

- Sicherman, N. and Galor, O., 1990: "a theory of career mobility", *Journal of Political Economy*, vol. 98, 1.
- Smolka, M. and Iracheta, A., 2000: "mobilizing land value increments to provide service land for the poor" in Iracheta y Smolka (coord.): *Los pobres de la ciudad y la tierra*. Colegio Mexiquense, Toluca.
- Vetter, D. e Massena, R., 1981: "quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura?" in: Machado, L. *Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra*. Ed. Zahar, Rio de Janeiro.
- Zaluar, A., 1998: "crime, medo e política" in Zaluar e Alvito (orgs.): *Um século de favela*. FGV ed., Rio de Janeiro.
- Zenou, Y., 1996: "marché du travail et économie urbaine: un essai d'intégration", *Revue Economique*, 47, 2.
- Zenou, Y. and Smith, T., 1995: "efficiency wages, involuntary unemployment and urban spatial structure", *Regional Science and Urban Economics*, 25.