



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

**Casa própria para quê?**

**Um estudo dos condicionantes sociológicos das transações imobiliárias em Conjuntos  
Habitacionais de Interesse Social**

Ariadne Paulo Silva\*

[ariadnepsilva@hotmail.com](mailto:ariadnepsilva@hotmail.com); [ariadnepsilva@usp.br](mailto:ariadnepsilva@usp.br)

Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da

Universidade de São Paulo – PPGAU/FAU/USP

Brasil

\*Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo, na área de concentração em Habitat, do PPGAU/FAU - Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo/ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP ( Universidade de São Paulo). Mestre em desenvolvimento urbano (2011), Especialista em gestão do patrimônio cultural (2010) e Arquiteta urbanista, pela UFPE (2008) ( Universidade Federal de Pernambuco, Brasil)



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo elucidar as transações imobiliárias em conjuntos de interesse social (HIS) por meio dos seus condicionantes socioantropológicos. Para tanto, a antropologia urbana e a sociologia – por meio das teorias *do Dom*, *do coletivismo/individualismo* além da *teoria do parlare*, vão auxiliar nesse processo de elucidar as transações imobiliárias nos HIS. Essas teorias se completam e se relacionam com **os estudos de Abramo sobre o tema do mercado imobiliário em áreas de baixa renda**, pois a favela é um organismo ao mesmo tempo independente da cidade formal tendo sua lógica própria e também dependente, se comunicando com ela. O interesse em elucidar essas transações é que elas sempre foram ou coibidas ou proibidas pelas administrações públicas. No entanto, elas acontecem desde a política de habitação do Banco Nacional de Habitação - BHN (1970/1980), e continuam presentes nas atuais políticas nacionais de habitação. Assim, tem-se como marco temporal as políticas de habitação do período dos governos militares (de 1968 a meados de 1980) e vai até a política nacional de habitação atual instituída nos governos de esquerda nos anos 2000, sendo esta o principal foco de estudo. Tendo como hipótese que **as transações imobiliárias informais nos HIS tendem a existir devido à quebra das relações sociais preexistentes na favela**. Pois, estas relações se rearranjam de outra forma a partir da realocação dessa população para as Habitações de Interesse Social - HIS. Para tanto, é necessário investigar como e se a quebra das relações sociais preexistentes na favela são motivações para a existência das transações imobiliárias nos HIS.

### ABSTRACT

This research has a goal to understand real-estate transactions in social housing by socio-anthropological theories. Therefore, urban anthropology and sociology by theories: *Gift*, *collectivism/individualism*, in addition to *parlare theory*, can help understand the real-estate market in social housing. These theories added to **the Abramo's studies about slum's informal real-estate market** can clarify real-estate transactions in social housing, because it is believed many actions in the real-estate market in slum are equal to real-estate transactions in social housing. This study is relevant,



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

because in Brazil, sell, rent and other real-estate transaction are cursed by governamental administration, but same this are happen. Since national housing policy in militar government which was most important in century xx, (1968 - 1980) exist reports about real-estate informal trasactions in social housing and it still happen today in new national housing policy's which begun in 2006. The new national housing policy is study focus. Thesis hypothesis is: **The informal real-estate trasactions in social housing can happen from breaking social relations preexisting in slum.** Because, after change for social housing this social relations tend modify.

**Palavras chave:** Transações imobiliárias; Conjuntos Habitacionais de interesse social; relações sociais

**Keywords:** Real-estate trasactions; social housing; social relations.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### **I. Introdução**

Antes de entrar na questão dessas relações imobiliárias nos conjuntos habitacionais de interesse social-HIS, cabe destacar um panorama histórico no qual se vê que o Brasil tem uma longa produção de habitações populares. Elas remontam às vilas de fábricas instaladas no país a partir do fim do século XIX e início do XX, nas quais o objetivo era abrigar os trabalhadores dessas indústrias, desde os diretores até a massa operária. Dessa produção surgiram e desenvolveram-se muitas cidades e bairros. Em Pernambuco, as cidades de Moreno, que surgiu da sociedade de cotonifício belga ali instalada e Paulista que evoluiu com a fábrica de tecido da família Lundgren. Já em Recife, o bairro da Torre foi originado de uma indústria têxtil. Em São Paulo, diversos bairros foram criados pela instalação de fábricas. Muitos na zona leste da cidade como a Moóca. No Belém, fábricas de tecido e vidro foram características do bairro e lá se encontra a primeira vila de operários do Brasil: Vila Maria Zélia (Bonduki,2011). Na Barra Funda, estava o parque industrial das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo, e o Jaguaré na zona oeste, foi originário do projeto do parque industrial paulistano da Companhia Suburbana Paulista, por exemplo. No entanto, é na Era Vargas que essa produção começa a se intensificar, com uma política que privilegia o trabalhador. Nesse período, foram criados os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) voltados para a promoção da aposentadoria, como também, para a produção de habitações para a população trabalhadora. Na cidade de Recife, exemplos dessa produção habitacional são as vilas das costureiras, dos industriários e das lavadeiras, dentre outras. Vale salientar que os IAPs tiveram uma produção significativa de moradias, de fato não tão grande como seria visto no período do BHN (Bonduki,2011). Já em São Paulo, Bondunki menciona que “(...) boa parte dos núcleos habitacionais dos IAPs estavam localizados em zona de urbanização já consolidada na época, como a Moóca, Baixada do Glicério, Santo André, Bela Vista, Tatuapé, etc, tinham dimensões compatíveis com as necessidades de uma família trabalhadora e os renovaram do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, aplicando vários pressupostos de racionalismo e introduzindo o conceito de habitação econômica nos seus projetos”. A maior produção de casas populares acontece no período do governo militar, entre 1968 a meados de 1980. O marco é o estabelecimento do SFH -



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Sistema Financeiro de Habitação, concomitantemente com a criação do BNH- Banco Nacional de Habitação (1964-1985). Nesse sistema, “o poder público financia e age diretamente na produção de habitação” (Shimbo, 2010). Após esse período, o Brasil viveu um período de cerca de 25 anos no qual as políticas de habitação em âmbito nacional se enfraqueceram, principalmente por causa da economia instável e inflacionária, além da passagem do financiamento da habitação para a Caixa Econômica Federal, que burocratizou muito o acesso à habitação. Isso ocorreu entre o fim do BNH, no ano de 1986, e a implementação, em 2009, do Minha Casa Minha Vida (PMCMV). No entanto, mesmo com a economia frágil e os recursos nas mãos da Caixa, as COHABs (Companhias Estaduais de Habitação), em muitos estados, como Pernambuco, continuaram com políticas habitacionais tanto em nível estadual como municipal (Arretche, 2000, Cardoso e Ribeiro, 2000 apud Cardoso; Aragão, 2013). A falta de uma política habitacional forte faz com que nesse período os pobres ocupem os vazios urbanos, e também recorram em menor intensidade a obtenção da habitação pelo mercado informal em assentamentos subnormais (Silva, 2013). Já a partir do fim da década de 1980, esse último modelo de obtenção de casa própria se torna o principal. No entanto, as políticas nacionais de habitação tomam força nos três governos do partido dos trabalhadores (PT), iniciados nos anos 2000. Primeiro com o Planhab (Plano Nacional de Habitação, 2010), que logo foi substituído pelo Programa Minha casa Minha Vida (CAIXA, 2009). Este não só privilegiava a construção de moradias, mas também um incremento na indústria da construção civil em um modelo muito semelhante ao do SFH e do BHN do governo militar. Com dois tipos de provisões: a de interesse social e o financiamento da casa própria para a classe média.

Após, esse breve histórico das políticas nacionais de habitação, chega-se ao objeto deste artigo as transações imobiliárias em conjuntos habitacionais de interesse social. Valladares (1980) já menciona a questão destas transações no seu livro sobre a remoção dos favelados dos morros cariocas para os habitacionais do BNH. Pois os mutuários de baixa renda começaram a ter complicações para poderem pagar as prestações dos imóveis. Ora porque eles declaravam ter uma renda superior ao real, a fim de obter a casa própria, ora porque os reajustes das parcelas não correspondiam ao aumento real de seus ganhos. Assim, aconteceu a inadimplência. Esses dois motivos vão ser a principal causa do repasse das casas. Mas, a distância dos conjuntos para o



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

trabalho era imensa, o que acarretava uma outra despesa que pesava no bolso do mutuário: o transporte. Daí, a saída dos mutuários dos HIS. Hoje, os moradores do HIS são beneficiários. O beneficiário, geralmente, recebe o imóvel gratuitamente ou, quando muito paga R\$ 25,00 de parcela durante 15 anos, ou 5% de sua renda, dependendo do que for maior (CAIXA, 2009). Isso acontece porque na Constituição de 1988, a habitação é um direito fundamental (artigo 5º) e também, devido à mudança em relação à terra que passa de um bem privado para um objeto de interesse social, visando assim à terra não só como um bem, mas como uma necessidade social (artigo 182º e 183º). Contudo, as transações imobiliárias continuam acontecendo. Mesmo com facilidades, as saídas dos moradores dos HIS continuam acontecendo. Entender o porquê é essencial. Pois, a maneira que o governo optou para evitar essa saída foi a proibição das transações destes imóveis. Nos documentos de posse emitidos para os moradores dos HIS, existem cláusulas proibindo estas transações. Contudo, elas existem. Entender o porquê disto, é o objetivo da minha tese de doutorado, que tem como hipótese que: *As transações imobiliárias informais nos HIS tendem a existir devido à quebra das relações sociais preexistentes na favela*. Pois, ao estudar os mercados imobiliários em favelas vê-se que por um lado as relações sociais são muito importantes para sobrevivência do pobre e por outro, que as transações imobiliárias acontecidas nos HIS se assemelham às das favelas. Este artigo traz alguns aportes teóricos e também os primeiros resultados dessa pesquisa e finaliza-se com as conclusões tiradas a partir dos primeiros dados coletados.

### **II. Marco teórico**

Para estudar as transações imobiliárias em conjuntos habitacionais de interesse social há a necessidade “da separação de um elemento ou um processo da vida social do contexto mais amplo em que se acha inserido” (Domingues, 2000). Nesse caso, é necessário separar a solução para o déficit habitacional do que o indivíduo (ou coletivo?) espera das unidades de habitação- UH, do próprio local em que elas estão inseridas, da quebra da corrente de dívida que existia nos locais em que moravam antes ou de o HIS não corresponder às suas expectativas. Por isso, é preciso ir da micro à macrosociologia para entender a falta de funcionalidade dessa solução para o *déficit* habitacional, ou, como a antropologia se referiria: da comunidade à sociedade. Como Magnani (2012) cita:



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

*(...) ao tomar o objeto de pesquisa a cidade, ou situar aí seus recortes de estudo, a Antropologia Urbana não deixa de ser antropologia, tendo, portanto, de encarar um desafio: manter-se fiel ao patrimônio teórico e metodológico da disciplina, ao mesmo tempo em que é obrigada a trabalhar num contexto com determinadas características, entre as quais as escalas de suas unidades de análise. De pronto, surge um primeiro viés: o de tentar reproduzir, principalmente no cenário das grandes metrópoles, aquelas condições tidas como clássicas na pesquisa antropológica – a dimensão da aldeia, da comunidade, do pequeno grupo.*

A favela e os conjuntos habitacionais são esses recortes de comunidade, de pequeno grupo. Outras categorias de análises também foram adotadas para análise deste fenômeno urbano. Como o individualismo e o coletivismo. Para Hobbes e Locke (...), “o indivíduo seria a célula fundamental da sociedade.” E o é. Sendo todos os indivíduos “racionais e orientados para a preservação de si próprios e para maximização de seus interesses”, por isso, “os indivíduos chegariam (...) a um acordo que fundaria a sociedade” (ibidem, 2000). Exatamente aí, é que está o nó da questão, pelo menos hipoteticamente no que se refere à moradia nos HIS. Esses indivíduos vêm de comunidades que funcionam como microssociedades (comunidades) e nelas uns podem contar com os outros, isto é, onde o coletivismo se sobrepõe ao individualismo. Abramo (2003, 2009) refere-se a essa rede de solidariedade e vigilância quando as classifica como **proximidades**. Que são um fator de atração das favelas. Essas proximidades são divididas em três modalidades: *as topológicas, as classificatórias e as organizadas*. Referem-se à posição quanto à cidade, à situação fundiária e também à situação institucional (ZEIS- Zona Especial de Interesse Social ou não). Já as relações sociais se referem ao relacionamento de vizinhança, à proximidade com a família. Tudo isso cria uma rede de relações e de vigilância social que estabelece modos ou regras de conduta dentro do assentamento, o que propicia a procura por moradias nesses locais. Isto sem falar de uma rede de *dávidas* ou *dons* que permitem ao morador da favela sobreviver a partir de concessões e trocas de favores, para poder morar, se alimentar, ir trabalhar. Morar perto da família, é para que os mais velhos possam cuidar das crianças enquanto os adultos em idade ativa possam trabalhar. As redes de relações fazem com que os contratos de locação sejam verbais e o valor do aluguel regateado ou trocado em parte por favores ou trabalhos (Silva, 2013). As políticas urbanas são aquelas que visam à melhoria da comunidade ou assentamento, investindo na sua infraestrutura, saúde e ensino dos moradores locais. Daí uma grande diferença em morar numa favela que é ZEIS ou não. Tudo isso é



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

o *Dom* da teoria de Mauss, e esse dar-receber-retribuir é quebrado quando são relocados das favelas para os HIS. Nessas comunidades pobres, assim como nas tribos polinésias, “(...) todas as ações (...) se confundem, não havendo separação entre elas. O comércio estava ligado intrinsecamente às celebrações de união entre as famílias, entre as tribos (...)”. Na verdade, tudo isso “transforma-se num sistema, entre e cujas partes podemos, pois, descobrir conexões, equivalências e solidariedades” (Mauss, 1998). O mesmo acontece na Favela. E a quebra destas relações sociais tende a acontecer nos HIS por diversos fatores: a falta da reprodução do local onde antes moravam, a mistura com outras comunidades, etc. O Estado, que existiria para garantir a ordem social e a segurança do indivíduo, no entanto, acaba fazendo o papel contrário: instala um caos social. Sendo esse papel diferente no caso de uma favela que se tornou ZEIS, onde o caótico de outrora se organiza pela institucionalização do local e pelas redes sociais. Tudo isso acontece, mas são “consequências não intencionais que advêm da ação intencional dos indivíduos” (no caso os técnicos que planejam novas moradias populares e/ou a institucionalização de uma favela em ZEIS) – de acordo com Raymond Boudon e outros autores (Domingues 2000) (grifo nosso). No caso estudado, uma ação bem-intencionada gera vários resultados, tanto negativos como positivos. Não se pode dizer que a possibilidade da venda da casa, mesmo que clandestinamente, seja negativa. A possibilidade de vender a UH e de ir morar em um lugar melhor, que foi escolhido seria um benefício. O que não deixa de ser uma *dádiva* às avessas. Na verdade, o que ocorre é um movimento socioeconômico específico que se desenvolve em sítios, isto é, em locais onde o indivíduo humano para poder sobreviver, transforma as regras formais da economia e do social conforme as necessidades que compõem a sua vida. Zaoual (2006) esclarece:

*(...) o sítio é feito uma “caixa preta” que contém mitos fundadores, valores, revelações, revoluções, sofrimentos e experiências do grupo humano em questão. É o aspecto oculto, das práticas locais. O sítio tem também uma “caixa conceitual” que abrange seus conhecimentos comuns empíricos e/ou teóricos e, enfim, sua “caixa de ferramentas” contendo seus modos de organização, seus modelos de comportamento e de ação, seu saber-fazer, suas técnicas etc. O senso comum que o sítio dá a seu mundo percorre o conjunto dessas “caixas”, nenhuma isolada do restante.*

No caso dos HIS, há uma quebra dos valores existentes nas comunidades e que são substituídos por outros. Aparentemente, poderia ser um tema de fácil resolução. Lucro. Vendo, alugando, pelo dinheiro.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Mas, e as outras transações: de troca, de cessão? Nem tudo se move pelo dinheiro. Portanto, esse fenômeno não se explica unicamente pela economia. É uma questão mais complexa. A primeira quebra de paradigma é o valor do sonho da casa própria. Nele não existe só a quebra de paradigmas, mas também a formação de novos paradigmas. Hipoteticamente, as transações imobiliárias no HIS podem se dar por dois meios antagônicos: *o pertencimento e o não pertencimento*.

No caso do pertencimento, essas transações acontecem porque o indivíduo toma propriedade do imóvel (muito embora não o tenha oficialmente) e, por isso, sente-se não apenas no direito de usar e usufruir do imóvel, como dispor dele. Assim, o beneficiário acha que o imóvel é seu. E que ele pode fazer o que bem entender, inclusive, transacioná-lo. Essa pode ser classificada em uma ação apenas individual. Por outro lado, o não pertencimento leva também à transação do imóvel. Isso porque não haverá identificação ou adaptação ao imóvel ou ao modo de vida no HIS. Já essa ação, pode-se dizer, acontece pela pressão do coletivo sobre o indivíduo. São os dois lados da mesma moeda. Como se vê, embora opostos, levam ao mesmo denominador comum: as transações imobiliárias em conjunto habitacionais de interesse social. Isso é explicado pela fala de Domingues (2000), “Individuo e sociedade se relacionam na teoria social e como a sociedade, é uma multiplicidade de instâncias e coletividades, (...)”, assim pode agir o indivíduo com o ganho da moradia ou ainda com a perda da sua comunidade e mudança de local. O interrelacionamento ou o não relacionamento promovem as transações imobiliárias nos conjuntos habitacionais. Vale chamar a atenção que a política pública que proporciona a moradia age controversamente às políticas públicas de melhoria das favelas que contribuem para o mercado informal nos locais que Abramo menciona. No primeiro ele age como agente repelidor (e/ou atrator?), no segundo apenas como como agente atrator.

Dewey (*ibidem*, 2000) afirma que “os indivíduos constantemente necessitam adaptar-se a seu meio e que a mente humana não é uma coisa, algo dado, mas se caracteriza como um processo permanente (...)”. Então, pergunta-se: Por que não se adaptar à ideia de o conjunto ser melhor que a moradia anterior? (i) Porque todo processo de mudança leva tempo; (ii) e esse processo para muitos não é positivo. Como esclarece Mead (*ibidem*, 2000), “o sujeito deve ter acesso a todos os papéis na comunidade, sendo capaz de ver-se neles e compreender, desta forma, o comportamento dos outros



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

e a ele respondem no curso da interação.” O Problema é que, na mudança, além dos fatores citados acima, acontece a quebra da comunidade: um não se vê mais no outro e isso causa desconforto, além de problemas mais graves, como a violência, pela falta de uma representação abstrata de comunidade.

O que se observa, nesse caso, é a desestruturação do significante, no qual o signo é a moradia, mas ela não significa mais “O sonho da casa própria”. Como já foi dito, essa moradia que deveria ser o símbolo da estabilidade, agora significa, transtornos e decepção para quem um dia sonhou com a casa própria. De acordo com as doutrinas de Saussure (Giddens, 1999), o conjunto das partes é maior que o todo, e nesse caso realmente o é. Isso porque o todo para esses moradores deveria ser: conjunto habitacionais = casa própria. Mas as partes extrapolam o todo, ficando: conjuntos habitacionais = moradia + relações imobiliárias. A teoria textual do *langue* e do *parole*, é uma possibilidade interessante para explicar essa parte maior que o todo. O que acontece é que irá haver elementos intrusos que vão transformar o significado do signo, o subjetivo da consciência do morador não traduz mais o conjunto habitacional como a solução de seus problemas, e sim como novos transtornos. Isso não quer dizer que quem compra também tenha o significado do signo distorcido, Para aquele que adquire, ainda verá o conjunto habitacional como a casa própria. Assim, sendo diferente do que acontece na favela (signo). Onde, para ambos os lados que fazem as transações imobiliárias, a favela tem o mesmo significado para o local de moradia e para a casa própria. Pois, como visto em Abramo, o mercado imobiliário em favelas é muitas vezes regulado pela comunidade, tentando desse modo preservar a identidade (significado) que existe nela, só vai para lá quem tem parentes, quem é aceito pela comunidade, etc.

Como se verá adiante, toda essa teoria se confirma e se relaciona com os dados primeiros dados coletados.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

### **III. Metodología**

Antes de abordar a análise dos primeiros dados coletados é necessário descrever a metodologia que foi e está sendo adotada para a sua coleta. Antes, porém, se deve apresentar o universo empírico da pesquisa que são os HIS do Pina em Recife, e os de Paraísoópolis, em São Paulo. Estes HIS contam com 992 e 2070 UHs, respectivamente, entregues aos moradores. Estes foram escolhidos porque foram construídos numa mesma época e o seu local sofreu transformações, tais como: abertura de vias, instalações de equipamentos, etc. Além, do que se encontram em locais diversos do Brasil. Paraísoópolis, em São Paulo, uma das maiores metrópoles do mundo localizada na região sudeste, e o outro em Recife, importante metrópole da região nordeste do Brasil. Diante da grande quantidade de UHs deste universo adotou-se o seguinte procedimento de campo: I. serem feitas visitas nos conjuntos para identificar as condições topográficas e ambientais, ao mesmo tempo que serão feitas entrevistas informais com os moradores dos HIS como aproximação com o universo de estudo. II. fazer um levantamento prévio das UHs transacionadas. III. elaborar um questionário quantitativo-qualitativo e fazer a sua aplicação.

Por tanto, para essa pesquisa se recorre ao método qualitativo-quantitativo, além da utilização de alguns procedimentos da pesquisa antropológica.

No campo foram e serão obtidos dados primários quantitativos e qualitativos. Foi pelas entrevistas informais que se captou o que está nas entrelinhas das ações: as intenções, necessidades, anseios, esperanças, medos e outros sentimentos que fazem com que as transações imobiliárias nos HIS existam. É principalmente desta fase que se coletou dados para este artigo, muito embora, em Paraísoópolis já houve uma aplicação de questionário inicial.

O questionário servirá para classificar e tornar os dados coletados fáceis de serem manipulados, podendo assim encontrar um comportamento geral. Nos HIS devem ser coletadas também informações que localizem os moradores que transacionaram suas UHs e saíram dos conjuntos. Depois deve-se trabalhar com estes agentes da mesma forma que se trabalhou com os moradores que adquiriram as suas UHs. Esta segunda parte da pesquisa de campo ainda irá ser feita. Com as



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

duas etapas realizadas mais a pesquisa bibliográfica (que ainda encontra-se em desenvolvimento) deverá se obter subsídios suficientes para finalizar a pesquisa de tese. Cujos primeiros resultados aqui são apresentados.

### IV. Análises e discussão de dados

No que se refere à pesquisa de campo, em Paraisópolis foi feita uma visita ao local e uma entrevista com uma moradora do conjunto **Paraisópolis A** que também é engajada na liderança comunitária. Nesta visita foram colhidas importantes informações que ratificaram a hipótese da tese. Nesta entrevista ela explica que há brigas por som alto, animais criados nos apartamentos, não só cachorro e gato, mas galinhas, e outros, além de alguns moradores quererem “dominar” o conjunto porque tem relações com pessoas do tráfico e acham que podem impor suas vontades sob ameaças. O que acontece é que com a mudança para os conjuntos, todo o arranjo da favela foi desestruturado. Daí problemas que já existiam no assentamento passam a piorar, pois não há a figura do “chefe”, quer seja ele, o líder comunitário, ou uma representação religiosa, ou até o tráfico de drogas. Assim verifica-se que é quebrada as relações sociais da favela na mudança para os HIS. Nesta visita também foi verificado que a opção pela venda, aluguel informal, reflete a prática da favela. A necessidade de se desfazer do imóvel qualquer que seja o motivo é mais prioritária do que está dentro dos procedimentos legais.

Ainda no que se refere à Paraisópolis, a pesquisa de tese aqui referida está ligada à pesquisa: **Mercado imobiliário residencial em Paraisópolis: o que mudou nos últimos dez anos?**, coordenada pelo professor João Meyer e financiada pelo *Lincoln institute of land policy*. Nesta pesquisa, houve um levantamento das unidades habitacionais transacionadas informalmente nos HIS. Isto feito por meio de um questionário de três perguntas aplicados aos moradores dos HIS. Este pequeno questionário procurava perscrutar moradores dos HIS que foram para lá por meio de repasses à terceiros pelos beneficiários, para poder observar demanda de transações imobiliárias nesses conjuntos. Os questionários foram distribuídos em 11 HIS. Destes, em seis conjuntos os questionários foram entregues de porta em porta, e nos outros cinco, o questionário foi deixado na



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

portaria. No total foram entregues o questionário em 1354 apartamentos. No entanto, só 392 deles foram devolvidos. Isso demonstra o medo dos moradores de perderem seus imóveis ou por inadimplência das parcelas da moradia a serem pagas à prefeitura ou por terem adquirido seu imóvel de beneficiários. Pois, mesmo com a criação da portaria 141/Sehab.G/2014, que permite a transferência legal destes imóveis, a maioria dos imóveis são negociados paralelo ao órgão responsável – a SEHAB/SP (secretária municipal de habitação da cidade de São Paulo) – isto, porque a grande maioria dos moradores crê que não se pode negociar de maneira alguma esses imóveis. Isto ocorre porque no texto do contrato temporário de uso, a TPU (expedido antes da promulgação desta portaria), informa que é proibida qualquer tipo de transação das UHs, sob perda da UH ou ainda da restituição do valor da UH à prefeitura. Além de tudo, os próprios técnicos que trabalham na área ratificam essa informação.

Esses HIS de Paraisópolis foram entregues entre 2009 e 2013, com a exceção da Vila Andrade C (com 112 apartamentos) que ainda está em construção. Desse total de 392 questionários devolvidos, o maior percentual de devolução foi no HIS Paraisópolis C (62%) seguido por Paraisópolis F (56%) e Paraisópolis G (50%) (ver tabela 1). Chama a atenção que dos questionários devolvidos, 85%, isto é, 334 questionários, constavam a data de mudança para o HIS (ver tabela 2).

Tabela 1  
TOTAL DE QUESTIONÁRIOS DEVOLVIDOS/APLICADOS

Conjuntos	Valor absoluto	% DO TT UHS
Paraisópolis A	33	23%
Paraisópolis B	37	19%
Paraisópolis C	116	62%
Paraisópolis D	8	7%
Paraisópolis E	2	2%
Paraisópolis F	71	56%
Paraisópolis G	22	50%
Vila Andrade A	53	46%
Vila Andrade B	27	16%
Vila Andrade D	23	41%
Total Geral	392	30%

Tabela 2  
TOTAL DE QUESTIONÁRIOS DEVOLVIDOS/APLICADOS  
COM INFORMAÇÃO DA DATA DA MUDANÇA

Conjuntos	Valor absoluto	% DO TT UHS
Paraisópolis A	29	20%
Paraisópolis B	37	19%
Paraisópolis C	93	49%
Paraisópolis D	6	5%
Paraisópolis E	2	2%
Paraisópolis F	69	55%
Paraisópolis G	18	41%
Vila Andrade A	46	40%
Vila Andrade B	25	15%
Vila Andrade D	9	16%
Total Geral	334	26%



**XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017**

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

O que foi observado na tabela 3, é que, do ato da entrega do HIS até 5 meses depois, ocorreu a maioria das mudanças para as unidades habitacionais nesses HIS (46%), o que não significa que todos esses moradores que foram para o habitacional neste período foram os relocados (beneficiários) e que nenhum veio pela transação dos imóveis dos beneficiários à terceiros.

Tabela 3  
TEMPO DE MUDANÇA APÓS ENTREGA DO EMPREENDIMENTO  
(em meses)

Conjuntos	0-5	6-11	12-17	18-24	>24	Total Geral
Paraisópolis A	7	2	5	5	10	29
Paraisópolis B	5		20	2	10	37
Paraisópolis C	40	1	14	9	29	93
Paraisópolis D	4		1		1	6
Paraisópolis E	1				1	2
Paraisópolis F	38		7	4	20	69
Paraisópolis G	11			4	3	18
Vila Andrade A	29		4	5	8	46
Vila Andrade B	14		5		6	25
Vila Andrade D	4			3	2	9
<b>Total</b>	<b>153</b>	<b>3</b>	<b>56</b>	<b>32</b>	<b>90</b>	<b>334</b>
<b>Total (em percentual)</b>	46%	1%	17%	10%	27%	100%

Ainda se vê, também, que nos dois últimos anos houve um aumento considerável de entrada de moradores nesses HIS. Dos moradores que responderam ao questionário, 27% se estabeleceram nos conjuntos entre 2014 e 2016, isto é, mais de um ano depois da entrega do último conjunto. Estes dados demonstram, um número considerável de transações informais nos últimos anos. Contudo, segundo a moradora já mencionada anteriormente, do conjunto Paraisópolis A, a prefeitura também tem usado os conjuntos para realocar moradores de outros locais da cidade para



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

morar nesses conjuntos, não apenas do local e circunvizinhanças, mas mesmo assim, vê se que isso não são as maiorias das mudanças.

Pois, ainda segundo mesma a moradora, há muito beneficiário que foi ou que quer ir para outra moradia, pois a sua expectativa com o conjunto habitacional não foi atendida. Em contrapartida, há muitos moradores da favela que querem ir morar nos HIS. Estes últimos vêm com o sentimento que morar no HIS lhe dará um *status* que não tem morando na comunidade, além de um conforto maior do que nas moradias da favela. A experiência em campo confirma esses dados, pois como, para os deslocamentos ao local da pesquisa de campo em Paraisópolis era necessário se utilizar o transporte público, podia-se conversar com algumas pessoas que esperavam este transporte. E a grande parte deles moravam nos conjuntos há menos de dois anos. E ainda, não eram originários de Paraisópolis. Isso significa que além dos atrativos que o próprio local já tem e da vizinhança rica do Morumbi que gera emprego para esses moradores da favela, a implementação de escolas, postos de saúde e a construção dos conjuntos habitacionais atrai novos moradores, principalmente para os HIS.

Na aplicação desse primeiro questionário, 56 destes moradores foram escolhidos para responder à um outro qualitativo mais profundo. Destes, em relação à origem, 14,03% (8) dos moradores vieram de fora, 84,21% (48) vieram da própria comunidade e apenas 1,75% (1) veio de um outro desses conjuntos, confirmando o depoimento da moradora do HIS Paraisópolis A, onde diz que morar em um HIS confere *status* ao morador de Paraisópolis. No que se refere ao valor das transações, o aluguel fica em torno de R\$750,00, além das taxas de água, energia e condomínio. Poucos usam o gás encanado. Quanto ao valor de compra, foi informado que é de R\$ 120.000,00.

Segundo o universo da pesquisa qualitativa, a proporção maior é de imóveis alugados, seguido da troca e da venda. Vale ressaltar que, também há uma cessão, neste universo, onde a sogra que não conseguiu pagar as taxas, passou o apartamento para o genro. É necessário dizer que a amostra da pesquisa qualitativa foi pequena, em relação ao universo total das unidades habitacionais dos HIS. Contudo, ela é bastante simbólica no que diz respeito aos condicionantes e condições das transações imobiliárias nos HIS. Os entrevistados, declararam a procura por um lugar mais tranquilo, mais arrumado, e até alguns mencionaram gostar do sistema de condomínio. Mesmo assim, confessam que morar no conjunto é mais caro e exige mais reponsabilidade, pois não se pode deixar de pagar



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

nenhuma conta. Um fator importante que os entrevistados mencionaram foi a organização dos serviços públicos, como por exemplo, os serviços de abastecimento d'água, energia e coleta de lixo, que no assentamento de origem são irregulares. Um dos entrevistados declarou que gostava do conjunto porque lá ninguém vigiava a vida de ninguém. Outro que gostava do apartamento e que não conhecia nenhum vizinho e nunca bateu na porta de outro morador sequer para pedir uma xícara de açúcar. Isso demonstra que neste caso o que atrai as pessoas para o HIS é a lógica de convivência da classe média, onde cada um se estabelece no seu espaço e vive sua vida individualmente. O que chama atenção é que todos os entrevistados admitiram que estavam à procura de um apartamento nos conjuntos. Assim, deve-se crer que com o passar dos anos, os beneficiários que venderam ou ainda alugaram seus imóveis serão substituídos por moradores que não se atraem ou não necessitam da lógica de sobrevivência da favela, onde a necessidade das relações sociais (de ajuda mútua, de troca de favores, de vigilância, etc.) é condição *sine qua non* para a sobrevivência. No que se refere as informações sobre a saída dos “proprietários” que venderam, cederam ou alugaram seus imóveis, incluem as mais diversas situações. Porém, a maioria não conseguiu pagar as taxas que se exigia no condomínio e acumularam dívidas com os serviços públicos de energia, água, e, ainda com a parcela do pagamento das UHs. Estes provavelmente voltaram para a favela, por necessidade de sobrevivência, porque lá todo mundo pode contar com todo mundo. E alguns simplesmente repassaram o imóvel pois não se sentiram satisfeitos com a moradia nos HIS. Em muitos aspectos esse mercado é semelhante ao do assentamento, pois, os imóveis são transacionados ou por placas ou boca a boca (Abramo 2003, 2009; Silva, 2013). E a transação se dá muitas vezes entre pessoas conhecidas. Esta é uma condição de segurança, quando a transação ocorre à margem do Estado. Contudo, essa foi a primeira parte da pesquisa em Paraisópolis. Deve-se voltar nesses conjuntos para uma pesquisa mais aprofundada. Este retorno faz-se necessário uma vez que o objetivo da pesquisa do professor João Meyer era obter informações de como anda o mercado imobiliário em Paraisópolis e não perscrutar como se dá e por qual motivo acontecem as transações imobiliárias nos HIS. Ainda assim, o que se colheu de informações já demonstra que a hipótese desta pesquisa é o que move as transações imobiliárias nos HIS.



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

Na SEHAB e na COHAB-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo) procurou-se perscrutar como são as transações formais das UHs dos conjuntos ali existentes. E as declarações comprovaram o quanto é difícil para os moradores do HIS promover as transações de suas UHs pela legalidade por esse processo ser moroso e a necessidade de saída ser urgente.

No que diz respeito à Recife, a pesquisa iniciou-se com a visita à URB-REC (Empresa de Urbanização do Recife) que ficou encarregada da promoção dos HIS do Pina: Via Mangue I, II e III. Na URB-REC, o que se verificou de mais interessante é a posição dos técnicos no que se refere à concessão de posse das UHs. Estes são partidários não da posse, mas sim da entrega da propriedade da UH ao beneficiário, mediante algumas cláusulas. Por exemplo, como a que já existe para o Programa Minha casa Minha Vida, na qual, em caso de venda, o dono da UH não terá direito a participar de um novo cadastro para ter acesso à uma outra UH em um HIS. Outro fato interessante é que esses HIS foram entregues em 2010 (habitacional III), e os últimos em 2012 (habitacionais I e II), e nenhum documento temporário de uso foi entregue. O documento de posse está em processo cartorial, que é a última etapa para sua emissão. Deverá ser feita sua entrega em 2017. O documento aqui escolhido foi a CDRU. Com isto pergunta-se se entre 2010, ano do primeiro conjunto entregue, e 2017, que é a previsão para entrega das CDRUs, toda e qualquer transação feita das UHs foi ilegal? Isso por que não havia nenhum documento que a proibisse. Além, do que a posse do terreno estava até 2016 em transferência para a prefeitura do Recife. Segundo o código civil, a promessa de compra e venda ou ainda o simples recibo de pagamento de aluguel é papel legítimo para essas transações. Assim, se pode afirmar que, em tábula rasa, as transações feitas entre 2010 até a entrega da CDRU, que ainda irá ocorrer, não poderiam ser chamadas de ilegais. Após isso se fez contato com as lideranças comunitárias dos assentamentos que foram relocados para os HIS do Pina. Na visita aos HIS, os líderes comunitários declararam o estado de abandono dos conjuntos e falta de interesse dos moradores com o local de moradia: as áreas comuns são muito sujas, equipamentos comunitários quebrados. De fato, nota-se as áreas comuns muito sujas, com acúmulo de lixo, equipamentos quebrados, animais soltos pelos pátios e a conformação dos conjuntos geram verdadeiros guetos entre as edificações, provocando atos de violência. Não há um condomínio organizado. Tudo isso é justificado pelo líder comunitário oriundo da falta de renda



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

dos moradores, mas na verdade, vai mais além, há uma falta de senso de comunidade ou de coletivo. Ainda assim, a valorização destes imóveis é grande. Segundo os técnicos da URB- REC cada UHs destes conjuntos foi construída pelo valor de 35 mil reais, e em pesquisa no site *www.olx.com.br*, em agosto de 2016, essas UHs estão sendo vendidas à 100 mil reais. Nestes HIS, assim como nos de Paraisópolis, se afirma que a vida no conjunto é muito cara, devido às taxas de serviços públicos. Na verdade, o que houve, pelas declarações, é que onde se morava antes, todo o serviço público chegava clandestinamente, e se gastava tudo à vontade, água, energia. Ao chegar no conjunto, o desperdício continuou e a obrigação de pagar pelos serviços públicos chegou. Soma-se a isso a falta de informação dos moradores de que mesmo no conjunto eles poderiam solicitar às concessionárias a taxa social para esses serviços. Isso criou um enorme débito para as famílias moradoras destes HIS. Essa foi uma primeira aproximação nos HIS Via Mangue I, II e III. Deve-se voltar aos conjuntos ainda para conversar com os moradores, criar vínculos de confiança e só então tentar aplicar o mesmo questionário aplicado nos HIS em Paraisópolis nos HIS do Pina. Ainda em estágio embrionário, a pesquisa do HIS do Pina mostrou semelhanças com a de Paraisópolis, como o peso das taxas no custo de vida dos moradores dos HIS, a falta de informação dos seus direitos, a quebra do senso de coletividade, dentre outras. Contudo, no que se refere às perspectivas dos técnicos, elas são bem diferentes. Em São Paulo, os técnicos tratam de alastrar que é proibida qualquer tipo de transação imobiliária das UHs. Em Recife, eles fazem campanha para que os moradores tenham a propriedade das UHs e possam transacioná-las, entendendo, que o morador tem seu direito de ir e vir, de progredir e sair dos HIS para onde ele deseje, contanto que haja regras para essas transações. Estes dados e declarações levam à várias conclusões iniciais e ratificadoras da hipótese da tese, como se verá no próximo ponto deste artigo.

### **V. Conclusões**

Como foi visto nos primeiros resultados desta pesquisa, o apurado em campo demonstra que o que corrobora para que as transações imobiliárias nos HIS aconteçam, é realmente a quebra das relações sociais da favela. Isto, por que a configuração do HIS é diferente da favela. O condomínio, as taxas, tudo isso ajuda para que a lógica do dar-receber-retribuir existentes no assentamento de baixa renda, seja, quebrado. Isso porque a reponsabilidade com pagamentos, que agora não são



## XXXI CONGRESO ALAS URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

apenas individuais, mas assumem um cunho coletivo, geram problemas de convivência. Assim como a composição do condomínio. Pois, o líder comunitário, serve para resolver os problemas tanto do morador como da comunidade. Já o síndico assume um papel de cobrador e organizador das edificações e não dos problemas da comunidade e do morador. Se por um lado existe essa quebra das relações de sobrevivência na favela nos HIS, ou **proximidades** como chama Abramo, por outro lado, essa nova lógica de convivência que passa a existir no HIS, atrai o morador da favela que tem melhor condição de vida e que não depende das proximidades para sobreviver. Estes veem para o HIS a procura um *status* que os diferencia dos de mais. O aproximando do status de morador de classe média. A confluência destes dois acontecimentos: a quebra das relações sociais preexistentes na favela nos HIS, e a busca por um novo *status* do morador da favela com melhores condições financeiras, formam as transações imobiliárias nos HIS. Assim sendo, o que ocorre é a mudança do significado da UHs para o beneficiário, e para o novo morador o significado da UHs continua sendo o sonho da casa própria. Já no que diz respeito aos documentos, tramites legais, estes corroboram apenas para que essas transações imobiliárias ocorram à margem do oficial, transformando essas transações em informais aos olhos do Estado. Pois, como fora visto antes, até o Estado é negligente em relação aos documentos de posse. É válido lembrar que no caso de Paraisópolis, a UHs são pagas pelo beneficiário. Sendo no mercado formal esta ação conformaria uma compra, e no final o morador seria o proprietário da unidade habitacional. Porém, no caso dos HIS, ele só vai obter o direito de uso. Não dispondo assim, da UHs para transações ou como garantia de empréstimo. Conclui-se, desta forma, que a política nacional de habitação atual continua excluindo os mais pobres da sociedade e economia formal.

### **Bibliografia**

ABRAMO, Pedro. (2003). A Teoria Econômica da Favela: Quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado Imobiliário informal, in: *A cidade da Informalidade: O desafio das cidades latinoamericanas*. pp.189 a 217. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras / FAPERJ.

ABRAMO, Pedro. (2009). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: ANTAC.



XXXI CONGRESO ALAS  
URUGUAY 2017

3 - 8 Diciembre / Montevideo

Las encrucijadas abiertas de América Latina

La sociología en tiempos de cambio

BONDUKI, Nabil. (2011). *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 5.ed. São Paulo: Estação Liberdade.

BRASIL. (1998). *Constituição federal de 1988*. 2.ed. São Paulo: Oliveira Mendes.

BRASIL. (2010). *Plano Nacional de Habitação. Versão para debates*. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação Primeira impressão: Maio de 2010, 212 p.

CAIXA. (2009). *Minha Casa Minha Vida: Moradia para as famílias, Renda para os trabalhadores, Desenvolvimento para o Brasil*. Brasil:

CARDOSO, Aduato L. E ARAGÃO, Themis A. (2013). Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In CARDOSO, A. L. (Org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais*. 1. ed. RIO DE JANEIRO: Letra Capital, pp. 17-65.

DOMINGUES, José Maurício. (2004). *Teorias sociológicas no século XX*. 2. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.

GIDDENS Anthony e TURNER Jonathan. (1999). *Teoria Social Hoje*. São Paulo: UNESP.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. (2012). *Da Periferia ao centro: trajetórias de Pesquisa em antropologia Urbana*. São Paulo: Editora Terceiro Nome,

MAUSS, Marcel; LEVI-STRAUSS, Claude. (1988). *Ensaio sobre a dádiva*. [Lisboa]: Edições 70.

\_\_\_\_\_. (2014). *Portaria 141/Sehab. G / 2014 – SP*.

SHIMBO, Zanin. (2010). *Habitação social, Habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese de doutorado. São Carlos: USP.

SILVA, Ariadne. P. (2013). *Mercado Imobiliário em áreas pobres do Recife: Um estudo das relações socioeconômicas à luz das teorias sobre o DOM*. Saarbrücken: Novas edições acadêmicas.

VALLADARES, Lícia do Prado. (1980). *Passa-se uma casa: análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro*. 2. ed., Rio de Janeiro: J. Zahar.

ZAOUAL, Hassan. (2006). *A nova economia das iniciativas locais: uma introdução ao pensamento pós-global*. Rio de Janeiro: DP&A: Consulado da França: COPPE/UFRJ.